Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 157
Dedenborn, „Auf den Feldern"

B 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)

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

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 über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

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

Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 157 „Auf den Feldern"

Textliche Festsetzungen
(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

2.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB)

2.1.1 Dorfgebiete (MD) gemäß § 5 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:

Innerhalb des Dorfgebietes (MD) werden

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen (= Nutzungen nach § 5, Abs. 2, Nr. 4, 8 und 9 BauNVO) und
- Tiefbauunternehmen, Bauhöfe und Speditionsbetriebe (als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe nach § 5, Abs. 2, Nr. 6 BauNVO), sowie
- die gem. § 5, Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten

ausgeschlossen und sind damit unzulässig.

2.1.2 Die Haltung von Schweinen ist im Plangebiet nicht zulässig. Ferner wird die Haltung von Großvieh (z.B. Kühe und Pferde) auf max. 0,5 GV (Großvieheinheit) je angefangener 250 m² Grundstücksfläche beschränkt.

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

2.1.4 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). Versetzte Geschosse sind ausdrücklich zugelassen.

2.1.5 Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

2.2 LAGE, HÖHE UND ABMESSUNGEN DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 (1) BAUGB)

2.2.1 Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Unterer Bezugspunkt für die max. Gebäudehöhe

ist die zulässige Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses. Die Firsthöhe wird gemessen bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung.

2.2.2 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird als Firsthöhe (FH) festgesetzt. Sie wird gemessen als lotrechter Abstand ab Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV). Die max. zulässige Höhe ist der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.3 Die zulässige Traufhöhe (TH) wird ermittelt zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Die max. zulässige Höhe für die Hauptdachfläche ist der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

Für Dachaufbauten, Zwerchgiebel und dem Haupthaus deutlich untergeordnete Gebäudeteile sind abweichende Traufhöhen zulässig.

2.2.4 Bezugsmaße für die Höhenfestlegung zur Straße (Höhe OK des jeweiligen grundstückseitigen Fahrbahnrandes) sind bergseitig (=östlich der Erschließungsstraße) das unterste Vollgeschoss (uV) und talseitig (=westlich der Erschließungsstraße) die Eingangsebene (EG), sowie die jeweilige Mitte der straßenseitigen Fassade des Wohngebäudes.

Gemessen wird der Höhenunterschied in der Mitte der straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes im rechten Winkel bzw. radial (in Kurve) zur Straßenachse.

Die Festlegung der max. Höhe (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV) bzw. der Eingangsebene (EG) sind den jeweiligen Kennziffern für die Nutzungsschablonen zu entnehmen.

2.2.5 Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nur als Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 16,00 m.

2.3 GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS (§ 12 (6), UND BAUWEISE § 22 (4) BAUNVO)

2.3.1 Um die rückwärtigen Grundstücksbereiche von störenden Garagen freizuhalten, sind Garagen, Carports und Stellplätze auf den Grundstücken des MD–Gebietes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich ihrer Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie zwischen der vorderen Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten.

Die rückwärtige Bauflucht von Stellplätzen, Carports und Garagen darf die festgesetzte rückwärtige Baugrenze jedoch um max. 3,0 m überschreiten.

Die Errichtung von Kellergaragen, unterhalb des Erdgeschosses, ist zulässig.

Eine senkrecht zur Erschließungsstraße orientierte Anordnung von mehr als zwei Stellplätzen, Carports oder Garagen nebeneinander ist nicht gestattet. Parkierungsflächen mit mehr als zwei Stellplätzen, Carports oder Garagen sind über eine gemeinsame Zufahrt an die Erschließungsstraße anzubinden.

Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zu den Verkehrsflächen einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind Garagen/Carports deren Zufahrt parallel zur vorhandenen Erschließungsstraße erfolgt.

- zulässig für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind Bautiefen von jeweils 9 m als Höchstmaß:
- zulässig je Einzelhaus-Grundstück ist eine Einfahrt in einer Höchstbreite von 3,5 m, sofern nicht zugleich auch Stellplatz

Seitlich an das Hauptgebäude dürfen Garagen und Carports nur auf einer Gebäudeseite angebaut werden, so dass an den Grundstücksgrenzen Ausblicke auf Grünflächen bzw. in die freie Landschaft verbleiben.

2.4 NEBENANLAGEN (§ 14 BAUNVO I.V.M. § 23 (5) BAUNVO)

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist im Plangebiet zulässig.

An das Hauptgebäude dürfen Nebenanlagen seitlich nur einseitig angebaut werden, um Blickbeziehungen in Grünflächen bzw. in die freie Landschaft freizuhalten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen ein Mal pro Baugrundstück untergeordnete Nebenanlagen (wie z.B. Gartenhäuser), jedoch nur bis max. 30 m³ Brutto-Rauminhalt errichtet werden.

Zur Verkehrsfläche der Straße „Auf den Feldern" ist von diesen Nebenanlagen ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten.

2.4.1 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 Bau NVO (Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser, femmeldetechnische Nebenanlagen) sind als Ausnahme auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes zulässig.

2.5 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

2.5.1 In Anbetracht der im Baugebiet vorhandenen Geländeneigungen wird gemäß § 9 (3) BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Gebäuden, Garagen, Nebengebäuden und Terrassen) die Geländeoberfläche verändert werden darf.

Bei den Veränderungen der Geländeoberfläche sind die Vorschriften der jeweils geltenden Bauordnung des Landes NRW (BauO NRW) einzuhalten.

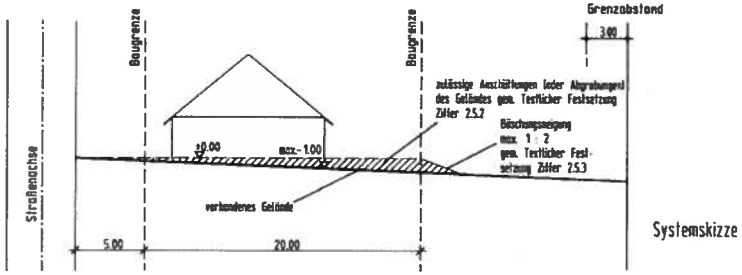
2.5.2 Geplante Abgrabungen oder Aufschüttungen sind im Bauantrag bzw. im Antrag auf Genehmigungsfreistellung darzustellen.

Die zulässige Anschüttungs- oder Abgrabungshöhe für bauliche Anlagen (z.B. Gebäude, Nebenanlagen, Terrassen) beträgt 1,00 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände, gemessen im Schnittpunkt des vorhandenen Geländes mit der Linie der jeweiligen Außenwand.

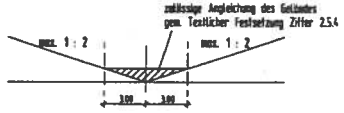
Darüber hinausgehende Abgrabungen oder Anschüttungen bedürfen einer Genehmigung der zuständigen Bauordnungsbehörde.

2.5.3 Die Veränderung der Geländeoberfläche ist ab Hinterkante der baulichen Anlage in einem Böschungsverhältnis von max. 1:2 bis zur Grundstücksgrenze an das vorhandene Gelände anzupassen. (siehe nachfolgende Systemskizze).

2.5.4 Ist auf dem Nachbargrundstück bereits eine Anschüttung oder Abgrabung vorgenommen worden, darf der gesamte Bereich des Grenzabstandes auf beiden Grundstücken bis zu einer maximalen Höhendifferenz von 1,00 m zum vorhandenen Gelände angeglichen werden (siehe nachfolgende Systemskizze).



Anlage zu den Textlichen Festsetzungen Ziffer 2.5.2 - 2.5.4



2.5.5 Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind nur an einer Gebäudeseite bis max. 50% der Länge der Gebäudeseite zulässig, jedoch nicht innerhalb der Wurzel/Kronentraufbereiche von im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder Nr. 25 b zum Erhalt festgesetzten Bepflanzungen.

2.5.6 Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen dürfen im Wurzel/Kronentraufbereich Anschüttungen oder Abgrabungen nur vorgenommen werden, wenn entsprechende Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Gehölze nach DIN 18920 durchgeführt werden, die den dauerhaften Erhalt des Gehölzbewuchses sicherstellen.

2.5.7 Um, gemäß § 7 BbodSchG und § 4 Abs. 1 LBodSchG, schädliche Veränderungen der Bodenbeschaffenheit auszuschließen, dürfen die zur Aufschüttung verwendeten Materialien nicht mit Schadstoffen belastet sein.

Bei Abtragungen des Geländes anfallendes, nicht verwertbares Abtragungsmaterial ist den hierfür zugelassenen Entsorgungsanlagen zuzuführen.

2.6 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DIE BAUMASSNAHMEN (MINIMIERUNG DES EINGRIFFS)

2.6.1 Bodenschutzmaßnahmen

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.

2.6.2 Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

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.

2.6.3 Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit 1 cm breiten Fugen, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken, u.a.) herzustellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist.

2.6.4 Gewässerschutz

Alle Anlagen und Anlagenteile, in denen mit wassergefährdenden Stoffen oder Materialien, denen wassergefährdende Stoffe anhaften, umgegangen wird, sind gemäß den Anforderungen der §§ 19 g und h des Wasserhaushaltsgesetzes vom 12.11.1996 (BGBl. Nr. 58 v. 18.11.1996) in Verbindung mit der "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" (VAwS) vom 12.08.1993 (GV NW Nr. 56 v. 06.10.1993) so auszuführen, dass diese Stoffe nicht in ein oberirdisches Gewässer oder in den Boden gelangen können, sondern einer hierfür geeigneten Abwasseranlage zugeführt werden.

2.7 ERHALTUNG VON GEHÖLZSTRUKTUREN

2.7.1 Die Einzelbäume oder flächigen Gehölzbestände der im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b bzw. 25 a/b BauGB gekennzeichneten öffentlichen und privaten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Baumaßnahmen im Umfeld zu erhaltender Einzelbäume oder flächigen Gehölzbeständen sind die Gehölze gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LP 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

Dieser Schutz sollte für die Dauer der gesamten Bauzeit einen ortsfesten Baumschutzzaun (Höhe mind. 2 m) beinhalten, der ein Ablagern von vegetationsschädlichen Stoffen und das Verdichten des Bodens verhindert.

Eventuell aufkommende Nadelgehölze sind turnusgemäß alle 5 Jahre zu entfernen.

Auch bei dem Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen ist in diesen Bereichen mit besonderer Sorgfalt zu arbeiten. Bei unvermeidbaren Querungen von Hecken, Gebüschen und Einzelbäumen sind die Leitungstrassen ggf. zu bohren, zu schießen oder per Handschachtung herzustellen. Sollten Wurzeln, Äste oder der Stamm dennoch geschädigt werden, sind diese fachgerecht nachzuschneiden und die entstandenen Wunden ordnungsgemäß zu versorgen. Bei einem Offenhalten von mehr als einer Woche von Baugruben im Kronentraufbereich der Gehölze sind diese gegen Austrocknung mit geeigneten Maßnahmen zu schützen (siehe DIN 18920).

2.8 KOMPENSATIONSATIONSMASSNAHMEN INNERHALB DES BEBAUUNGS-PLANGEBIETES

2.8.1 Auf der gekennzeichneten privaten Grünfläche sind die vorhandenen waldähnlichen Bestände gemäß den Vorgaben des Landschaftsplanes zum Naturschutzgebiet 2.1-16 Rurtal mit den Felsbildungen der Uhusley" dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

2.8.2 Auf der gekennzeichneten privaten Grünfläche sind die vorhandenen waldähnlichen Bestände zu erhalten und Laubbäume zu fördern.

2.8.3 Auf der im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind die vorhandenen Einzelbäume zu erhalten, die vorhandene Gras- und Krautvegetation ist extensiv zu pflegen. Bei Abgängigkeit der vorhandenen Nadelgehölze sind diese durch Laubbäume der Artenliste der Ziffer 2.8.7 zu ersetzen.

2.8.4 Erhalt und Ergänzung von Gehölzen
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind vorhandene heimische Gehölze zu erhalten und durch die Pflanzung von heimischen Strauchgehölzen zu ergänzen. Die einheimischen, standortgerechten Sträucher sind in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m in Gruppen zu je 3 – 5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen.

Arten: Str., 2xv. bzw. verpflanzte Sträucher, 100-150 cm hoch

Corylus avellana	–	Hasel
Crataegus monogyna	–	Eingriffliger Weißdorn
Rosa canina	–	Hundsrose
Prunus spinosa	–	Schlehe

Die neu gepflanzten Gehölzbestände sind ebenfalls auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

2.8.5 An den vorgesehenen Standorten der Friedhofszufahrt sind heimische großkronige Laubbäume zu pflanzen (Fraxinus excelsior – Esche; Hochstamm, 3xv., StU 14-16 cm). Die neu gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

2.8.6 Auf den im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten privaten Grünflächen sind zur Ortsrandeingrünung hochstämmige Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind robuste, ortstypische, pflegeleichte Arten und Sorten gemäß der Empfehlungsliste des Landschaftsplanes als Hochstämme (StU 8-10 cm) anzupflanzen und gemäß der Beschreibung des landschaftspflegerischen Begleitplanes zu sichern, zu pflegen und gegen Wildverbiss zu schützen.

Die Bäume müssen einen Abstand von 10 x 10 m untereinander und zu anderen Bäumen haben. Sie sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall laufend jährlich zu ersetzen.

2.8.7 Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche 1 heimischer Laubbaum (Mindestqualität: Hochstamm, 2 x v., StU 10-12 cm) gemäß Artenliste oder Obsthochstamm (gemäß Empfehlungsliste Landschaftsplan) zu pflanzen. Sofern auf dem Grundstück ein Pflanzgebot gemäß Ziffer 2.8.5 (Baumpflanzung an Friedhofszufahrt) liegt, kann dieses Pflanzgebot angerechnet werden.

Bäume, z.B.:

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Esche	-	Fraxinus excelsior
Feldahorn	-	Acer campestre
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Stechpalme	-	Ilex aquifolium
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Traubeneiche	-	Quercus petraea

Die neu gepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

2.8.8 Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen hat anteilig innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme zu erfolgen.

2.8.9 Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich gemäß der DIN 18916 durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, eine 3-jährige Anwuchspflege ist abzusichern (DIN 18919).

2.9 KOMPENSATIONSATIONSMASSNAHMEN AUSSERHALB DES BEBAUUNGS-PLANGEBIETES

2.9.1 In dem vorliegenden Fall kann der Eingriff nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden.

Das restliche Defizit in Höhe von ca. 112.500 Biotopwertpunkten wird über bereits durchgeführte Maßnahmen des Ökokontos Simmerath abgedeckt. Der Restausgleich wird durch Entfernung der Nadelgehölze auf folgender Fläche vorgenommen:

Gemarkung Simmerath, Flur 7, Parzelle 776, Flächengröße gesamt: 40.922 m², davon sind 22.500 m² diesem B-Plan zugeordnet. (Punktezahl nach Ökokonto: 112.500 Biotopwertpunkte).

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 86, ABS. 1 BAUONW IN VERBINDUNG MIT § 9 (4) BAUGB

3.1 Die zulässigen Dachneigungen für die Dachflächen des Hauptgebäudes sind den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Als Hauptgebäude wird der Hauptbaukörper, ohne Aufbauten, Nebengebäude und Garagen bezeichnet. Aneinanderstoßende Gebäude müssen gleiche Dachneigungen aufweisen.

3.2 Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen und Dachaufbauten. Auf Garagen und untergeordneten Nebenanlagen können auch Flachdächer zugelassen werden.

3.3 Begrünte Dächer sind zulässig. Wenn technisch erforderlich, kann bei eingegrünten Dächern die im Bebauungsplan festgelegte Mindestdachneigung unterschritten werden.

3.4 Drempel

Sofern die im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden, ist die Ausbildung von Drempeln (Kniestöcken) zulässig. Ein einzuhaltendes Höchstmaß für die Ausbildung des Drempels wird nicht festgesetzt.

3.5 Dachaufbauten

Die Ausbildung von Dachaufbauten (Dachgauben, Dacheinschnitten, z.B. zur Anlage von Dachterrassen, sowie Zwerchgiebeln) für das Dach des Haupthauses ist zulässig. Es gelten folgende Vorschriften:

Pro Dachseite ist nur eine Gestaltungsform zugelassen.

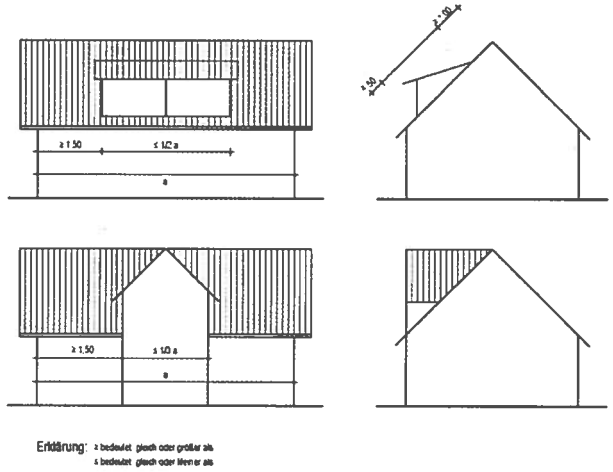
Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte gilt:

- Bei der Ausbildung von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten sind die vorgeschriebenen Mindestabstände zu First und Traufe (gemäß der nachstehenden zeichnerischen Festsetzung) einzuhalten.

- Dachaufbauten wie Gauben oder Dacheinschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 30° und größer zulässig.

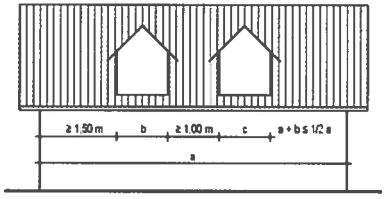
- Bei Zwerchgiebeln sind weder Dachausschnitte noch Dachaufbauten zulässig.

Zulässig sind Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel (Zwerchhäuser) gemäß den Maßen den nachstehenden zeichnerischen Festsetzungen:



Erklärung: ≥ bedeutet gleich oder größer als
≤ bedeutet gleich oder kleiner als

Zwischen zwei Dachgauben oder Dacheinschnitten muss eine Dachfläche in einer Breite von mindestens 1,00 m als Abstand verbleiben. Eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachgauben ist möglich.



Die Ausbildung von Dachreitern (Aufbauten auf dem First) zur Belichtung des Gebäudes ist zulässig, sofern die Aufbauten eine Höhe von 50 cm über First nicht überschreiten und die Aufbauten die im Bebauungsplan festgesetzte max. zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

3.6 Vor die Außenwand des Hauptbaukörpers vortretende, untergeordnete Gebäudeteile (Erker, Balkone, Türme, Dachvorsprünge etc.) sind gem. § 6 Nr. 7 BauONW im Plangebiet außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,50 m hervortreten.

Je Fassadenseite ist nur die Ausbildung eines Erkers, Turmes oder Dachvorsprunges zulässig.

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

3.8 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Hecken oder Zäunen sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über Gelände zulässig. Die Einfriedungen sind in einem Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen. Als Heckenpflanzen für Grundstückseinfriedungen werden folgende standortgerechtheimische Heckenpflanzen empfohlen:

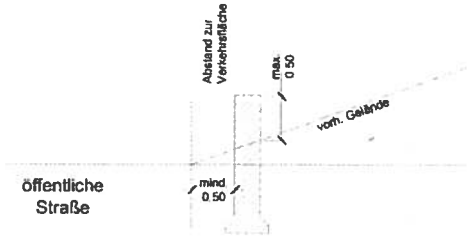
Hainbuche	(Carpinus betulus),
Eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna),
Rotbuche	(Fagus sylvatica),
Stechpalme	(Ilex aquifolium),
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare).

Drahtzäune sind als straßenseitige Einfriedungen nur zulässig, sofern sie unmittelbar zum Schutze von Hecken angelegt sind und durch diese verdeckt oder grundstücksseitig der Hecke angelegt werden. Eine Einfriedung durch

- Mauern (mit Ausnahme begrünter Stützmauern gemäß Ziffer 3.9),
- Betonformsteine (wie z.B. Pflanzsteine),
- Jäger- oder Rancherzäune
- ist unzulässig.

3.9 Geländeunterschiede entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen durch begrünte Abböschungen ausgeglichen werden.

Bei einem von der Straße her ansteigendem Gelände sind auch Böschungs- oder Stützmauern -in einem Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche- zulässig, die das bergseitig anstehende natürliche Gelände bis zu einem Höchstmaß von 0,50 m, lotrecht gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Maueraußenfläche mit dem Gelände und der Maueroberkante, überragen.



Die max. zulässige straßenseitige Höhe von Stützmauern ist den jeweiligen Nutzungsschablonen 01 bis 07 der Planzeichnung zu entnehmen.

Hinweise:

Naturschutzgebiet:
Die Naturschutzgebietsgrenzen sind im Bebauungsplan dargestellt. Die unter Naturschutz stehenden Bereiche verbleiben auch nach in Kraft treten des Bebauungsplanes unter dem Schutzstatus Naturschutzgebiet, so dass dort weiterhin die Regelungen des Landschaftsplanes V „Simmerath" mit den entsprechenden Ver- und Geboten gelten. Dies betrifft sowohl die Überschneidungsflächen mit den im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sowie die im südwestlichen Plangebiet gelegene, zum Naturschutzgebiet 2.1-16 gehörige, Dorfgebietsfläche des Flurstückes Nr. 122 (nördlich des ehemaligen Schullandheimes).

Stromversorgung RWE Rhein-Ruhr:
Die im Plangebiet vorhandene Freileitung ist im Bereich des Flurstückes 203, Gemarkung Rurberg, Flur 21, durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten der RWE Rhein-Ruhr gesichert.

Die Dienstbarkeit bezieht sich auf den Standort des vorhandenen Gittermastes. Eine Verlegung des Mastes ist für den Eigentümer kostenpflichtig. Ferner ist im vorderen Grundstücksbereich ein Schutzstreifen von 8,0 m beiderseits der Leitung einzuhalten. Als Mindestabstände zwischen der Leitung und zu errichtenden Gebäuden sind 3,0 m (bei begehbaren Dächern 5,0 m) einzuhalten.

Der weitere Verlauf der Leitung in südlicher Richtung ist nicht gesichert.

Beseitigung des Niederschlagswassers:
Die entsprechenden wasserrechtlichen Erlaubnisse zur Versickerung sind von den Grundstückseigentümern bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Aachen zu beantragen.

Empfehlungen:

Rückhaltung von Regenwasser:
Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung in einer auf dem Grundstück gelegenen Regenrückhalteeinrichtung zu sammeln und zu speichern. Das Fassungsvermögen des Auffangbehälters (z.B. Zisterne, naturnaher Teich usw.) sollte mindestens ca. 20 Liter pro qm versiegelter Grundstücksfläche betragen.

Überschüssiges Wasser ist durch einen Überlauf in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Tex.Fest 157.doc 20.03.2009 sr

Der Bebauungsplan Nr. 157 wird als Satzung beschlossen.

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

....
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)