Stand: Oktober 1995
(Öffentliche Auslegung)

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 129 - Im Pohl -
in der Ortschaft Lammersdorf der Gemeinde Simmerath

1. **Einschränkung der Art der baulichen Nutzung**

1.1 **Einschränkung der Zulässigkeit allgemein und ausnahmsweise zulässiger baulicher Anlagen und Einrichtungen**

Nicht zulässig sind

a) die gemäß § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

b) die Betriebe und Anlagen, die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 2 bis 5 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden können.

1.2 **Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen**

1.2.1 Nicht zulässig sind in den "A"- bis "G"- gekennzeichneten Flächen:

Stellplätze und Garagen,
untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung,
bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können,

eingeschränkt durch die Ausnahmen der nachfolgenden Ziffer 1.2.2 dieser Textlichen Festsetzungen.

1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden in den "A"- gekennzeichneten Teilflächen:

Hauszugänge,
Einfahrten zu Garagen,
nicht überdachte Stellplätze,
Einfriedigungen und Böschungsmauern

nach folgender Maßgabe:

Hauszugänge bzw. Garageneinfahrten und nicht überdachte Stellplätze sind je Baugrundstück auf eine Breite von höchstens 2 m bzw. 4,5 m zu bemessen, um die die "A"- Flächenstreifen höchstens unterbrochen werden dürfen.

2. Höhenlage, Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen

2.1 Höhenlage Erdgeschoß-Fußboden

Zulässig ist für die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens eine Höhe, die höchstens 0,5 m über natürlichem Gelände liegt. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Gebäude-Außenwand, an der das Gelände im Mittel am höchsten liegt.

Ausnahmsweise kann eine Höhe zugelassen werden, die höchstens 0,5 m über Straßenkrone liegt, sofern der in Absatz 1 genannte Bezugspunkt tiefer liegt als die Straßenkrone. Kronenpunkt ist derjenige, der dem Mittelpunkt der Erdgeschoß-Fußbodenfläche am nächsten liegt.

2.2 Trauf- und Firsthöhe

Bezugshöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoß-Fußbodens.

Zulässig ist:

a) für eingeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 3,5 m und eine Firsthöhe von höchstens 8,5 m,

b) für zweigeschossige Gebäude eine Traufhöhe von höchstens 6,0 m und eine Fristhöhe von höchstens 11,5 m.

Bezugshöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoß-Fußbodens. Traufpunkt ist der Schnittpunkt aus Oberkante Dachhaut und Gebäude-Außenwand.

Ausnahmsweise können die gegebene Trauf- und Firsthöhe eines vorhandenen Gebäudes für dessen An- und Umbau zugelassen werden.

3. Drempel

Zulässig sind Drempel nur bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,5 m. Gemessen wird die Drempelhöhe zwischen Oberkante Erdgeschoßdecke und Oberkante Dachhaut in Verlängerung des aufgehenden Mauerwerkes.

Ausnahmsweise können gegebene Drempelhöhen eines vorhandenen Gebäudes für dessen An- und Umbau zugelassen werden.

4. Dachneigung

Zulässig sind Dachneigungen für bauliche Anlagen mit

einem Vollgeschoß von 35° bis 48°,
zwei Vollgeschossen von 23° bis 38°.

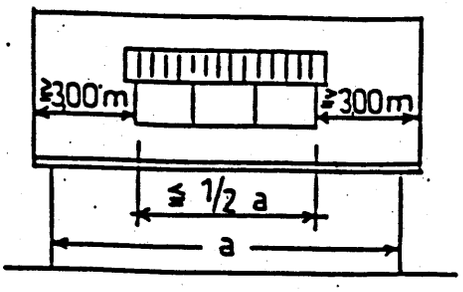
Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen kann ausnahmsweise zugelassen werden

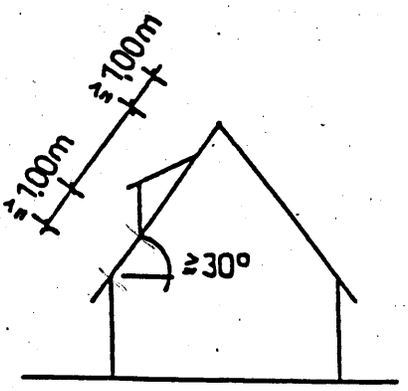
a) eine Dachneigung von 0° bis 5° für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung,

b) die Dachneigung eines vorhandenen Gebäudes für dessen An- und Umbau.

5. Dachgauben

Zulässig sind Dachgauben nur bei eingeschossigen Gebäuden gemäß nachstehender zeichnerischer Festsetzung:





Erklärung: ≥ bedeutet: gleich oder größer als...
≤ bedeutet: gleich oder kleiner als ...

6. Einfriedigungen

Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig:

entlang der Grenzen der Verkehrsflächen nur als Holzzaun, der eine Höhe von 0,8 m nicht überschreitet,

entlang der übrigen Grundstücksgrenzen nur als Holz- oder Maschendrahtzaun, der eine Höhe von 1,5 m nicht überschreitet,

als Böschungsmauern, die bergseitig das natürliche Gelände um 0,2 m nicht überschreiten.

Die Bindungen der Ziffer 8. dieser Textlichen Festsetzungen bleiben ebenso wie § 11 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen von den Festsetzungen dieser Ziffer 6. unberührt.

7. Flächen zur Herstellung der Straßenkörper

Zur Herstellung der Straßenkörper dürfen, soweit dies topographisch erforderlich ist, bis zu 1,5 m breite Streifen beidseitig der Verkehrsflächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden.

8. Bindungen für das Anpflanzen, für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird festgesetzt:

8.1 Bestandserhaltung

In den "B"- gekennzeichneten Flächenstreifen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

Die in Absatz 1 getroffene Festsetzung gilt gleichfalls für die im Bebauungsplan ohne Buchstaben gekennzeichneten, relativ kleinflächigen Einzel-Kreis-Flächen mit der graphischen Festsetzung als "Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen...".

8.2 Anpflanzen

8.2.1 **Sträucher entlang des Vorfluters**

In den "C"- gekennzeichneten Flächenstreifen sind Sträucher nach Maßgabe der Liste der Anlage 1 dieser Textlichen Festsetzungen - ausgenommen sind die Arten Ligustrum und Sambucus - im Pflanzabstand von 1,5 m, in einer Reihe entlang der Mittellinie des "C"-gekennzeichneten Anpflanzstreifens anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten, gegebenenfalls nachzupflanzen.

8.2.2 **Kräutersaum entlang des Vorfluters**

In den "D"-gekennzeichneten Flächenstreifen ist ein Kräutersaum nach Maßgabe der Anlagen Nrn. 10.4.1 und 10.4.2 des ökologischen Fachbeitrages, die Bestandteil dieser Textlichen Festsetzungen sind, anzulegen, zu pflegen und zu erhalten, gegebenenfalls zu erneuern; es ist höchstens einmal jährlich zu mähen.

8.2.3 **Grenzhecken**

Entlang der Parzellengrenzen in den "E"- und "F"-gekennzeichneten Flächenstreifen sowie entlang der übrigen nicht überbaubaren Parzellengrenzen der künftigen Baugrundstücke sind Hecken anzupflanzen, zu pflegen und in einer Mindesthöhe von 1,2 m zu erhalten, ggf. nachzupflanzen - mit folgender Einschränkung:

Ausgenommen sind innerhalb der "B"-, "C"- und "G"- gekennzeichneten Flächen, die durch die Textlichen Festsetzungen der Ziffer Nrn. 8.1, 8.2 und 8.5 auf andere Weise zu bepflanzenden Grenzen und die Grenzen der Verkehrsflächen I und II.

Es ist die Pflanzenart "Fagus sylvatica", das Pflanzgut in zweifach verpflanzter Qualität, ohne Ballen, in einer Größe von ca. 60 bis 100 cm oder gleichwertige Forstware zu verwenden. Je laufendem Meter sind vier bis fünf Stück anzupflanzen, und zwar einreihig in den "E"-, zweireihig in den "F"-gekennzeichneten Flächenstreifen.

8.2.4 **Gehölzstreifen**

In den "G"-gekennzeichneten Flächenstreifen sind Gehölze vorwiegend nach Maßgabe der Liste der Anlage 1 dieser Textlichen Festsetzungen und den Pflanzschemata Nrn. 1 und 2 der Anlagen Nrn. 10.5.1 und 10.5.2 des ökologischen Fachbeitrages, die Bestandteil dieser Textlichen Festsetzungen sind, anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten, ggf. nachzupflanzen.

8.2.5 **Straßenbäume**

In den Verkehrsflächen der

Planstraße I sind 13 Stück,
Planstraße II sind 14 Stück

Straßenbäume der Pflanzenart "Quercus robur" als hochstämmiges Pflanzgut, in dreifach verpflanzter Qualität, mit Ballen und einem Stammumfang von ca. 14 bis 16 cm innerhalb einer Baumscheibenfläche von mindestens 5 qm anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten, gegebenenfalls nachzupflanzen.

8.3 **Pflegemaßnahmen**

In den "C"- und "G"-gekennzeichneten Gehölz-Anpflanz-Flächenstreifen sind Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen nach Maßgabe des Abs. 3 auf Blatt 14 des ökologischen Fachbeitrages durchzuführen, der Bestandteil dieser Textlichen Festsetzungen ist.

52152 Simmerath, den 06. November 1995

(Harbig)
Bürgermeister

(Janßen)
Ratsmitglied

(Steins)
Gemeindedirektor

Anlage Nr. 1

zu den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 129 - Im Pohl - in der Ortschaft Lammersdorf der Gemeinde Simmerath

Liste der vorwiegend anzupflanzenden Pflanzenarten, Pflanzenformen Qualitätsmerkmale und Pflanzengrößen

Anzahl	Art	Form	Qualität = Anzahl der Verpflanzung des Pflanzgutes/ mit/ohne Ballen (m/o B)	Pflanzgut - Größe/Höhe (cm) - Umfang (U) (cm)
	Quercus robur	Hochstamm	2/m B	10 - 12 U
	Acer pseudoplatanus	Hochstamm	2/o B	10 - 12 U
	Acer campestre	leichter Heister	2/o B	100 - 150
	Alnus glutinosa	leichter Heister	2/o B, mit durchgehendem Leittrieb	100 - 150
	Carpinus betulus	leichter Heister	2/o B	100 - 150
	Corylus avellana	leichter Heister	2/o B	100 - 150
	Sorbus aucuparia	leichter Heister	2/o B	100 - 150
	Crataegus monogyana	leichter Heister	2/o B	100 - 150
	Ligustrum vulgare "Atrovirens"	leichter Heister	2/o B	100 - 150
	Sambucus racemosa	leichter Heister	2/o B	100 - 150
	Viburnum opulus	leichter Heister	2/o B	100 - 150
	Salix caprea	leichter Heister	2/o B	100 - 150