Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan 124 C
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

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, sowie 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 u. D" der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen und alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

2.3 Auf den Teilflächen "B u.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 m^3 zugelassen werden.

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

3.1 Innerhalb 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 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.

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

8. Höhe der baulichen Anlagen

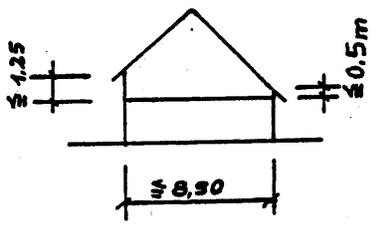
8.1 Höhe der baulichen Anlagen im WA und MD-Gebiet mit Ausnahme der gewerblichen und landwirtschaftlich genutzten Gebäude. Für Gebäude, die eingeschossig errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 3,50 m und eine Firsthöhe von höchstens 8,50 m zulässig; für Gebäude, die zweigeschossig errichtet 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.

9. Drempel



9.1 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.

9.2 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.



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

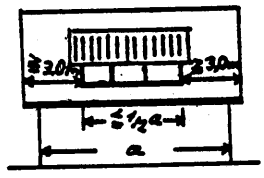
10. Dachneigungen

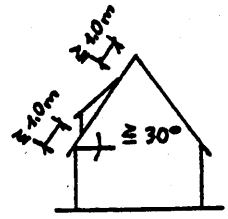
10.1 Innerhalb der Geltungsbereiche MD und WA sind nur Dachneigungen von 25° - 48° zulässig.

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

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

11. Dachgauben und Dachaufbauten





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

12. 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

Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen Ziff. 4
des Bebauungsplanes 124 C

