Stand: Dezember 1994
(Offenlegung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 133 - Birkenweg - in der Ortschaft Simmerath der Gemeinde Simmerath

1. **Größe der Baugrundstücke**

Zulässig sind Baugrundstücke, deren Fläche 650 qm nicht unterschreitet.

2. **Art der baulichen Nutzung/Zulässigkeitseinschränkung**

Nicht zulässig sind

a) die gemäß § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

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

3. **Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen**

3.1 **Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen**

Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz. Er ist so zu bemessen, daß ein Fahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche - gemessen in Verlängerung der Garagenlängsachse - ist auf mindestens 6 m zu begrenzen.

3.2 **Einschränkung der Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen**

In der "A"-gekennzeichneten Fläche (Vorgarten) sind

a) nicht zulässig: untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen zulässig sind oder zugelassen werden können; hiervon ausgenommen sind Hauszugänge und Stellplatzflächen vor Garagen (Garagenzufahrten) nach Ziffer 3.1 dieser Textlichen Festsetzungen,

b) ausnahmsweise zulässig: notwendige Stellplätze.

4. Höhenlage, Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen

4.1 Höhenlage

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

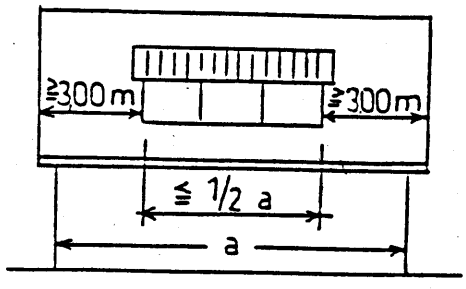
Ausnahmsweise kann eine Höhe zugelassen werden, die höchstens 0,5 m über Straßenkrone liegt, sofern der in Absatz 1 genannte Bezugspunkt tiefer liegt als die Straßenkrone. Kronenpunkt ist derjenige, der dem Zirka-Mittelpunkt der Erdgeschoß-Fußbodenfläche am nächsten liegt.

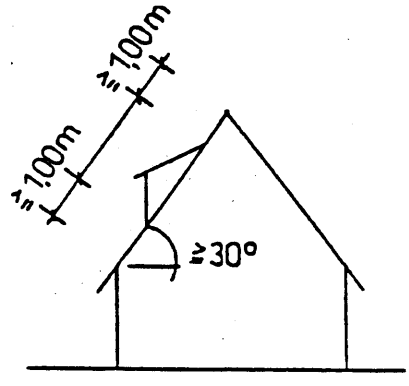
4.2 Trauf- und Firsthöhe

Zulässig ist eine Traufhöhe von höchstens 3,5 m und eine Firsthöhe von 8,5 m. Bezugshöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens. Traufpunkt ist der Schnittpunkt aus Oberkante Dachhaut und Gebäude-Außenwand.

5. Dachgauben

Zulässig sind Dachgauben gemäß nachstehender zeichnerischer Festsetzung:





Erklärung: ≧ bedeutet: gleich oder größer als...
≦ bedeutet: gleich oder kleiner als ...

6. Dachneigung

Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen ist für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise eine Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

7. **Einfriedigungen**

Einfriedigungen entlang der Grenze der Verkehrsfläche sind nicht zulässig; ausgenommen sind Rasenkantensteine. Einfriedigungen entlang der übrigen Grundstücksgrenzen können als Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen werden; die Bindungen nach Ziffer 8.2 der Textlichen Festsetzung bleiben hiervon unberührt wie auch § 11 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen.

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

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

In der "B"-gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu pflegen und zu erhalten, gegebenenfalls nachzupflanzen.

In dem "C"-gekennzeichneten Flächenstreifen ist eine mehrreihige gemischte Hecke mit Rotbuchendurchwachsern anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten, gegebenenfalls nachzupflanzen. Die künftige Hecke ist in einer Breite und in einer Höhe von je 5 m zu erhalten. Die Rotbuchendurchwachser sind in einem Abstand von ca. 10 m anzupflanzen. Die übrigen Mischgehölze sind dreireihig in Längsrichtung und in voller 5 m-Breite der festgesetzte Zone als Gruppen aus drei bis sieben Pflanzenarten im Abstand von je 1 m x 1,5 m nach Maßgabe der Anlage 1 anzupflanzen.

In der "D"-gekennzeichneten Fläche ist eine Gehölzgruppe anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten, gegebenenfalls nachzupflanzen - bestehend aus:

zwei Vogelkirschen, Prunus avium, als zweifach verpflanzter Hochstamm mit 10 - 12 cm Durchmesser und

zehn Cornel-Kirschen, Cornus mas, als zweifach verpflanzte Sträucher von 60 - 100 cm Pflanzengröße.

8.2 Entlang der unbebauten künftigen Parzellengrenzen der neu zu bildenden Baugrundstücke - ausgenommen sind die Grenzen der Verkehrsfläche -, sind Rotbuchhecken anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten, gegebenenfalls nachzupflanzen. Sie sollen eine Mindesthöhe von 1 m erreichen und durch regelmäßigen Schnitt zu einer Kastenform erzogen werden.

52152 Simmerath, den 06. November 1995

(Karbig)
Bürgermeister

(Jansen)
Ratsmitglied

(Steins)
Gemeindedirektor

Anlage 1

zu den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 133 - Birkenweg - in der Ortschaft Simmerath der Gemeinde Simmerath

Liste der zulässigen Pflanzenarten, Pflanzenformen, Qualitätsmerkmale und Pflanzengrößen sowie ihrer jeweils zu verwendenden Anzahl

Anzahl	**Art**	**Form**	**Qualität** Anzahl der Verpflanzung des Pflanzgutes	**Pflanzgut** - Größe/Höhe (cm) - Durchmesser (Ø cm)
22	Rotbuche Fagus sylvatica	Hochstamm	3	Ø 8 - 10
240	Faulbaum Alnus frangula	Strauch	2	60 - 100
80	Vogelbeere Sorbus aucuparia	Heister	2	125 - 150
130	Weißdorn Crataegus monogyna	Strauch	2	100 - 150
240	Hundsrose Rosa canina	Strauch	2	100 - 150
130	Hasel Corylus avellana	Strauch	2	60 - 100
160	Liguster Ligustrum vulgare	Strauch	2 mit 5 - 7 Trieben	50 - 80

Bauabteilung
61 26 04/133

Simmerath, den 21. Februar 2000

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 - Birkenweg - in der Ortschaft Simmerath der Gemeinde Simmerath

Die Gemeinde Simmerath hat in den Jahren 1994 und 1995 insbesondere zur kurzfristigen Schaffung von Bauland entsprechend dem Aufstellungserfordernis der Ziffer 2 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz den Bebauungsplan Nr. 133 aufgestellt.

Nach Herstellung der Erschließung erfolgt derzeit eine Bebauung der Grundstücke.

Wegen der in der Nachbarschaft vorhandenen aufgelockerten Bebauung des Siedlungsbereiches ist in den Festsetzungen folgendes aufgenommen:

1. **Größe der Baugrundstücke**
   Zulässig sind Baugrundstücke, deren Fläche 650 qm nicht unterschreitet.

   Bereits in einem 1. vereinfachten Verfahren, dessen Schlussbekanntmachung am 16.01.1999 erfolgt ist, war die Mindestgröße für Baugrundstücke auf 600 qm minimiert worden.

Insbesondere durch Änderung der entsprechenden Förderbestimmungen zeigt sich nun, dass das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte Ziel, kurzfristig Wohnbauland zur Verfügung zu stellen, gerade wegen der Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke, nicht erreicht wird.

Die Gemeinde Simmerath beabsichtigt, die vorgenannte Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen mit der Festsetzung einer Mindestgröße für Baugrundstücke ersatzlos zu streichen. Weitere Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen.

Simmerath, den 21. Februar 2000

(Bürgermeister)

(Vorsitzender des Planungsausschusses)