Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 124B (Stand 08.12.1990)

Nicht Inhalt der 6. Änderung – nur zur Information der rechtskräftigen Festsetzungen des BP 124B

Rechtsgrundlage:
Bundesbaugesetzbuch in der Fassung vom 18.08.1979, geändert durch Gesetz vom 06.07.1979; Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1979 sowie für die gestalterischen Festsetzungen der § 81 Landesbauordnung in der Fassung vom 31.07.1984

1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

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

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

~~Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO 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.~~

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 ihrer Summe 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).

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.

9. Außenwände

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

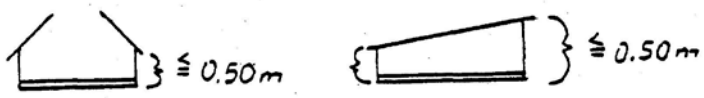
10. Höhe der baulichen Anlagen

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.

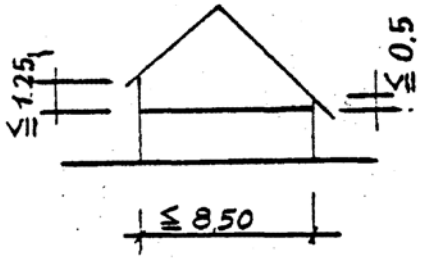
~~11. Drempel~~



~~11.1 Drempel sind nur an eingeschossigen baulichen Anlagen und nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.~~

~~Gemessen wird die Drempelhöhe 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~~

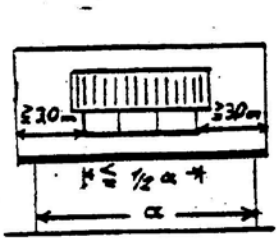
12. Dachneigungen

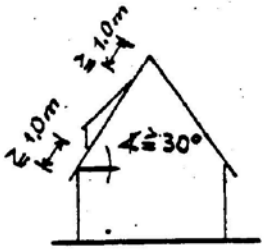
Innerhalb der Geltungsbereich MK, MD und WA sind nur Dachneigungen von 25°- 48° zulässig.

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.

Textliche Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124B

1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Siehe Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 124B

2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird die Höhe baulicher Anlagen für eingeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von maximal 3,50 m und für zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von maximal 6,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird für ein- und zweigeschossige Gebäude mit maximal 8,50 m festgesetzt.

Für An- und Umbauten können ausnahmsweise die Höhen der vorhandenen Gebäude zugelassen werden.

Für die Höhe baulicher Anlagen gilt als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe die Oberkante First und für die Traufhöhe die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut des geneigten Dachs. Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 124B Nr. 4.1 (Satz 1), 4.2 bis 4.4 zur Höhenlage der baulichen Anlagen und Geländeveränderungen gelten weiter fort. Die in Nr. 4.1 (Satz 2) enthaltene Ausnahmeregelung 'Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, kann ausnahmsweise gestattet werden, dass die Oberkante Erdgeschossfußboden höchstens 0,50 m über Straßenkrone liegt' wird aufgehoben.

Des Weiteren werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 124B Nr. 10.1 teilweise aufgehoben.

3 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer Längenbeschränkung bis maximal 16,0 m, festgesetzt.

4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der mit 'A' bezeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall bzw. Verlust sind gleichartige Gehölze (Obstbäume) nach zu pflanzen.

5 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche im südlichen Teil des Plangebietes ist als extensive Obstwiese zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang der vorhandenen Pflanzen entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

6 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen

Geschlossene Garagen sind nur im Anschluss an eine Fläche zulässig, auf der ein Kraftfahrzeug bis 6 m Länge bei geschlossener Garage abgestellt werden kann, ohne hierbei die Verkehrsfläche zu beanspruchen.

7 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

7.1 Drempel

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 124B Nr. 11 bis 11.3 werden aufgehoben.

8 Hinweise

Erdbebengefährdung:

Gemäß der Techn. Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist nach der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD - Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Die aufgeführten Normen können im Bauamt der Gemeinde Simmerath, Rathaus, 52152 Simmerath während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Denkmalschutz:

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Diese sind auf Grund fehlender Erfassungen jedoch nicht auszuschließen. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Artenschutz:

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren:

- An jedem neuen Gebäude sind mindestens je drei Fledermaus-Quartierstrukturen (Kästen, Quartiersteine etc.) anzubringen

- Es sind die Fällzeitenbeschränkung (Durchführung von Vegetationsbeseitigungen und Abrissarbeiten ausschließlich zwischen 30. September und 1. März) einzuhalten.
- Bei Fällungen alter Obstbäume (falls eine Fällung aus Sicherheitsgründen unvermeidbar ist) hat zuvor eine artenschutzfachliche Begutachtung bzgl. Fledermäusen und Brutvögeln (bei Besatz ggf. Ergreifen weitergehender Maßnahmen) zu erfolgen.

Im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erfolgt die Durchführung von ASP Stufe 2 mitvertieften Untersuchungen und ggf. Konzeptionen von geeigneten Vermeidungsmaßnahmen, je nach Erfordernis

- bei Gebäudeabrissen: Untersuchungen des dann tatsächlich bestehenden Besatzes bzgl. Fledermäuse und Brutvögel (s. auch Merkblatt Artenschutz der StädteRegion)
- bei Böschungsanpassungen: Bestandsaufnahme und ggf. Schutz/Umsiedlung planungsrelevanter Reptilien
- im Falle einer intensiveren Nutzung der Grünfläche: vertiefte Untersuchungen zum dann tatsächlich dort vorkommenden Brutvogelbestand, bei Nachweis empfindlicher Arten ggf. Ergreifen geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (ASP 2)