Gemeinde Simmerath

Bebauungsplan Nr. 131 „Woffelsbach“

8. Änderung (Weidenstraße)

Beschleunigtes Verfahren gem § 13a BauGB

Gemarkung:	Rurberg
Gemeinde:	Simmerath
StädteRegion:	Aachen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

- **Textliche Festsetzungen**
  (Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Stand: 15.02.2022 Satzungsbeschluss

Bearbeitung durch:

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall

PE BECKER GmbH
PLANUNG + ENTWICKLUNG
Zukunft ist planbar!

info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

24-571

Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) 3

1. Nutzungseinschränkungen und Zweckbestimmungen von Baugebieten 3
2. Garagen und Nebenanlagen 3
4. Abgrabungen 4
5. Aufschüttungen 4
6. Wandhöhe 4
7. Höhe der Gebäudefundamente 4
8. Höhe der baulichen Anlagen 4
9. Drempel 4
10. Dachgauben und Dachaufbauten 5
11. Einfriedungen 5
12. Wegerecht 5
13. Vermeidungsmaßnahmen 5

In Ergänzung der Planzeichnung werden für den Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans (BPlan) Nr. 131 „Woffelsbach“ die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

Dabei werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 131 „Woffelsbach“ (die Nummerierung wurde beibehalten), soweit sie für „Besondere Wohngebiete“ zutreffen, unverändert übernommen und auf das Flurstück 978 ausgeweitet. Unveränderte bisherige Textteile sind nachfolgend in Standard-Schrift wiedergegeben.

Eine *neue / ergänzte* Festsetzung und eine Vermeidungsmaßnahme sind in *Kursiv-Schrift* kenntlich gemacht.

Änderungen / Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung sind in blau-kursiver Schrift gekennzeichnet.

Änderungen / Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung in blau-kursiver Schrift.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) vom 02.12.1986 (BGBl. I, S. 2191) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 und der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 werden folgende textlichen Festsetzungen erlassen:

1. Nutzungseinschränkungen und Zweckbestimmungen von Baugebieten

1.1 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzungen – besondere Wohngebiete – WB

1.1.1 Von den nach § 4 a (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten können ausnahmsweise zugelassen werden:

Nr. 3 Sonstige Gewerbebetriebe, soweit diese dem Erholungszweck des Gebietes „Erholungsort Woffelsbach“ dienen, z.B. wassersportorientierte Nutzungen; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind allgemein zulässig.

1.1.2 Von den nach § 4a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

Nr. 1 Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
Nr. 3 Tankstellen

1.1.3 Die nach § 4a (3) BauNVO Nr. 2 – Vergnügungsstätten – soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sind ausnahmsweise zulässig. Unzulässig sind jedoch Spielhallen, Sexkinos, Life- und Videopeepshows, also Spielhallenbetriebe und Betriebe mit Sexvorführungen und Darbietungen.

2. Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

2.1 Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung 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 5,0 m.

[Ziffer 3 betrifft den Änderungsbereich nicht]

4. Abgrabungen

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

5. Aufschüttungen

   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.

6. Wandhöhe

   Die Wandhöhe zwischen der vorhandenen bzw. zulässigen Geländeoberfläche und Oberkante des fertigen 1. Vollgeschosses darf 3,00 m nicht überschreiten.

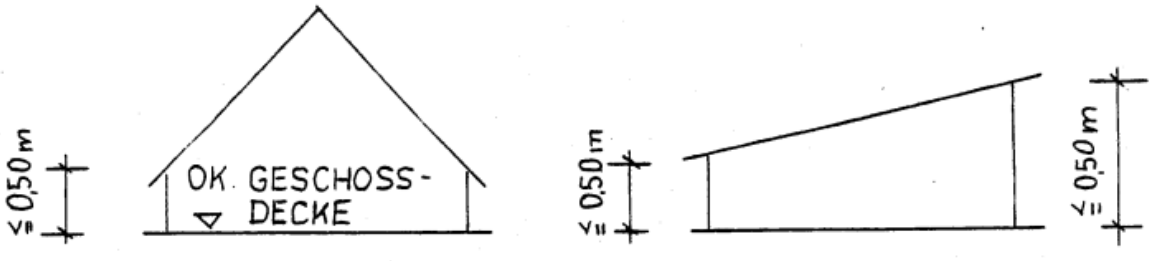
7. Aufgrund der wasserrechtlichen Festsetzungen zum Rursee (Hochwasserstau) wird für die Gebäudefundamente als tiefste Stelle eine Höhe von +282,00 m NN festgesetzt.

8. Höhe der baulichen Anlagen mit Ausnahme der gewerblich genutzten Gebäude

   Für Gebäude, die mit einem Vollgeschoß errichtet werden, ist eine Traufhöhe von höchstens 3,50 m und eine Firsthöhe von höchstens 8,50 m zulässig. Für Gebäude, die mit 2 Vollgeschossen 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 *(Schnittlinie der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut)* bzw. Firstlinie *(Linie der höchsten Punkte der Dacheindeckung)*.

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

9. Drempel



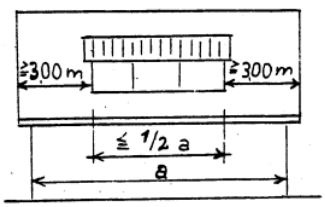
9.1 Drempel sind nur an baulichen Anlagen mit einem Vollgeschoß und nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

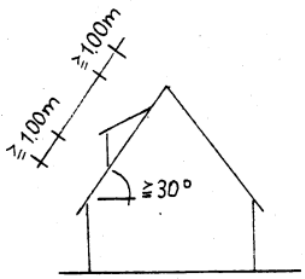
Gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks zwischen Oberkante Geschossdecke und Oberkante Dachhaut; das gilt bei Pultdächern ebenso für die höchste Dachseite.

9.2 Ausnahmsweise können Drempel bis zu 1,25 m Höhe bei Fachwerkhäusern als Kniestock, sofern diese Gebäude eine Giebellänge von 8,5 m nicht überschreiten, zugelassen werden.

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

10. Dachgauben





Dachgauben sind nur bei baulichen Anlagen mit einem Vollgeschoß und nur entsprechend der vorstehenden Festsetzungen zulässig.

11. Einfriedungen

Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, sind nur in folgender Ausführung zulässig:

a) An den Grenzen der Verkehrsflächen nur als Holzzäune, die eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten dürfen.
b) An den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke nur als Holz- und Maschendrahtzäune, die eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten dürfen.

§ 10 BauO NW und die Zulässigkeit von Hecken bleiben unberührt.

Ergänzungen im Rahmen der 8. Änderung:

12. Wegerecht

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gekennzeichnete Fläche (Signatur „Wegerecht“) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 762 zu belasten.

13. Vermeidungsmaßnahmen

Vor einer Entfernung von Bäumen, Gehölzen oder Nebenanlagen sind diese durch geschultes Fachpersonal auf Horste und ähnlich mehrfach nutzbare Nester, sowie Höhlen zu kontrollieren (Horst/ Höhlenbaumkartierung). Sofern hier temporär inaktive Brutplätze oder Fledermausquartiere entfernt werden, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

der StädteRegion Aachen für entsprechenden Ausgleich in Form von Nisthilfen und Fledermauskästen zu sorgen.

B. Hinweise

1. *Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.*

2. *Die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.*

3. *Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).*

4. *Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen zu beantragen ist.*