TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -)

Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

1.1. 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 und Bauhöfe (als Unterart der sonstigen Betriebe nach § 5, Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), sowie
- die gem. § 5, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen und sind damit unzulässig.

1.2. Die Haltung von Schweinen ist im Plangebiet nicht zulässig. Ferner wird die Haltung von Großvieh (z.B. Kühe und Pferde) auf maximal 0.5 GV (Großvieheinheit) je angefangener 250 m^2 Grundstücksfläche beschränkt.

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

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.

1.5. Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes zu entnehmen.

2. LAGE, HÖHE UND ABMESSUNGEN DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1. Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes. Unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die zulässige Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses. Die Firsthöhe wird gemessen bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung.

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

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 maximal zulässige Höhe für die Hauptdachfläche ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
Für Dachaufbauten, Zwerchgiebel und dem Haupthaus deutlich untergeordnete Gebäudeteile sind abweichende zulässig.

2.4. Bezugsmaße für die Höhenfestlegung zur Straße (Höhe OK des jeweiligen grundstückseitigen Fahrbahnrandes) sind 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 maximalen Höhe (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV) bzw. der Eingangsebene (EG) ist der Kennziffer für die Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nur als Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 16.00 m.

3. GARAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS (§ 12 Abs. 6) UND BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 Bau NVO)

3.1. Um die rückwärtigen Grundstücksbereiche von störenden Garagen freizuhalten, sind Garagen, Carports und Stellplätze auf den Grundstücken des Dorfgebietes (MD) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 maximal 3.00 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 Erschließungslinie erfolgt.

- Zulässig für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind Bautiefen von jeweils 9.00 m als Höchstmaß.

- Zulässig je Einzelhaus-Grundstück ist eine Einfahrt in einer Höchstbreite von maximal 5.00 m, sofern nicht auch zugleich Stellplatz und ein Hauszugang mit einer Höchstbreite von maximal 2.00 m.

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.

4. NEBENANLAGEN (§ 14 Bau NVO i.V.m. § 23 Abs. 5 Bau NVO)

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gern. § 14 Abs. 1 Bau NVO 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 maximal 30 m^3 Brutto-Rauminhalt errichtet werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene, bestehendende Nebenanlagen (Gartenhaus) bis zu einer Größe von maximal 150 m^3 zulässig. Nach Abriss dieser baulichen Anlage ist ein Neuaufbau unzulässig.

Zur Verkehrsfläche der Straße -Auf den Feldern- ist von diesen Nebenanlagen ein Mindestabstand von 15.00 m einzuhalten.

5. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

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

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

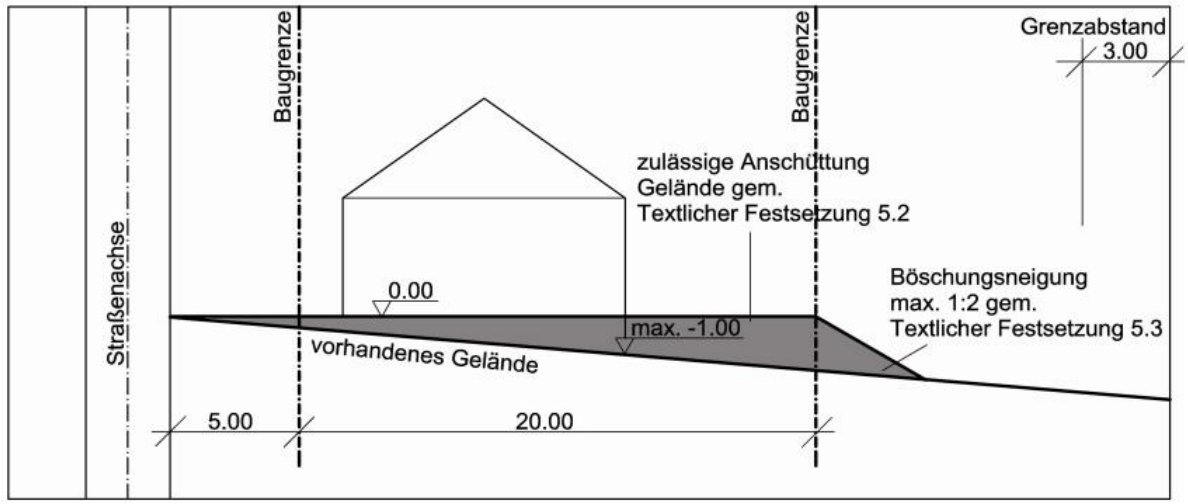
Die zulässige Anschüttungs- und Abgrabungshöhe für bauliche Anlagen (z.B. Gebäude, Nebenanlagen und Terrassen) beträgt 1.00 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände, gemessen im Schnittpunkt des vorhandenen Geländes, mit der Linie der jeweiligen Außenwand.

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

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

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 (s. nachfolgende Systemskizze).

Systemskizze:



5.5. Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind nur an einer Gebäudeseite bis maximal 50 % der Länge der Gebäudeseite zulässig.

5.6. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Erhalt von Laubhecken dürfen im Wurzelbereich 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.

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.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

1. DACHGESTALTUNG

1.1. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für die Dachflächen des Hauptgebäudes ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplans zu entnehmen. Als Hauptgebäude wird der Hauptbaukörper, ohne Aufbauten, Nebengebäude und Garagen bezeichnet. Aneinanderstoßende Gebäude müssen gleiche Dachneigungen aufweisen.

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

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

1.2. 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 und 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 der nachstehenden zeichnerischen Festsetzungen:

Abbildung 1

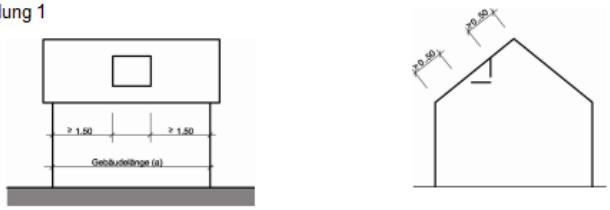
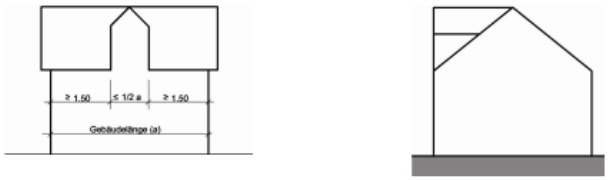


Abbildung 2



Zwischen zwei Dachgauben oder Dacheinschnitten muss eine Dachfläche in einer Breite von mindestens 1.00 m als Abstand untereinander verbleiben. Eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachgauben ist möglich.

Abbildung 3



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 maximal zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

Aufbauten zur Wertschöpfung der Sonnenenergie sind zulässig.

2. MÜLLBEHÄLTER

Außerhalb von Gebäuden sollten Mülltonnenbehälter derart mit heimischen Pflanzen und Sträucher umstellt sein, dass sie nicht sichtbar sind oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind.

3. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung mit einer Gesamtfläche bis zu 2.00 m^2 und einer Höhe von 1.20 m zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Generell unzulässig sind:

Blink-, Wechsellicht- und Lauflichtanlagen

Werbeanlagen mit beweglichen Elementen, die als Träger von Lichtquellen dienen und farbig angestrahlte Werbeanlagen,

Projektoren und Monitore jeder Art.

Sowie Kombinationen der vorgenannten Anlagen.

4. STEINGÄRTEN

Sämtliche Vorgarten- und Grünflächen außerhalb der befestigten Wege-, Terrassen- und Stellplätze sind als Vegetationsflächen anzulegen. Steingärten sind unzulässig.

C. HINWEISE

1. BODENDENKMALE

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Diese sind jedoch nicht auszuschließen. Deshalb ist gern. §§15 und 16 DSchG NRW beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Gemeinde als Untere

Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199 unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. GEWÄSSERSCHUTZ

Alle anfallenden Schmutzwasser sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist weiterhin gezielt in den Untergrund einzuleiten. Die wasserrechtliche Erlaubnis hierzu ist nach Fristende neu zu beantragen.

Für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen zu beantragen.

3. ERDBEBENGEFAHR

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Das Plangebiet, nach der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD - Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.

Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Die aufgeführten Normen können im Bauamt der Gemeinde Simmerath, Rathaus-Nebengebäude, 52152 Simmerath während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

4. BODENSCHUTZ

Beim Auf- und Einbringen oder der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sowie beim Um- und Zwischenlagern von Materialien sind die Anforderungen der DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten (§ 6 Abs. 9 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung).

Umgang mit Mutterboden nach § 202 BauGB:

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Boden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und bis zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen vorzugsweise auf der Fläche der Entnahme als Rekultivierungsmaßnahme. Bodenverdichtungen und Gefüge Schädigungen sind bei Umlagerungsarbeiten zu vermeiden.

Umgang mit Bodenaushub:

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu behandeln und bei Abfuhr nachweislich vorschriftsmäßig zu entsorgen.

5. Leitungsschutz

Die Anlagen der Regionetz dürfen nicht überbaut und überpflanzt werden. Zu diesen Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

- Bei Strom/Signalkabeln: 0.30 m
- 110-kV-Kabeln: 1.00 m
- Gasrohrleitungen DN < 300: 0.50 m
- Gasrohrleitungen DN > 300: 0.80 m

Der seitliche Abstand zwischen geplanten Baumstandorten und den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH sollte - um auf Schutzmaßnahmen generell verzichten zu können - mehr als 2.50 m betragen und darf 1.00 m grundsätzlich nicht unterschreiten. Falls diese angeführten Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit der Fachabteilung durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist unmittelbar vor der Pflanzung die zuständige Fachabteilung zu. benachrichtigen, um eventuell notwendige Schutzmaßnahmen durchführen zu können.

Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung der Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden. Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z.B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw. beschädigt werden.

Bei Setzungen werden die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers durch die Regionetz GmbH regelmäßig überprüft. In Leitungsnähe und in Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.

Sollte eine Änderung an der Stromversorgungsinfrastruktur gewünscht sein, wird um Kontaktaufnahme mit der Fachabteilung Netzanschluss gebeten unter: netzanschluss@regionetz.de oder online unter: https://www.regionetz.digital/netzanschluss Die ausführende Tiefbaufirma hat vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen (https://betriebsportal.regionetz.de).

6. Waldschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V. mit § 1 Landesforstgesetz NRW LFoG) eine Befreiung der Bereiche der überbaubaren Flächen, die in einer Entfernung weniger als 100 m vom Waldrand befinden von der Wald und Holz NRW für das Entzünden von offenem Feuer ausgesprochen werden muss.

7. Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes. Hier ist mit Lärm-/ und Abgasimmissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

8. Kriminalprävention

Es wird auf das Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen hingewiesen. Eine Terminabsprache unter der Telefonnummer der Polizeilichen Beratungsstelle KK KP / o - Kriminalprävention/Opferschutz - unter 0241/9577 - 34401 ist erforderlich.