Gemeinde Simmerath:

Bebauungsplan Nr. 146

„Kernbereich Hauptstraße-Schmiedstraße“

2. Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137),), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GVBl. NW S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GVBl. NW S.622)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.08.1998 (BGBl. I S. 2481)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568)

2.2 Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung der Bebauung und Bauweise

2.2.1.1 „Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:

Innerhalb des Mischgebietes (MI) werden
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten (= Nutzungen nach § 6, Abs. 2, Nr. 6, 7 und 8 und Abs. 3 BauNVO) sowie
- Tiefbauunternehmen und Bauhöfe (als Unterart der sonstigen Betriebe nach § 6, Abs. 2, Nr. 4), sowie
- die gem. § 6, Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten

ausgeschlossen und sind damit unzulässig.

2.2.1.2 „Kerngebiet" (MK) gemäß § 6 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:

Das Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Innerhalb des Kerngebietes (MK) werden die gem. § 7 , Abs. 5 BauNVO zulässigen Nutzungen,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen)
- sowie die gem. § 7, Abs. 3, Nr.1 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,

ausgeschlossen und sind damit unzulässig.

2.2.1.3 Ausschluß von Vergnügungsstätten, Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen:

Im Kerngebiet werden in Anwendung von § 1 Abs. 9 in Verbindung mit 1 § Abs. 5 BauNVO die im Kerngebiet MK allgemein zulässigen Unterarten von Nutzungen des § 7, Abs. 2, Nr. 2 insoweit eingeschränkt, daß die folgenden Nutzungen nicht zulässig sind:

- Sex-shops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben,
- Vergnügungsstätten,
- Spielhallen und ähnliche Unternehmungen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck die Darstellung und Vorführung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist (z.B. Sexkinos, Live- und Peepshows etc.).

2.2.1.4 Gemäß § 7, Abs. 2 Nr. 7 sind im Kerngebiet des Bebauungsplanes Nr. 146, sonstige Wohnungen ausschließlich im Bereich mit zulässiger zweigeschossiger Bauweise (MK_1), oberhalb des untersten Vollgeschosses, zulässig.

2.2.1.5 Das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebietsteilen ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

2.2.1.6 Im Plangebiet wird weder offene noch geschlossene Bauweise festgesetzt. Eine Längenbeschränkung für Gebäude wird nicht festgelegt.

2.2.1.7 Festlegung der Firsthöhen:

a)

In den MI_1- und MK_1-Gebieten wird die Firsthöhe gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV). Die max. zulässige Höhe ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

b) In den MI_2- und MK_2-Gebieten wird die Firsthöhe gemessen ab Oberkante der vorhandenen Geländeoberfläche. Die max. zulässige Firsthöhe ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

2.2.1.8 Festlegung der Traufhöhen:

a)

In den MI_1- und MK_1-Gebieten wird die Traufhöhe gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) bis zum Schnittpunkt Außenwand/ Außenseite Dachhaut).

Bezugspunkte sind jeweils die OK der fertigen Straße und die jeweilige Mitte der straßenseitigen Fassade des Wohnhauses. Die Festlegung der max. zulässigen Höhen (Traufhöhe, Höhe OKFFuV) sind der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

Gemessen wird der Höhenunterschied im rechten Winkel bzw. radial (in Kurve) zur Straßenachse. Versetzte Geschosse sind ausdrücklich zugelassen.

b) In den MI_2- und MK_2-Gebieten wird die Firsthöhe gemessen ab Oberkante der vorhandenen Geländeoberfläche. Die max. zulässige Traufhöhe ist der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

2.2.1.9 Die zulässigen Dachformen sowie die Mindest- und Höchstgrenzen der Neigung von Dachflächen sind der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

2.2.1.10 Um eine Anpassung an den vorhandenen Altbestand zu erleichtern, kann bei der Erweiterung vorhandener Gebäude kann abweichend von den Festsetzungen der Nutzungsschablonen auch die bestehende Dachneigung, Trauf- oder Firsthöhe beibehalten werden.

2.2.1.11 Für die Dacheindeckung sind ausschließlich Farbtöne in schwarzgrau sowie anthrazit zulässig. Bei geneigten Dächern mit einer Dacheindeckung aus Ton- oder Betonsteinen ist die Verwendung von glänzenden Dachsteinen nicht zulässig.

2.2.1.12 Dachgauben sind bei zweigeschossiger Bauweise grundsätzlich nicht zulässig, ausgenommen davon sind Dachgauben im vorhandenen Bestand, soweit sie vor in Kraft treten des Bebauungsplanes erstellt worden sind.

2.2.1.13 Die Errichtung von untergeordneten Nebengebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist grundsätzlich zulässig.

2.2.1.14 Garagen, Carports und Stellplätze sind allgemein zulässig, soweit sie in den überbaubaren Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen liegen.

Bei der Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen darf die rückwärtige Bauflucht der Garagen bzw. von Carports die festgesetzte rückwärtige Baugrenze um max. 3,0 m überschreiten. Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zu den Verkehrsflächen einzuhalten.

2.2.1.15 Imitationen von Naturstein und sonstige Imitationen von Verblendmauerwerk sind an den Außenwänden nicht zulässig.

Aufgestellt: Kall, März 2002
Geändert/Ergänzt: Sept. 2002

PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT
K.W. Becker • Architekt VFA • 53925 Kall • Kölner Str. 25

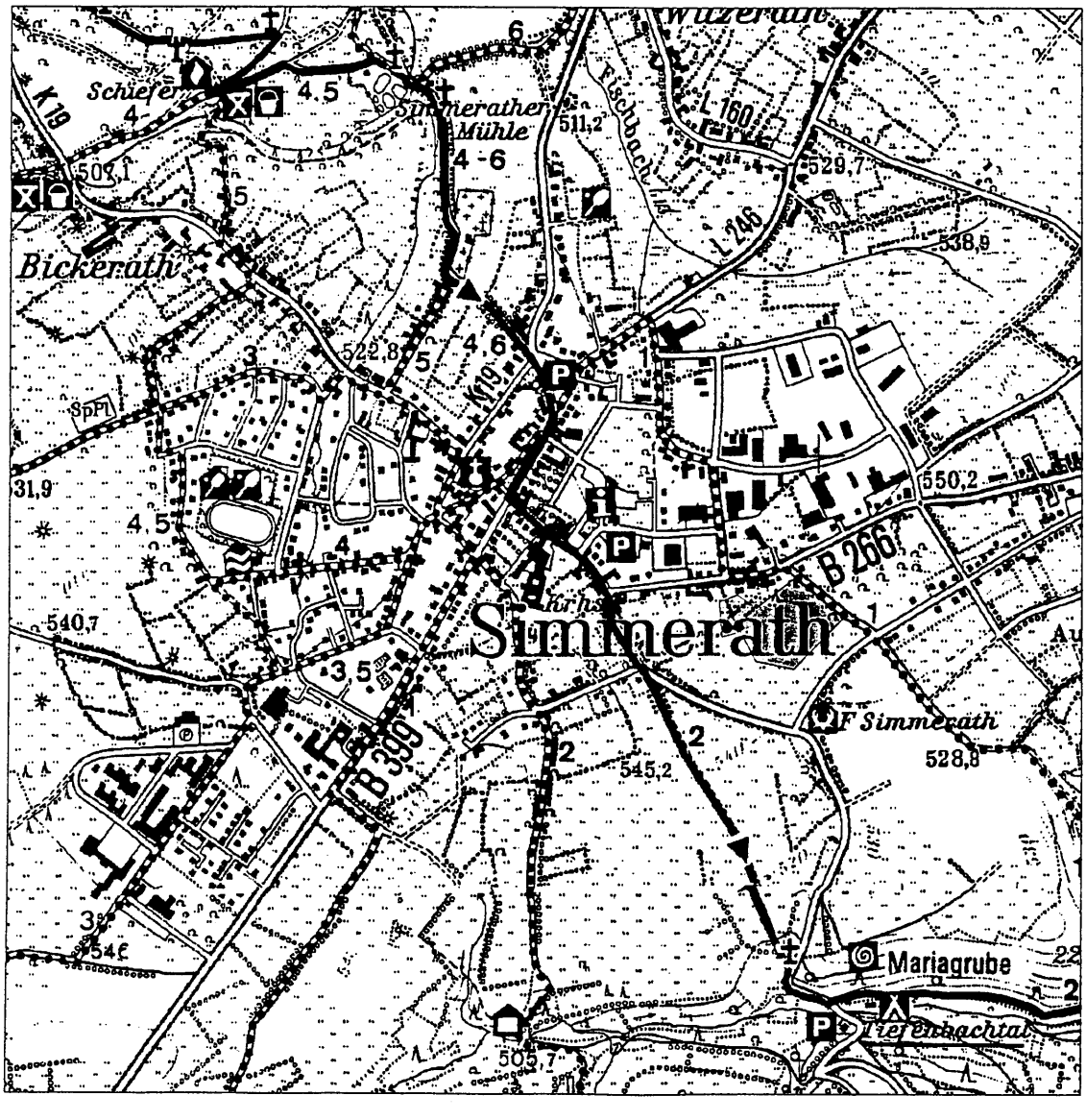
sr/..../24.148/TF-Schmiedstr. 09-02.doc
Stand 27.09.2002

GEMEINDE

SIMMERATH

Bebauungsplan Nr. .147 -Verlängerung Heustraße-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig sind.

1.2. Pro Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Anlagen (§§ 16 ff BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 20 BauNVO auf I festgesetzt.
Die GRZ wird gem. § 17 BauNVO auf o,4 festgesetzt. Die erlaubte Überschreitung gem. § 19 Abs.4 BauNVO wird auf 25% begrenzt, d.h. die max. zulässige GRZ beträgt o,5.

2.2 Trauf- und Firsthöhe

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen für das Hauptdach wird auf max. 3,8o m und die Firsthöhe auf max. 8,5o m (gemessen an der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens) begrenzt.
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Dachhaut in der Verlängerung mit der Außenhaut der Außenwand. Der höchste Punkt des Daches wird als Firsthöhe bezeichnet.

2.3 Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens

Die max. Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses wird auf ≤ o,5o m über Oberkante fertige Erschließungsstraße (gemessen über der an der Mitte der Grundstückgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen fertigen Erschließungsanlage an der Straßenbegrenzungslinie) festgesetzt.

2.4 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die „offene Bauweise" festgesetzt. Zusätzlich wird die Bebauung mit der Festsetzung Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

3. **Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten** (§ 12 BauNVO)

3.1 Garagen und Carports

Bei freistehender Einfamilienhausbebauung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, dass die Abstandsflächen nur einseitig mit Garagen oder Carports bebaut werden dürfen.

3.2 Zufahrten

Zwischen Garageneinfahrt bzw. Garagentor und Straßenverkehrsfläche müssen mind. 5,oo m Abstand eingehalten werden.

4. **Grünordnerische Festsetzung**

4.1 Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

In den gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen für die Erhaltung sind die Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentraufffläche entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt.

4.2 Pflanzgebote gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

4.2.1 Innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind auf der gesamten Länge Bäume gemäß der Artenliste als Fortsetzung der bestehenden Baumreihe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt max. 15,o m, der Stammumfang muss mind. 16-18 cm betragen.
Eine dreijährige Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege ist gem. VOB durchzuführen. Abgestorbene Pflanzen sind entsprechend der o.a. Güte zu ersetzen.

4.2.2 Die im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Hecken müssen auf der gesamten Länge mit dreireihigen, freiwachsenden Hecken aus Laubgehölzen gemäß der Artenliste bepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Der Pflanzabstand beträgt max. 1,5o x 1,5o m. Um einen stufigen Aufbau zu erzielen, werden die höher werdenden Gehölze in die Mittelreihe und die niedrigen in die Außenreihen gepflanzt. Die Gehölzarten werden – je nach Endgröße – in Gruppen zu 3 bis 7 Stück angeordnet. Bei Weidenutzung angrenzender Flächen sind die Pflanzungen durch einen dauerhaften Schutzzaun vor Verbissschäden zu sichern. Bei angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung muss der erforderliche Mindest–Grenzabstand von 2 m bei der Planung eingehalten werden.
Nach Ablauf der dreijährigen Fertigstellungs- bzw. Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Hecken so durchzuführen, dass eine zu starke Beschattung und Überwachsung der Nachbargrundstücke vermieden wird.

Während der dreijährigen Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege sind die Flächen 1 – 2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden.

4.2.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass je Grundstück i.M. insgesamt 15,o m Schnitthecke Rotbuchen (Fagus sylvatica) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Dabei sind mind. 4-5 Gehölze je lfdm. zu pflanzen. Zusätzlich soll im Abstand von max. 15,o m eine (jedoch mind. 2 Stück je Grundstück) hochstämmige, mind. zweimal verpflanzte Rotbuche mit einem Stammumfang von mind. 1o cm in die Hecke gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.
Nach Ablauf der dreijährigen Fertigstellungs- bzw. Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Hecken so durchzuführen, dass eine zu starke Beschattung und Überwachsung der Nachbargrundstücke vermieden wird.
Die Gehölze sind mindestens einmal jährlich fachgerecht zu pflegen.

Diese Pflanzgebote gelten ausschließlich für Grundstücke die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut werden.

4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Die so gekennzeichnete Fläche ist als Feldgehölzflur zu entwickeln. Innerhalb dieser Fläche sind Laubgehölze gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Der Pflanzabstand beträgt max. 1,5o x 1,5o m. Um einen stufigen Aufbau zu erzielen, werden die höher werdenden Gehölze in die Mittelreihe und die niedrigen in die Außenreihen gepflanzt. Die Gehölzarten werden – je nach Endgröße – in Gruppen zu 3 bis 7 Stück angeordnet. Bei Weidenutzung angrenzender Flächen sind die Pflanzungen durch einen dauerhaften Schutzzaun vor Verbissschäden zu sichern. Bei angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung muss der erforderliche Mindest–Grenzabstand von 2 m bei der Planung eingehalten werden.

Ferner ist die Pflanzung von Schlehen und Zitterpappeln zu unterlassen.

Nach Ablauf der dreijährigen Fertigstellungs- bzw. Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Hecken so durchzuführen, dass eine zu starke Beschattung und Überwachsung der Nachbargrundstücke vermieden wird.
Während der dreijährigen Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege sind die Flächen 1 – 2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden.

Zum Schutz vor Beschädigung durch Wild, ist das Feldgehölz durch Abgrenzungen zu benachbarten Flächen abzusichern (z.B. durch Knotengeflechtzaun).

Alle Maßnahmen sind vor, während oder unmittelbar im Anschluss an die Baumaßnahmen durchzuführen.

Artenliste:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Linicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzqualität:
Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 100-125 cm bei freiwachsenden Hecken und 60-1oo cm bei Schnitthecken, oder entsprechende Forstware

Externe Ausgleichsmaßnahmen:
Das durch den Eingriff in den Naturhaushalt entstehende Defizit wird durch entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

B. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

1. Äußere Gestaltung von Gebäuden

1.1 Dachneigungen

Für alle baulichen Anlagen sind Dachneigungen von 23°-48° zulässig. Für Garagen sind außerdem Flachdächer von einer Dachneigung von 0°-5° zulässig.

1.2 Dachgauben, Dacheinschnitte

Gauben bzw. Einschnitte ins Dach oberhalb des ersten Geschosses sind in ihrer Gesamtlänge je Gebäudeseite nur bis zu 50% der Fassadenlänge zulässig. Deren Mindestabstand zum First muss mind. 1,o m betragen. Die Gaube bzw. der Einschnitt muss mindestens um o,5o m hinter die Fassade zurückspringen (gemessen an der Außenhaut der Außenwand). Die Länge der einzelnen Gaube darf ein Maß von 2,5o m nicht überschreiten und der seitliche Abstand zu Brandwänden, oder zu feuerbeständigen Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, muss mind. 1,25 m betragen.

1.3 Gestalterische Anforderungen an Doppelhaushälften

Doppelhaushälften müssen gestalterisch aneinander angepasst werden. Trauf- und Firstpunkt müssen an der Stelle, wo die Häuser zusammengebaut werden, identisch sein, so dass eine durchgängige Dachfläche entsteht. Geringe Abweichungen beim Traufpunkt sind möglich, sofern die Dachfläche durchgängig bleibt.

Hinweise

Die Kellergeschosse im Plangebiet sollten aufgrund des hohen Grundwasserstandes wasserdicht ausgeführt werden.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Simmerath, den 26.11.2002
Der Bürgermeister