Textliche Festsetzungen:

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Bei dem Bebauungsplan „181“ handelt es sich um einen Textbebauungsplan. Das heißt es werden nur verbale Festsetzungen getroffen. Eine Festlegung durch zeichnerische Festsetzungen in einer Planzeichnung erfolgt nicht.

Die in den Bebauungsplänen „Strauch“ und „In den Kuhlen“ getroffenen zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen gelten fort, soweit sie nicht durch die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen ersetzt oder ergänzt werden.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH:

Das Plangebiet wird durch die Abgrenzung des Geltungsbereiches bestimmt welcher in der als Anlage beigefügten Karte dargestellt ist.

Dieser Bebauungsplan modifiziert die in den Planzeichnungen der Bebauungspläne „Strauch“ und „In den Kuhlen“ getroffenen zeichnerischen Festsetzungen hinsichtlich der Vorgartentiefen.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes 181 gelten die schriftlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1 „Strauch“ bzw. Nr. 2 „In den Kuhlen“ mit Ausnahme der nachstehend aufgeführten Textlichen Festsetzungen:

2.2 AUSSENBEREICH (§ 35 BAUGB)

Für den Außenbereich gelten die Bestimmungen des § 35 des Baugesetzbuches in der zur Zeit der Durchführung eines jeweilgen Bauvorhabens geltenden Fassung.

4.4 ZULÄSSIGKEIT VON STELLPLÄTZEN, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN (§ 12 (6) und § 14 BAUNVO)

Sofern die in den Planzeichnungen der Bebauungspläne Nr. 1 „Strauch“ und Nr. 2 „In den Kuhlen“ festgelegten straßenseitigen privaten Grünflächen (Vorgartentiefen) eine Tiefe von 3 m überschreiten, dürfen Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen auch zwischen der vorderen Baugrenze (=rückwärtige Grenze der im Bebauungsplan festgesetzten Vorgartentiefe) oder Baulinie und der

angrenzenden Verkehrsfläche angelegt werden, sofern sie keine Sichtbehinderungen für den Verkehr aufweisen. Ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie ist dabei einzuhalten.

4.6 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BAUNVO)

Von der in den Planzeichnungen der Bebauungspläne Nr. 1 „Strauch“ und Nr. 2 „In den Kuhlen“ dargestellten Vorgartentiefen darf abgewichen werden.

Für den Bereich des Bebauungsplanes „Strauch“ gilt:

Zu errichtende Gebäude dürfen max. bis zu 5 m Tiefe in die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellte private Grünfläche hineinragen. Ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie ist dabei einzuhalten.

(siehe nachfolgende Erläuterungsskizze)

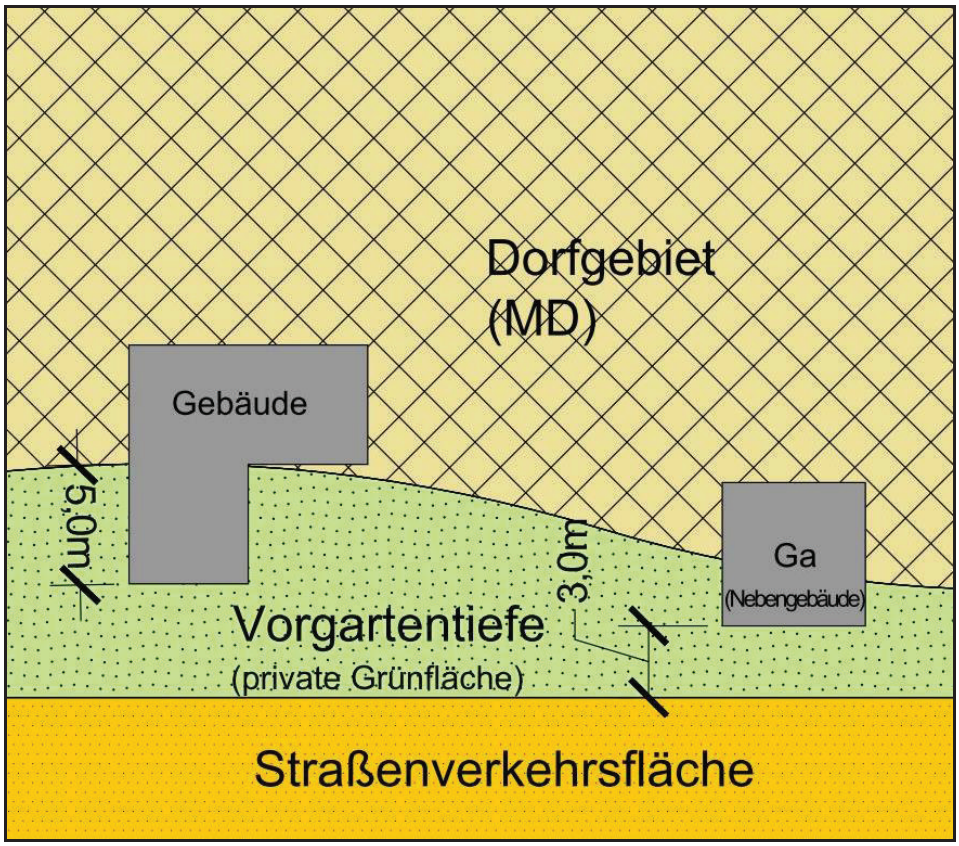


Abbildung 3:
Erläuterungsskizze 1 zur Textlichen Festsetzung der Ziffer 4.6

Für den Bereich des Bebauungsplanes „In den Kuhlen“ gilt:

Zu errichtende Gebäude dürfen bis zu einer Tiefe von max. 10 m in die in der Planzeichnung dargestellte private Grünfläche hineinragen, sofern sie den Mindestabstand des in größerer Entfernung zur Verkehrsfläche gelegenen Wohngebäudes auf dem benachbarten Grundstück (gemessen lotrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche) nicht unterschreiten und einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

(siehe nachfolgende Erläuterungsskizze)

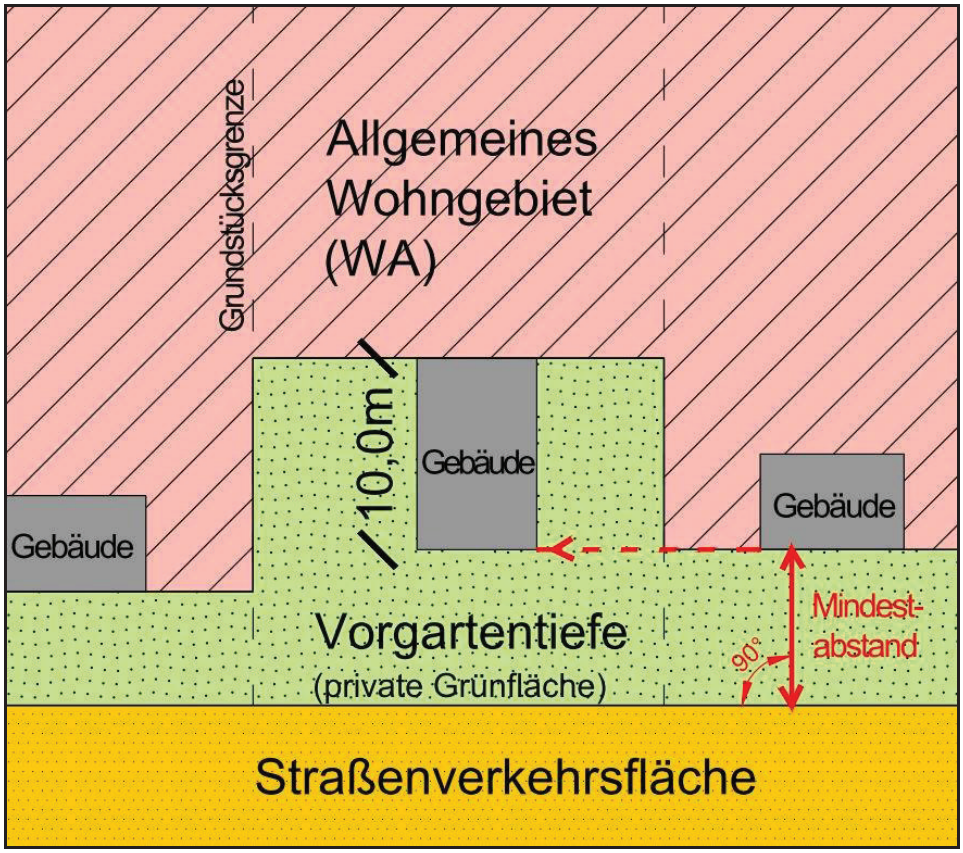


Abbildung 4:
Erläuterungsskizze 2 zur Textlichen Festsetzung der Ziffer 4.6.

Die in den Planzeichnungen der Bebauungspläne „Strauch“ bzw. „In den Kuhlen“ dargestellten rückwärtigen Bautiefen dürfen nicht überschritten werden.

4.7 ANWENDUNG DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche wird über die § § 17 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die BauNVO 1990 (Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) anzuwenden.

Die nachfolgend aufgeführten Bestimmungen und Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Strauch“ sind auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 181 nicht anzuwenden:

4.1 (– Verbot beweglicher Verkaufsstände, behelfsmäßiger Läden),
4.2 (– Bestimmungen zur Sichtbarkeit von Nebengebäuden),
4.3 (– Festlegung über die Anordnung von Regenfallrohren,
– Festlegung einer max. zulässigen Rampensteigung von Kellergaragen, sowie
– Bestimmung über die Zulässigkeit von Drempeln),

sowie

Satz 10 der Textlichen Festsetzung der Ziffer 3.1
(Bestimmung zur Mindestbreite eines an die Straße grenzenden Baugrundstückes).

Die nachfolgend aufgeführten Textlichen Festsetzungen und zeichnerischen des Bebauungsplanes Nr. 2 „In den Kuhlen“ sind auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 181 nicht anzuwenden:

3.1 – Festlegung von Baulinien zur Begrenzung privater Grünflächen
3.2 – Festlegung von Hauptfirstlinien der Gebäude

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1 „Strauch“ und Nr. 2 „In den Kuhlen“ bleiben unberührt.

Diesem Textbebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Aufgestellt: Kall, September 2015

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

Begr. BP181 Vorgartentiefen.doc
Stand 01.09.2015

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 „Vorgartentiefen“ wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

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

……..…… ……..……
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)