Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 170
Heldter Weg

B Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), geändert durch Art. 6 des Gesetztes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I. S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV. NRW S. 133)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW S. 185)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV. NRW S. 496) -in der zurzeit geltenden Fassung-

jeweils in der z.Zt. geltenden Fassung

Stand: Januar 2016

Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 170 „Heldter Weg“

Textliche Festsetzungen
(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

2.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:

Nicht zulässig werden die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) werden nicht zugelassen.

2.2 LAGE, HÖHE UND ABMESSUNGEN BAULICHER ANLAGEN (§9 (1) BAUGB) UND BAUWEISE § 22 (4) BAUNVO)

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschossigkeit), die Bauweise sowie die zulässigen First- und Traufhöhen sind den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.2 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der max. Gebäudehöhe ist die Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses (uV).

2.2.3 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird als Firsthöhe (FH) festgesetzt. Sie wird gemessen als lotrechter Abstand ab der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV) bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung. Die max. zulässige Firsthöhe ist den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.4 Die zulässige Traufhöhe (TH) wird ermittelt zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) des untersten Vollgeschosses (uV) und der Schnittlinie der Außenseite der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Die max. zulässigen Traufhöhen sind den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.5 Für dem Haupthaus untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachaufbauten, Zwerchgiebel) sind abweichende Traufhöhen zulässig, wenn sie bei einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriss eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entstehen.

2.2.6 Bezugsmaß für die Höhenfestlegungen der Gebäude ist die max. zulässige Höhe des untersten Vollgeschosses. Die Höhe der Oberkante des Fertigfuß-bodens des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) darf höchstens 0,50 m über

der im Bereich des Bauvorhabens gemittelten natürlichen Geländeoberfläche bzw. max. 0,5 m über der an der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche des Heldter Weges vorhandenen Höhe der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade des Gebäudes, betragen.

2.2.7 Im Plangebiet sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von höchstens 13,0 m, als Doppelhaus mit einer Gesamtlänge von max. 16,0 m zulässig.

2.2.8 Doppelhäuser, die eine Länge von 14,0 m überschreiten, sind in der Bauflucht durch mindestens einen Vor- oder Rücksprung mit einer Mindesttiefe von 1,0 m zu gliedern.

2.2.9 Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² festgesetzt.

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

2.3.1 Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, einschließlich ihrer Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze sowie zwischen der vorderen Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche, zu errichten.

An das Hauptgebäude dürfen Garagen seitlich nur einseitig angebaut werden.

2.3.2 Geschlossene Garagen sind nur im Anschluss an eine Fläche zulässig, auf der ein Kraftfahrzeug bis 5 m Länge bei geschlossener Garage abgestellt werden kann, ohne hierbei die Verkehrsfläche zu beanspruchen.

2.3.3 Pro Wohneinheit sind mindestens zwei oberirdische Einstellplätze (Garagen oder Abstellflächen) für PKW vorzusehen. Dies gilt unverändert auch im Falle der Errichtung einer Tiefgarage.

2.3.4 Die Anlage von Tiefgaragen ist nur innerhalb der in der Planzeichnung mit TGa bezeichneten Teilfläche zulässig. Bei der Errichtung einer Tiefgarage ist ausnahmsweise eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen zulässig.

Es ist jedoch ein Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten und die Tiefgarage hat sich unterhalb des bestehenden Geländeniveaus zu befinden.

Das Dach der Tiefgarage ist, soweit es nicht durch Gebäude und deren Nebenanlagen, Zuwegungen und Terrassen überdeckt wird, einzugrünen (§ 9 (1) 4 BauGB). Die Mindestüberdeckung der Tiefgarage mit Boden sollte 25 cm betragen, sodass z.B. Rasen oder Bodendecker gepflanzt werden können und deren ausreichende Befeuchtung dauerhaft gewährleistet ist.

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

2.4.1 Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sowie Böschungsmauern, Terrassen, Garageneinfahrten, und allgemeine Zufahrten, Hauszuwegungen sowie Stellplätze) ist im Plangebiet zulässig, soweit sie nach

der Bauordnung NW (§ 6 (11) BauO NRW (ohne eigene Abstandsfläche) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

An das Hauptgebäude dürfen Nebenanlagen seitlich nur einseitig angebaut werden.

2.4.2 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser, fernmeldetechnische Nebenanlagen etc.) sind als Ausnahme auf den Grundstücksflächen des Baugebietes zulässig.

2.5 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 (3) BAUGB)

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

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

2.6 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DIE BAUMASSNAHMEN (MINIMIERUNG DES EINGRIFFS) (§ 9 ABS. 1 NR. 14 UND NR. 20 BAUGB)

2.6.1 Freischnitt- und Rodungsmaßnahmen im Rahmen der Baufeldfreimachung sind außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen.

2.6.2 Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gekennzeichnete Hecke ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

2.6.3 Bodenschutzmaßnahmen
Der Oberboden ist entsprechend des § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Für die Lagerung müssen wertvolle Flächen in der Umgebung der Baumaßnahme ausgenommen werden, eine Lagerung auf bereits gestörten Flächen ist anzustreben. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach sechs Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen, wahlweise sind die Bodenmieten abzudecken. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 20cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.

2.6.4 Unvermeidbare Belastungen des Bodens, wie Verdichtung oder Vermischung mit Fremdstoffen, sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen wird.

2.6.5 Um, gemäß § 7 BbodSchG und § 4 Abs. 1 LBodSchG, schädliche Veränderungen der Bodenbeschaffenheit auszuschließen, dürfen für Aufschüttungen oder Bodenaustausch nur grundwasserunschädliche Materialien eingebaut werden.

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

2.6.7 Bei Baumaßnahmen im Umfeld zu erhaltender und unmittelbar an das Plangebiet angrenzender Gehölze, sind diese gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LP4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

Sollten Wurzeln, Äste oder der Stamm geschädigt werden, sind diese fachgerecht nachzuschneiden und die entstandenen Wunden ordnungsgemäß zu versorgen. Werden Baugruben im Kronentraufbereich von Gehölzen mehr als eine Woche offen gehalten, sind diese gemäß DIN 18920 mit geeigneten Maßnahmen gegen Austrocknung zu schützen.

2.6.8 Nicht überdachte Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen und Hauszuwegungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit wasserdurchlässigen oder nur teilversiegelnden Materialien (z.B. breitfugiges Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken, u.a.) herzustellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist.

2.6.9 Die Verwendung von Kupferrohren und -rinnen zur Dachentwässerung ist unzulässig. Großflächige Metalldacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur verwendet werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung versehen sind oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwandt werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden. Alternativ ist sicherzustellen, dass eventuell ausgespülte Schmermetallpartikel durch eine Vorklärung des Niederschlagswassers zurückgehalten und ordnungsgemäß entsorgt werden

2.7 ANPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a BAUGB)

2.7.1 Auf den in der Planzeichnung mit der Signatur ○○○○○○ zur Anpflanzung von Gehölzen gekennzeichneten Flächen ist (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) mittig in einem mindestens 3m breiten Gehölzstreifen eine einreihige Rotbuchenhecke, (Fagus silvatica, 3-4 Pflanzen je lfd. m, Mindestqualität: 2 x v. Sträucher, mind. 80-100 cm hoch; mit Überhältern in maximalem Abstand von 20 m, jedoch mindestens 1 Stück je Grundstück, Mindestqualität: 1 x v. Heister, StU min. 6 cm, Mindesthöhe 150-175 cm, Ballenpflanze o. Containerware) anzulegen. Die Pflanzungen sind landschaftsraumtypisch zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

Die mit Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche ist von der Anpflanzung mit Überhältern freizuhalten.

Die Pflanzungen sind gegen Schäden durch Wühlmäuse (z. B. Sechseckdrahtgeflecht, Wühlmauskorb) zu sichern. Bei angrenzender Landwirtschaftlicher Nutzung muss der erforderliche Mindest-Grenzabstand bei der Pflanzung eingehalten werden. Nach Ablauf der dreijährigen Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt der Hecken so durchzuführen, dass eine zu

starke Beschattung und Überwachsung der Nachbargrundstücke vermieden wird.

2.7.2 Auf der in der Planzeichnung mit der Signatur ○○○○○○ zur Anpflanzung von Gehölzen gekennzeichneten Fläche ist (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) eine einreihige Schnitthecke, (Fagus silvatica, 3-4 Pflanzen je lfd. m, Mindestqualität: 2 x v. Sträucher, mind. 80-100 cm hoch) anzulegen. Die Pflanzungen sind landschaftsraumtypisch zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

2.7.3 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum gemäß nachstehender Artenliste (Mindestqualität Hochstamm, 3 x v., StU 10-12 cm) oder ein standortgerechter Obstbaum gemäß der Empfehlungsliste der Biologischen Station der StädteRegion Aachen (Mindestqualität: Hochstamm, 2 x v., StU 8-10 cm) anzupflanzen. Kann ein auf einem Baugrundstück vorhandener Laub- oder Obstbaum erhalten bleiben, der einen Mindestumfang von 16 cm aufweist, darf auf die entsprechende Neupflanzung verzichtet werden.

<u>Laubbäume, z.B.:</u>

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Populus tremula	-	Zitterpappel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Ulmus glabra	-	Bergulme

Beispielsorten Obstbäume:

- Apfel: Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Jakob Lebel, Luxemburger Renette, Kaiser Alexander;
- Birne: Gute Graue, Frühe aus Trevoux, Gute Luise, Köstliche aus Charneux;
- Pflaume: Hauszwetsche, Nancymirabelle, Ontariopflaume, Bühler Frühzwetsche;
- Süskirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Frühe Rote Meckenheimer, Kassins Frühe Herzkirsche;
- Sauerkirsche: Morellenfeuer, Schattenmorelle, Ludwigs Frühe.

Die neu gepflanzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind stetig zu ersetzen.

2.7.4 Zwischen den entstehenden Baugrundstücken sind auf einem 1 m breiten Streifen an den Grundstücksgrenzen, min. ausgehend von der rückwärtigen Begrenzung des Baufensters bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen, bzw. den zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Rotbuchenhecken (i.M. insgesamt mindestens 15 m), Schnitthecken anzulegen. Es

sind pro lfd. Meter 3-4 Individuen der Rotbuche (Fagus sylvatica) Mindestqualität: Sträucher, min. 2 x v., 80-100 cm) anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, landschaftsraumtypisch zu pflegen und bei Ausfällen stetig zu ersetzen.

Hiervon ausgenommen sind Flächen auf Tiefgaragen.

2.7.5 Die Durchführung der vorstehenden grünordnerischen Maßnahmen hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen grundstücksbezogenen Baumaßnahme zu erfolgen. Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich gemäß der DIN 18916 durchzuführen.

2.8 EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

In dem vorliegenden Fall kann der Eingriff nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Es werden keine externen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 23.786 Biotopwertpunkten wird durch eine entsprechende Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Simmerath über bereits durchgeführte Maßnahmen des Ökokontos ausgeglichen.

3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 (1) i.V.m. § 86 (4) der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

3.1 DACHAUSBILDUNG

Die Dächer von aneinander stoßenden Hauptgebäuden sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) gestalterisch gleichartig zu gestalten. Bezüglich der Trauf- und Firsthöhe dürfen höhengestaffelte Doppelhaushälften sich dem vorhandenen Gelände anpassen.

Als Hauptgebäude wird der Hauptbaukörper, ohne Aufbauten, Nebengebäude und Garagen bezeichnet.

3.2 DACHARTEN

Für den Hauptbaukörper sind Sattel- und Pultdächer zulässig. Die Ausbildung von Fledermaus-, Walm-, Tonnen-, Kuppel-, Zelt- und Mansarddächern ist nicht zulässig.

Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dachflächen sowie Dachbegrünungen sind zulässig und anzustreben.

3.3 DACHNEIGUNGEN

Für die baulichen Anlagen sind Dachneigungen von 10° bis 45° zulässig. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung zu errichten. Für Garagen sind außerdem Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°- 5° erlaubt.

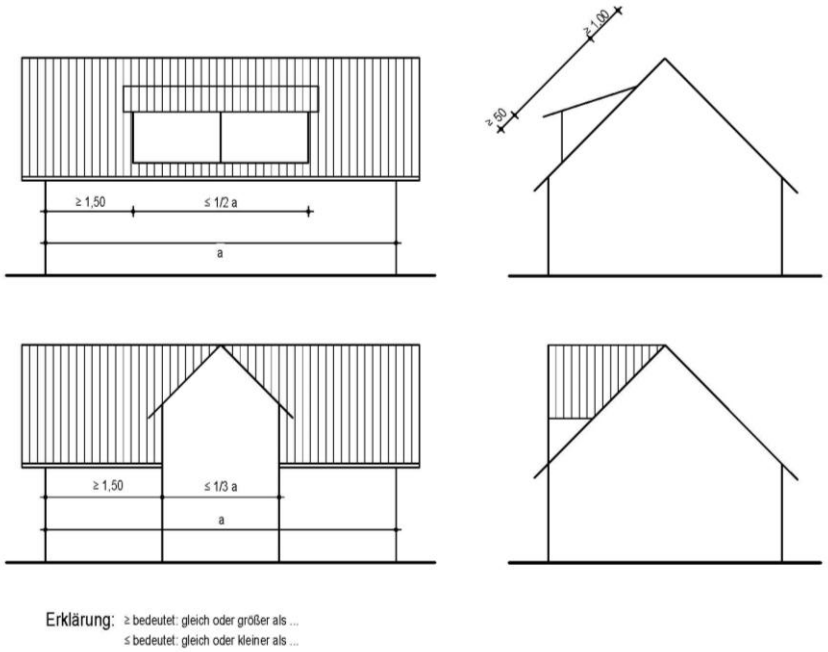
Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Dachaufbauten sowie untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauO NW und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Wenn technisch erforderlich, kann bei eingegrünten Dächern sowie zur Integration von Solar- oder Photovoltaikanlagen von den im Bebauungsplan festgelegten Dachneigungen abgewichen werden. Solar- oder Photovoltaikanlagen müssen die gleiche Neigungsrichtung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen und dürfen den jeweiligen Dachfirst nicht überragen.

3.4 DACHAUFBAUTEN (GAUBEN UND DACHEINSCHNITTE)

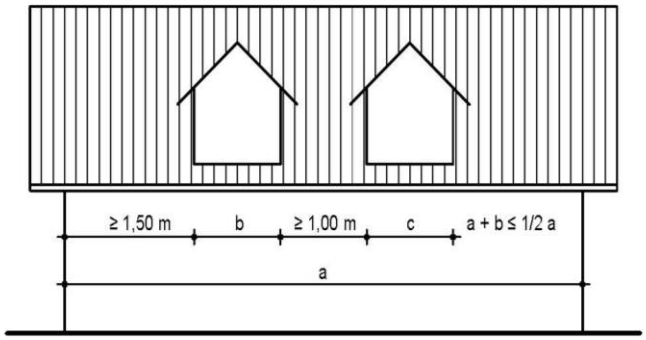
Pro Dachseite ist nur eine Gestaltungsform zugelassen.

Die Ausbildung von Dachaufbauten (Dachgauben, Dacheinschnitten, z.B. zur Anlage von Dachterrassen, sowie Zwerchgiebeln) für das Dach des Hauptbaukörpers ist erst ab einer Dachneigung von 30° und größer und bis zu einer Gesamtlänge je Gebäudeseite von max. 50 % der Fassadenlänge zulässig. Gauben oder Einschnitte müssen mind. 50 cm hinter die Fassade zurückspringen (gemessen an der Außenhaut der Außenwand). Der Mindestabstand von Gauben zum First muss 1,0 m und der Abstand zu Brandwänden, oder feuerbeständigen Wänden, muss mind. 1,5 m betragen (siehe nachstehende Erläuterungsskizzen).



Dacheinschnitte sind nur in der unteren Hälfte der Dachflächen zugelassen. Bei Zwerchgiebeln sind weder Dachausschnitte noch Dachaufbauten zulässig.

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



Eine Anordnung von Dachgauben oder Dacheinschnitten in unterschiedlichen Ebenen ist unzulässig.

Die Ausbildung von Dachreitern (Aufbauten auf dem First) 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.

3.5 GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Baugrundstücken sind zulässig

- entlang den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen nur als Hecke, Holz- oder Drahtzaun.

Zulässig sind max. Höhen von

- 1,50 m für Zäune sowie
- 2,00 m für Hecken.

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

Als Heckenpflanzen für die Grundstückseinfriedungen wird Rotbuche (Fagus sylvatica) empfohlen:

Eine Einfriedung durch

- Mauern und Gabionen
- Betonformzäune oder -steine (wie z.B. Pflanzsteine),
- Jäger-, Spriegel- oder Rancherzäune

ist unzulässig.

Abweichungen von den vorstehenden Bauvorschriften sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Simmerath im Einzelfall möglich.

C. Nachrichtliche Übernahmen

(gem. § 9, Abs. 6 BauGB)

Gemäß dem „Landschaftsplan V – „Simmerath“ der StädteRegion Aachen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 170, „Heldter Weg“, vor dessen Aufstellung (noch) im Landschaftsschutzgebiet „Ortsrand Simmerath Kesternich“ (LSG-5303-0023), Ziffer 2.2-15 des Landschaftsplanes.

Gemäß § 29 Abs. 4 LG NW tritt diese Darstellung mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans außer Kraft soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren zum Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Dementsprechend wurde die Darstellung für die Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes, mit Freistellung des Baugebietes, nunmehr auch so –nachrichtlich– in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

Aufgestellt: Kall, April 2016

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

Text-Fest-BP170 E-04-2016.doc
Stand: 12.04.2016

Der Bebauungsplan Nr. 170 „Heldter Weg“ wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

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

……..…… ……..……

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)