Bebauungsplan Nr. 146

der

Gemeinde Simmerath

---

1. Änderung
„Hauptstraße 55 - 59“

---

vereinfachte Änderung
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

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

- **Begründung zum Bebauungsplan**
  (Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
- **Textliche Festsetzungen**
  (Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Simmerath
Juni 2013

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 146
1. Änderung

Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132)

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 01.03 2000 (GV. NRW. S. 256)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926), in der Neufassung vom 29.04.2003 (GV. NRW. S. 254)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BNatSchGNG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

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)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BbodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) (1)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994

jeweils in der z.Zt. geltenden Fassung

Textliche Festsetzung:

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Für den Änderungsbereich gelten die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 146 fort, soweit sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt, geändert oder ergänzt werden.

2.2.1.6 Bauweise und Geschossigkeit

Für das MK_1-Gebiet wird gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt.

Es gilt eine geschlossene Bauweise ohne seitlich einzuhaltende Grenzabstände.

Sofern Dachgeschosse als Staffelgeschoss ausgebildet werden, ist für das Staffelgeschoss ein Grenzabstand von mindestens 3,0m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Eine Längenbeschränkung für Gebäude wird nicht festgelegt.

Zulässig ist die Errichtung von max. II Vollgeschossen. Ein weiteres Geschoss ist zulässig, wenn es als Staffelgeschoss ausgebildet wird, gegenüber dem unmittelbar darunter liegenden Geschoss zurückspringt und max. zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnimmt.

2.2.1.7 Festlegung der First- oder Gebäudehöhen:

Im MK_1-Gebiet wird die zulässige Gebäudehöhe (= GH ; bzw. Firsthöhe = FH) gemessen als lotrechter Abstand ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV). Die max. zulässige Höhe ist der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.1.8 Festlegung der Traufhöhen bei geneigten Dachflächen:

Die Traufhöhe (=TH) geneigter Dachflächen wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) bis zum Schnittpunkt Außenwand Gebäude/ Außenseite Dachhaut.

Bezugspunkt ist die in der Nutzungsschablone des B-Planes festgelegte max. zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) über NN.

2.2.1.9 Anpassung an den Bestand

Bei Änderungen vorhandener Gebäude (Erweiterung, Aus- oder Umbau, oder Anbau an vorhandene bauliche Anlagen) kann –abweichend von den im B-Plan getroffenen Festsetzungen– auch die bestehende Dachneigung, Trauf-, oder Firsthöhe der Haupt- oder Nebendachfläche der jeweiligen baulichen Anlage zugrunde gelegt werden, um eine Anpassung an den vorhandenen Altbestand oder eine Nutzungsänderung zu erleichtern.

HINWEIS:
Im Hinblick auf nicht planungsrelevante Arten, wird darauf hingewiesen, dass, sollte es im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten geben und artenschutzrechtliche Konflikte nach dem Bundesnaturschutzgesetzt zu erwarten sein, das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde der StädteRegion Aachen einvernehmlich abzustimmen ist. Bis zu einer einvernehmlichen Abstimmung sind die Arbeiten einzustellen. Die Artenschutzrechtliche Prüfung ersetzt keine nach den einschlägigen Rechtsvorschriften (BNatSchG, LG NW etc.) notwendigen Genehmigungen, Gestattungen oder Anzeigen.

Aufgestellt: Kall, Juni 2013

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure
Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Begr. 1. Änd. BP 146.doc
05.06.2013

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und ist nach Bekanntmachung am……als Satzung in Kraft getreten.

Simmerath, den……..…… Simmerath, den……..…….

……..…… ……..……
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)