Bebauungsplan Nr. 155

„Privatweg Kämpchen“

der

Gemeinde Simmerath

Ortsteil Lammersdorf“

Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

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

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes

Bearbeitung

Planungs- und Entwicklungsgemeinschaft Becker Architekten- u. Ingenieurleistungen

Kölner Straße 25 · 53925 Kall
Telefon: 02441/9990-0 · Telefax 02441/9990-40
www.pe-becker.de · info@pe-becker.de

Bebauungsplan Nr. 155 „Privatweg Kämpchen"

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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der z.Zt. geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), 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 01.03 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 05.04 2005 (GV. NRW. S. 332), in der z.Zt. geltenden Fassung

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),), in der z.Zt. geltenden Fassung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der z.Zt. geltenden Fassung

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), in der z.Zt. geltenden Fassung

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

Stand: Juni 2007

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 „Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO. Die gemäß § 4, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören gemäß § 3 Abs. 4 BauGB auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

2.1.2 Im WR-Gebiet sind gemäß § 9, Abs.1, Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

2.1.3 Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen (§ 20, Abs. 3 BauNVO).

2.1.4 Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV).

2.1.5 Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenseite der Dachhaut. Die max. zulässige Trauf- und Firsthöhe st der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

Für die Dächer über den Eingangsbereichen und den Gärten (Bereich der eingeschossigen Bebauung der Planzeichnung) sind die vorhandenen Traufhöhen beizubehalten.

2.2. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

2.2.1 Die Anlage von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ausschließlich auf den in der Planzeichnung festgesetzten und mit der Kennzeichnung „Ga" versehenen Flächen, sowie jeweils innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Kopfenden der Reihenhauszeile (Haus Nr. 1 und Haus Nr.8), zulässig.

Bei der Errichtung von überdachten Stellplätzen und Garagen in den seitlichen Abstandsflächen darf die rückwärtige Bauflucht der Garagen bzw. Carports die festgesetzte rückwärtige Baugrenze nicht überschreiten.

2.2.2 Im WR-Gebiet sind ein Mal pro Baugrundstück untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO bis max. 30 cbm Brutto-Rauminhalt zulässig. Dies gilt auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

2.3. Vermeidungsmaßnahmen

2.3.1 Die nicht überbauten oder befestigten Flächen innerhalb des Baugebietes sind zu begrünen.

2.3.2 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden Hecken und Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Baumaßnahmen im Umfeld sind die Gehölze gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LP 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Verluste von Einzelbäumen oder Hecken sind in gleicher Anzahl oder Fläche durch standortgerechte, heimische Gehölze zu ersetzen.

2.3.3 Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 30 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.

2.3.4 Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

3. Gestaltungsrechtliche Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschriften gem. § 86, Abs. 1 BauONW)

3.1 Es sind nur Satteldächer zulässig. Bei Erweiterungsbauten sind die vorhandenen Firstrichtungen und Dachneigungen beizubehalten.

Auf Garagen und nicht mit dem Haupthaus verbundenen Nebenanlagen können auch Flachdächer zugelassen werden.

3.2 Die Dächer sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten und mit nicht hochglänzenden Dachsteinen aus Ton oder Beton in den Farbtönen schwarzgrau sowie anthrazit einzudecken. Dachbegrünungen sind nicht zulässig.

3.3 Dachaufbauten (wie z.B. Dachgauben / Zwerchgiebel) oder / Dacheinschnitte sind grundsätzlich nicht zulässig. Für Dacheinfassungen und Schornsteinverkleidungen sind dunkelgraue Materialien zu verwenden.

3.4 Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig, dürfen jedoch nur auf den Dachflächen des Haupthauses installiert werden.

3.5 Als Fassadenmaterial für die Außenwandflächen sind Ziegel ohne glasierte Oberflächen, Kalk-Sandstein, heller Putz oder Wandfarben in weißen bis blassgelben Farbtönen zu verwenden.

Die Verwendung von Holz, Schiefer und Metall zur Gliederung der Fassade ist zulässig.

Wandgliedernde Fassadenelemente (z.B. Fenster- und Türöffnungen und Sockelbereiche) sind in schwarzen oder dunkelgrauen bis dunkelbraunen Farbtönen zu gestalten.

Unzulässig sind grelle (leuchtende) Farben sowie Farbmaterialien, die eine hochglänzende Oberfläche ergeben.

Aufgestellt: Kall, März 2007
Geändert/Ergänzt: Juni 2007

Planungs- und Entwicklungsgemeinschaft Becker Architekten- u. Ingenieurgesellschaft

Tex-Fest BP 155.doc
06 06 2007