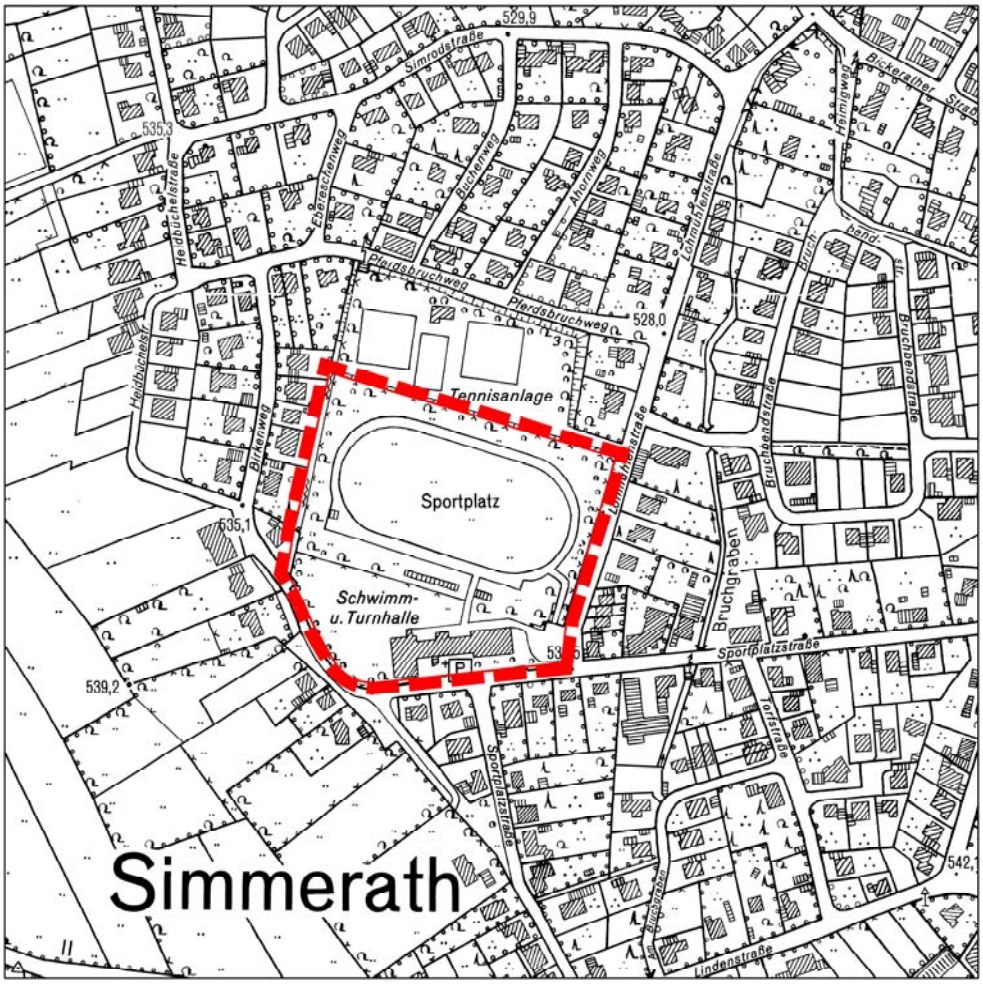
GEMEINDE SIMMERATH

Bebauungsplan Nr. 167
„Lohmühlenstraße“
gem. § 13a BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



23. April 2013

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Ferienwohnungen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF EG) sowie der Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bestimmt.
Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss ist die Höhe der Gradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist der nächstgelegene angegebene Höhenwert zugrunde zu legen. Bei Eckgrundstücken ist zur Höhenermittlung der Schnittpunkt der Gradienten der angrenzenden Straßen heranzuziehen. Im Bereich der Bestandsstraßen sind die Kanaldeckelhöhen als Bezugshöhen zugrunde zu legen.
Die Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss.

2.2 Als Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Oberkante First gilt bei Satteldächern die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen, bei Pultdächern die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses.

2.3 Die festgesetzte Traufhöhe darf bei Pultdächern mit der niedrigeren Außenwand um maximal 0,50 m überschritten werden.

2.4 Bei Flachdächern ist die festgesetzte maximale Traufhöhe durch die Oberkante des obersten Vollgeschosses einzuhalten. Ein eventuelles Staffelgeschoss darf die maximale Traufhöhe mit seinem obersten Dachabschluss maximal um 3,50 m überschreiten.

2.5 Die maximalen Werte der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss sind den einzelnen Baufenstern der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind der jeweiligen Nutzungsschablone zu entnehmen.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal sechs Wohnungen beschränkt.

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.

3.3 Die Doppelhaushälfte gilt dabei generell als ein Wohngebäude.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb der WA 2 und WA 3 dürfen für Wintergärten und Terrassenüberdachungen hintere Baugrenzen der überbaubaren Flächen in einer Tiefe von 14 m um 3 m, in einer Tiefe von 16 m um 1 m überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Auf den Flächen zwischen Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung und der Verkehrsfläche, von der das Grundstück angefahren wird, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NRW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Einfriedungen an den Grenzen der Baugrundstücke, soweit bauliche Anlagen, Böschungsmauern, Zugänge und Zufahrten sowie Abfallbehälter sind hiervon ausgenommen.

6. Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen und in den für Garagen vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich auf den Garagenzufahrten möglich. Die Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m herzustellen.

6.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen und in den für Stellplätze vorgesehenen Flächen zulässig. Dabei sind Oberflächenbefestigungen

unterhalb zu erhaltender Bäume wasserdurchlässig auszubilden. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

6.3 Zu seitlichen Verkehrsflächen sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten nur zugelassen, wenn der Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze mindestens 1,00 m beträgt und eine Abpflanzung mit Sträuchern oder Kletterpflanzen erfolgt.

7. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 4 Laubbäume einer Art gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Regenrückhaltung' sind insgesamt 2 Laubbäume einer Art gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Innerhalb der mit (1) gekennzeichneten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine 3 m hohe Lärmschutzwand über Geländehöhe zu errichten. Die Wand muss nachweislich eine A-bewertete Schalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen.

9.2 Innerhalb der mit (2) gekennzeichneten Fassadenabschnitte für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind oberhalb des Erdgeschosses zu öffnende Fenster zu schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen.

9.3 Großflächige Metalleindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur verwendet werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung versiegelt sind oder spezielle Legierungen verwandt werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden. Alternativ ist sicherzustellen, dass eventuell ausgespülte Schwermetallpartikel durch Vorklärung des Niederschlagswassers zurückgehalten und entsorgt werden.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB; § 86 BauO NRW)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Fassadengestaltung

Doppelhäuser sind als konstruktive und gestalterische Einheit bezüglich Material, Form und Farbe auszubilden.

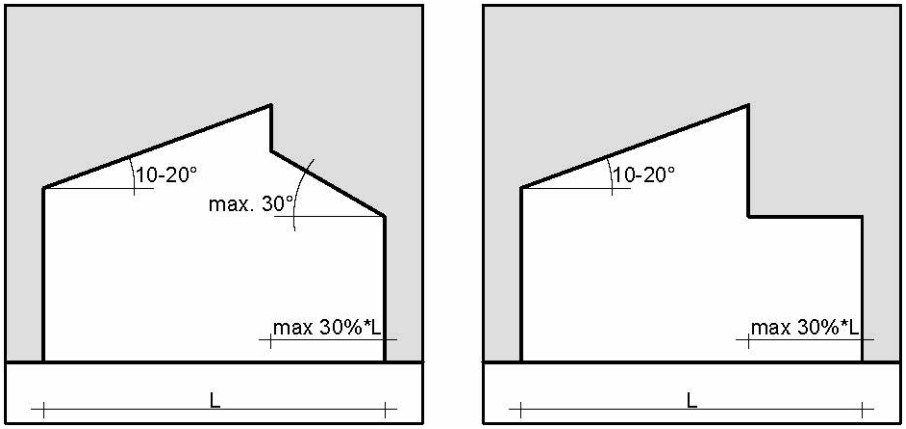
1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Innerhalb der Baufenster mit vorgegebener Firstrichtung sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° zulässig.

1.2.2 Innerhalb der Baufenster ohne vorgegebene Firstrichtung sind Sattel- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° und Flachdächer zulässig.

1.2.3 Innerhalb der Baufenster mit vorgegebener Neigungsrichtung sind zusätzlich Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 20° zulässig.

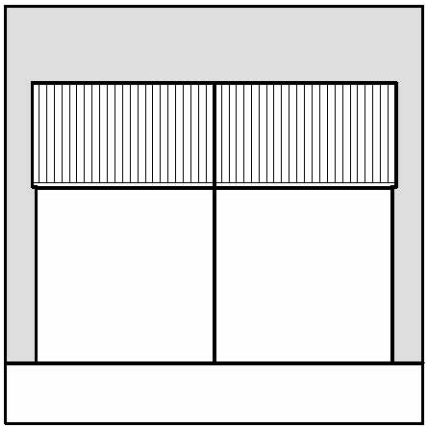
1.2.4 Pultdächer können mit einem Gegenpult errichtet werden. Das Gegenpult darf dabei maximal über 30 % der Gebäudegrundfläche mit einer maximalen Neigung von 30° errichtet werden. Das Gegenpult auf der Hochseite des Pultdaches kann durch ein Flachdach ersetzt werden.



1.2.5 Geneigte Dachflächen sind in Ziegel, Betondachsteinen oder Schiefer in den Farben grau-anthrazit (RAL 7015, 7016, 7024 oder 7031) einzudecken.

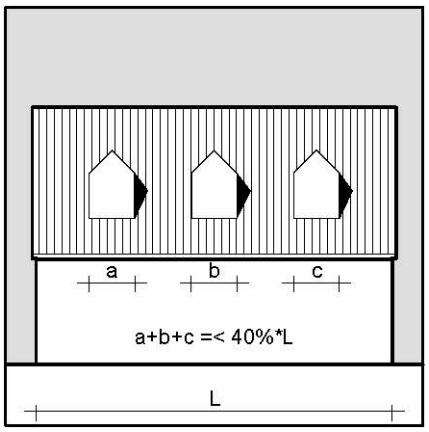
1.2.6 Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils auf das Hauptdach.

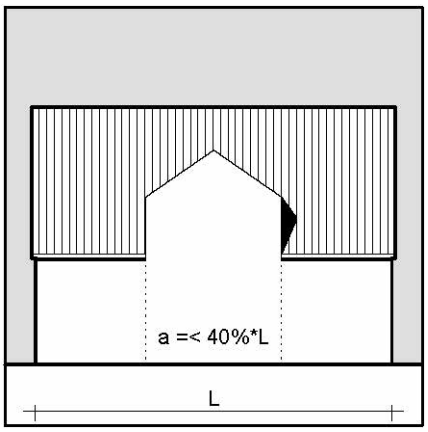
1.2.7 Dachneigung, Dachform, Trauf- und Firsthöhen sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich auszubilden.



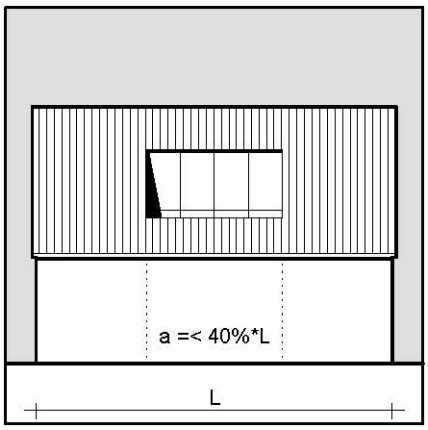
1.3 Dachaufbauten

1.3.1 Dachgauben und sonstige Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn die Summe ihrer Ansichtslängen auf einer Gebäudeseite 40 % der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreitet.





1.3.2 Dacheinschnitte sind bis zu einer Länge von 40 % der betreffenden Gebäudelänge zulässig.



1.3.3 Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig.

2. Gestaltung der Freiflächen

2.1 Unbebaute Grundstücksflächen

2.1.1 Die vorhandene Geländeoberfläche darf verändert werden, um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsfläche oder den Nachbargrundstücken anzugleichen. Die zulässige Aufschüttungs- oder Abgrabungshöhe beträgt max. 1,00 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände.

2.1.2 Bei der Veränderung der Geländeoberfläche entstehende Böschungen dürfen nicht steiler als 1:3 sein.

2.1.3 Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

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

2.2 Einfriedungen

2.2.1 Die von den Bestandsstraßen Birkenweg und Sportplatzstraße erschlossenen Grundstücke sind zu den vorgenannten Verkehrsflächen hin generell einzufrieden.

2.2.2 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als standorttypische einheimische Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 2, als Zäune in Verbindung mit Hecken oder als Stützmauern in Verbindung mit Hecken vorzunehmen.

2.2.3 Gartenseitig sind zwischen Doppelhaushälften Trennwände bis max. 2,00 m Höhe und einer Tiefe von 5,00 m ab Hinterkante Gebäude gestattet.

C HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde sind diese der Gemeinde Simmerath als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

2. Kampfmittelräumung

Es existieren keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel. Dennoch sind Arbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

3. Grundstücksentwässerung

Das unbelastete Niederschlagswasser der an den Planstraßen 1 - 3 gelegenen privaten Grundstücke sowie der Planstraßen selbst wird der im Bereich der öffentlichen Grünfläche vorgesehenen Regenrückhaltung zugeführt.
Die innerhalb des Bereiches A gelegenen Grundstücke leiten in einen Entwässerungsgraben an der westlichen Grenze des Plangebietes oder ebenfalls in das vorgesehene Regenrückhaltebecken ein. Die Grundstücke an den Bestandsstraßen Sportplatzstraße und Lohmühlenstraße leiten ungedrosselt in den Regenwasserkanal ein.
Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann generell in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden. Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

4. Gebäudegründungen

Aufgrund des hoch anstehenden Schichtenwassers sind bei der Tiefengründung von Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung der erdberührenden Bauteile gemäß DIN 18195-1 und DIN 18195-6) zum Schutz vor drückendem Wasser vorzunehmen.
Die Auffüllungen im nördlichen Teil des Plangebietes sind zu beachten. Das östliche Plangebiet befindet sich möglicherweise im Einflussbereich eines Festgesteinswechsels, der bei den Baugründungen entsprechend zu berücksichtigen ist.

5. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse R gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW', Juni 2006 zur DIN 4149.

D PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 - Bäume auf öffentlichen Flächen

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzqualität: Hochstamm 20 - 25 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen

Pflanzliste 2 - Hecken auf Privatgrundstücken

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer

Pflanzqualität: Sträucher 60 - 80 cm Höhe, 2 x verpflanzt, ohne Ballen