Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 124 B

Gemeinde Simmerath, Ortschaft Rurberg

1. Nutzungseinschränkung und Zweckbestimmung von Baugebieten.

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten können ausnahmsweise zugelassen werden:

Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten, die ausnahmsweise zugelassen werden können, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 5 Tankstellen

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten, die ausnahmsweise zugelassen werden können, sind allgemein zulässig:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.2 Dorfgebiet

Von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:

Nr. 1 Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, soweit es sich um Tierintensivhaltung im Sinne der VDI Richtlinien 3471 und 3472 handelt,

Nr. 4 Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

Nr. 7 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr.10 Tankstellen

1.4 Sondergebiete, die der Erholung dienen

1.41 Wassersport - SO_1

Zulässig sind nur Gebäude, die ausschließlich der Nutzung Wassersport (Yachtclub, Segelschule) dienen.
Auf den nicht überbaubaren Flächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die der Hauptnutzung als technische Anlage dienen. Andere untergeordnete Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.42 Ferienhäuser - SO_2

Zulässig ist ein Ferienhaus als Einzelhaus mit einer Grundfläche von 45 m^2 und einem überdachten Sitzplatz bis zu einer Größe von 15 m^2.

1.43 Beherbergungsgewerbe, Erholungsheime, Hotelbetriebe - SO_{22}

Zulässig sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Erholungsheime und Hotelbetriebe sowie zugehörige Anlagen.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind allgemein zulässig.
Der Nachweis der gebietsbezogenen Verträglichkeit kann im Einzelfall gefordert werden. Änderung gemäß Beschluß des Rates vom 07.07.88: Zulässig sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Erholungsheime und Hotelbetriebe sowie zugehörige Wohnungen und Anlagen.

1.44 Anlagen für landwirtschaftsorientierte Zwecke - SO_{23}

Zulässig sind Ställe für Pferde, Schafe, Ziegen, Kleintierhaltung und Geräte mit dazugehöriger Wohnung sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit nicht mehr als vier Fremdenzimmer.
Der Nachweis der gebietsbezogenen Verträglichkeit kann im Einzelfall gefordert werden.

1.45 Camping- und Wochenendplätze - SO_4

Für die Nutzung gilt die Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung - CW VO -) vom 10.11.1982 GVNW.S.731/SGVNW 232.

Die Errichtung von massiven Wochenendhäusern ist jedoch nur in zusammenhängenden Gruppen von mind. 6 Gebäuden zulässig.
Baracken und barackenähnliche Bauten sind nicht zulässig.

1.5 Im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft innerhalb des Geltungsbereiches Nr. 124 B kann ausnahmsweise ein landwirtschaftlicher Betrieb zugelassen werden.

1.6 Einschränkung der Zulässigkeit baulicher Anlagen auf den Flächen für die Landwirtschaft

Auf den landwirtschaftlichen Flächen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:

halboffene, bis zu dreiseitig geschlossene Schutzstände für Tiere.

2. Einschränkungen der Zulässigkeit von Garagen, Nebenanlagen und Bepflanzungen.

2.1 Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauN VO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich und in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur zulässig, wenn zwischen der Verkehrsfläche und der Garageneinfahrt ein Fahrzeug abgestellt werden kann,

ohne die Verkehrsfläche hierbei zu berühren, mindestens jedoch in einer Länge von 6 m;

2.2 Auf den Teilflächen "B" und "D" der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen und alle sonstigen untergeorneten Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.
In den Teilflächen "D" sind ausnahmsweise zulässig:

Allgemeine Zufahrten (Zugänge).

2.3 Auf den Teilflächen "B" und "D" sind ausnahmsweise zulässig:

Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, Böschungsmauern bis 0,2 m über bergseitiger natürlicher Geländehöhe. Ausnahmsweise können im Einzelfall in den Teilflächen "B", untergeordnete Nebenanlagen für Kleintierhaltung und Gartengeräte bis zu 10 m³ zugelassen werden.

Ergänzung siehe Seite 6

3. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen über Bepflanzung und deren Erhaltung.

3.1 Innerahlb des Geltungsbereiches "B" sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

3.2 Innerhalb des Geltungsbereiches "D" sind in lückenloser , geschlossener Form nur Rotbuchen (Eifeler Buchenhecken) anzupflanzen und unversehrt zu erhalten. Das Pflanzgebot gem. § 39 b BBauG bleibt von dieser überlagernden Nutzungsfestsetzung der Ziff. 3 unberührt.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen und Geländeveränderungen

4.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,50 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der Mitte der Gebäudeflucht, in deren Gelände-Projektionslinie die in ihrerSumme höchstgelegene Punktfolge gegeben ist.
Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, kann ausnahmsweise gestattet werden, daß die Oberkante Erdgeschoßfußboden höchstens 0,50 m über Straßenkrone liegt.
Gemessen wird der Höhenunterschied in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht im rechten Winkel bzw. radial (in Kurven) zur Straßenachse (siehe Skizze Anlage 1).

Ergänzung siehe Seite 6

4.2 Abgrabungen

Abgrabungen sind an der talseitigen Gebäudewand nur bis 0,5 m Höhe zulässig. Ausnahmen können bis zur Hälfte der Wandlänge für Garagen, Ausgänge und Aufenthaltsräume zugelassen werden.

4.3 Aufschüttungen sind an den Gebäudewänden nur bis zu 0,5 m Höhe zulässig.
Ausnahmen bis zu 1,0 m Höhe können zur Angleichung an Stützmauern, Ausgängen, Rampen und Terrassen zugelassen werden. Ausnahmen bis zur Eingangsebene können zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze bzw. tatsächlichen Gebäudewand zugelassen werden.

4.4 Wandhöhe

Die Wandhöhe zwischen der vorhandenen bzw. zulässigen Geländeoberfläche und Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf 3,00 m nicht überschreiten.

5. In den WA- und MD-Gebieten muß die Grundstücksbreite - gemessen an der Verkehrsfläche - für Einzelhäuser mindestens 18,00 m und für Doppelhäuser mindestens 12,00 m je Doppelhaushälfte betragen. Ausnahmsweise können geringere Breiten für bereits bestehende Grundstücke sowie für Eckgrundstücke zugelassen werden.

6. Zur Herstellung des Straßenkörpers dürfen, soweit dies topographisch erforderlich ist, 1,50 m breite Streifen beidseitig der Verkehrsflächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden.

7. Im Geltungsbereich Erholungswald E_1 dürfen hochstämmige Bäume nicht angepflanzt werden.

8. Innerhalb der Flächen für die Forstwirtschaft -Erholungswald - ist eine fußläufige Verbindung zwischen der Straße "In den Höfen" und dem Wirtschaftsweg Gemarkung Rurberg, Flur 2, Flurstück 99 (nordöstlich Kläranlage) anzulegen.

9. Außenwände

Imitationen von Natursteinmauerwerk und Imitationen von sonstigem Verblendmauerwerk sind an den Außenwänden von Gebäuden nicht zulässig.

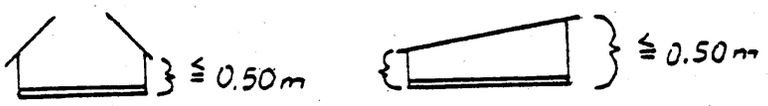
10. Höhe der baulichen Anlagen

10.1 Höhe der baulichen Anlagen im WA- und MD-Gebiet mit Ausnahme der gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Gebäude.
Für Gebäude, die eingeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 3,50 m und eine Firsthöhe von höchstens 8,50 m zulässig; für Gebäude, die zweigeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 6,00 m und eine Firsthöhe von höchstens 11,50 m zulässig; gemessen wird zwischen Oberkante fertigem Erdgeschoßfußboden und der Trauflinie bzw. Firstlinie.
Für Anbauten und Umbauten können ausnahmsweise die Höhen der vorhandenen Gebäude zugelassen werden.

10.2 Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet SO_{22} und SO_{23}

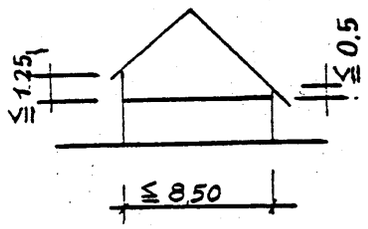
Für Gebäude, die eingeschossig errichtet werden, ist eine Taufhöhe von höchstens 4,50 m und eine Firsthöhe von höchstens 8,50 m zulässig; für Gebäude, die zweigeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 7,00 m und eine Firsthöhe von höchstens 12,50 m zulässig; gemessen wird zwischen Oberkante fertigem Erdgeschoßfußboden und der Traufliniе bzw. Firstlinie.

11. Drempel



11.1 Drempel sind nur an eingeschossigen baulichen Anlagen und nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
Gemessen wird die Drempehöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes zwischen Oberkante Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut, das gilt bei Pultdächern ebenso für die höchste Dachseite.

11.2 Ausnahmsweise können Drempel bis 1,25 m Höhe bei Fachwerkhäusern als Kniestock, sofern diese Gebäude eine Gebäudetiefe von 8,50 m nicht überschreiten, zugelassen werden.



11.3 Für Anbauten und Umbauten können ausnahmsweise die Drempel der vorhandenen Gebäude zugelassen werden.

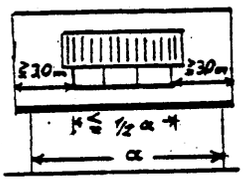
12. Dachneigungen

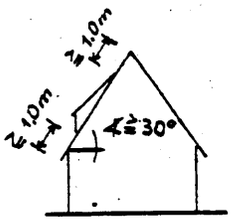
12.1 Innerhalb der Geltungsbereich MK, MD und WA sind nur Dachneigungen von 25^{o} - 48^{o} zulässig.

12.2 Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und gewerblich- und landwirtschaftlich genutzten Gebäude eine Dachneigung von 0 - 25° zulässig.

12.3 Für Anbauten und Umbauten können ausnahmsweise die Dachneigungen der vorhandenen Gebäude zugelassen werden, die von den festgesetzten allgemein zulässigen Dachneigungen abweichen.

13. Dachgauben und Dachaufbauten





Dachgauben sind nur bei eingeschossigen baulichen Anlagen und nur entsprechend den vorstehenden Festsetzungen zulässig.

14. Einfriedigungen
Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig:

a) an den Grenzen der Verkehrsflächen nur als Holzzäune, die eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen

b) an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke nur als Holz- und Maschendrahtzäune, die eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen,

c) an allen Grundstücksgrenzen als Böschungsmauern bis zu 0,2 m über bergseitiger natürlicher Geländehöhe.

Anlage 1



Bebauungsplan 124 B

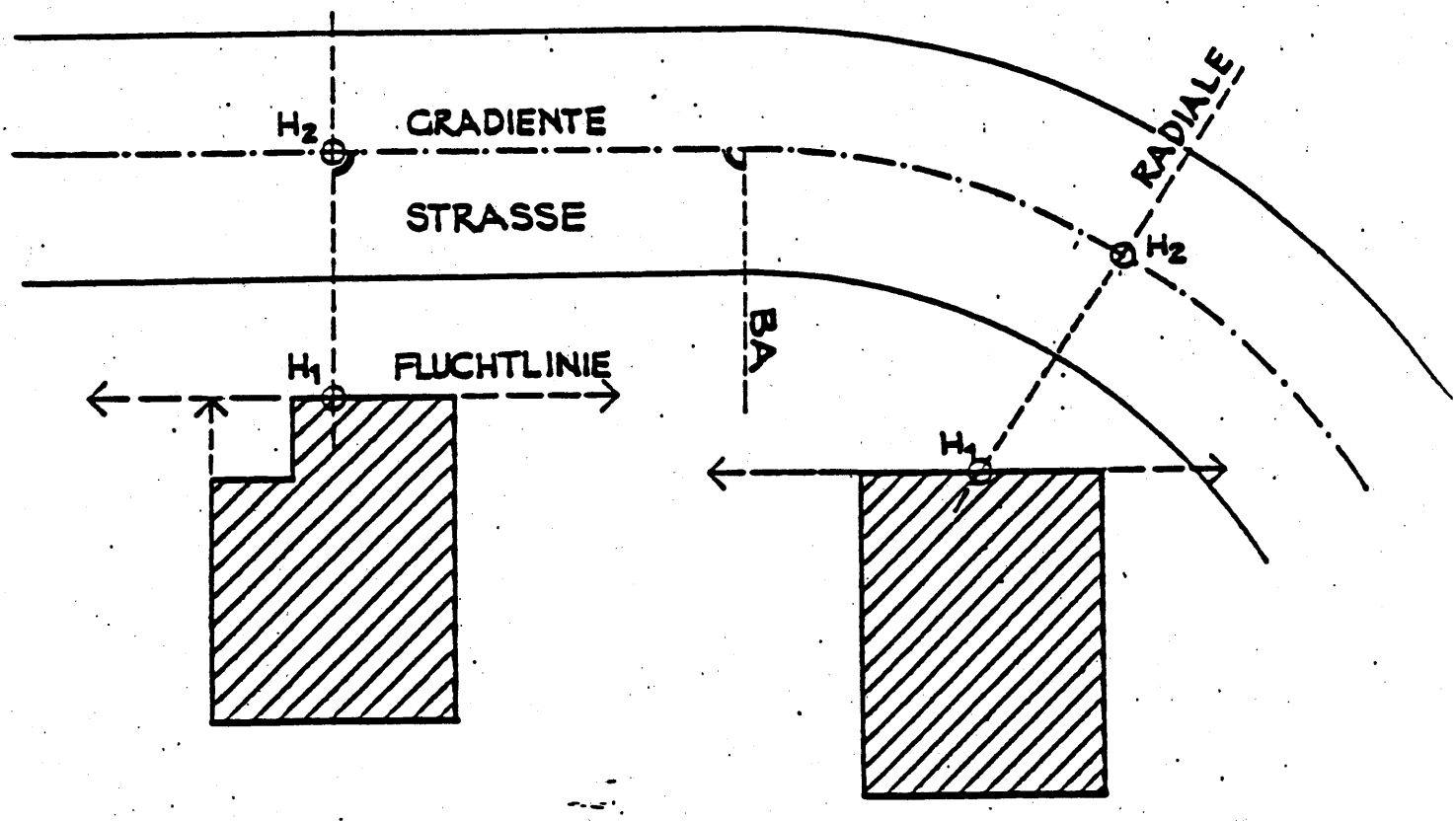
Ergänzungen gemäß Ratsbeschlüsse vom 14.07.1987 und 13.10.1987 zur 2. Offenlage:

3.A Grünflächen
Im Bereich der Grünflächen sind Zufahrten und Zugänge allgemein zulässig.

4.1.1 Höhenlage der baulichen Anlagen
Ausnahmen bis zu 1,20 m Höhe können für bauliche Anlagen innerhalb des Dorfgebietes und des allgemeinen Wohngebietes an der Straße Grimmischall zugelassen werden, damit die Sicherheitsbestimmungen für die Rurtalsperre (Gründung von Bauwerken nur über 281,50 m über NN) eingehalten werden.



Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen Ziffer 4
des Bebauungsplanes Nr. 124 B



Zusätzliche Begründung zur erneuten Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 124 B der Gemeinde Simmerath, Kreis Aachen, gemäß § 3 (3) Baugesetzbuch (BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 124 B hat in der Zeit von 17.11.86 bis 17.12.86 offengelegen.

Während der Offenlage wurden zahlreiche Anregungen und Bedenken fristgemäß vorgebracht. Diese Anregungen und Bedenken wurden sorgfältig geprüft und in den Ratssitzungen vom 14.07. und 13.10.1987 erörtert.

Bei dieser Erörterung wurden die Bedenken und Anregungen überwiegend berücksichtigt. Hierdurch ist eine Änderung des Entwurfes erforderlich. Gleichzeitig wird die erneute Offenlage beschlossen; bei dieser erneuten Offenlage können Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden.

Die geänderten Bereich sind im Plan durch eine Begrenzungslinie gekennzeichnet.

Im wesentlichen werden im Rahmen dieser 2. Offenlage nur Verschiebungen verschiedener Nutzungsarten bzw. Grünflächen sowie Baugrenzen und Verkehrsbegrenzungslinien vorgenommen.
Die Begründungen hierzu gehen aus den Niederschriften der Ratssitzungen hervor.

Hinweis gemäß Verfügung des Regierungspräsidenten Köln vom 07.12.1987:
Der nördliche und nordöstliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 124 B liegt derzeit im Landschaftsschutzbereich und wird im Parallel-Verfahren aufgehoben.

Simmerath, den - 3. 3. 88

.....
Der Gemeindedirektor

.....
Der Bürgermeister

.....
Ratsmitglied

Verfügung
5. Juni 1989
35.2.12-1101-20211