

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 128 - In der Schlad - in der Ortschaft Rollesbroich der Gemeinde Simmerath

- 1. Einschränkung der Zulässigkeit baulicher Anlagen**
- 1.1 Einschränkung der Zulässigkeit allgemein zulässiger baulicher Anlagen und Einrichtungen**

Nicht zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässige:

Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe der Intensiv-Tierhaltung,

Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Tankstellen.
- 1.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen**
- 1.2.1 Nicht zulässig sind in den "A"- bis "D"- gekennzeichneten Flächen, einschließlich "C,"-Flächen:**

Stellplätze und Garagen,

untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung,

bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können

-- eingeschränkt durch die Ausnahmen der nachfolgenden Ziffer 1.2.2 dieser Textlichen Festsetzungen.

1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden in den "A"- und "C₁"-gekennzeichneten Teilflächen:

Hauszugänge,

Einfahrten zu Garagen,

nicht überdachte Stellplätze,

Einfriedigungen und Böschungsmauern.

Hauszugänge bzw. Garageneinfahrten und nicht überdachte Stellplätze sind je Baugrundstück auf eine Breite von höchstens 2 m bzw. 4,5 m zu bemessen, um die die "A"- und "C₁"-Flächenstreifen höchstens unterbrochen werden dürfen.

2. Höhenlage baulicher Anlagen

2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe nichtlandwirtschaftlicher und nichtforstwirtschaftlicher Betriebe

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,5 m über natürlichem Gelände liegen. Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt an der Gebäudewand, an der das Gelände im Mittel am höchsten liegt.

Ausnahmsweise kann eine Erdgeschoß-Fußbodenhöhe zugelassen werden, die höchstens 0,5 m über Straßenkrone liegt, sofern der in Abs. 1 genannte Bezugspunkt tiefer liegt als die Straßenkrone. Kronenpunkt ist derjenige, der dem Zirka-Mittelpunkt der Erdgeschoß-Fußbodenfläche am nächsten liegt.

2.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe zwischen Geländeoberfläche und Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf 3,0 m nicht überschreiten.

3. Höhe baulicher Anlagen nichtlandwirtschaftlicher und nichtforstwirtschaftlicher Betriebe

Für eingeschossige Gebäude ist ein Traufhöhe von höchstens 3,5 m und eine Firsthöhe von höchstens 8,5 m,

für zweigeschossige Gebäude ist eine Traufhöhe von höchstens 6,0 m und eine Firsthöhe von höchstens 11,5 m zulässig.

Bezugshöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens. Traufpunkt ist der Schnittpunkt aus Oberkante Dachhaut und Gebäude-Außenwand.

Ausnahmsweise kann die Höhe eines vorhandenen Gebäudes für dessen An- und Umbau zugelassen werden.

4. Drempe

Zulässig sind Drempe nur bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,5 m. Gemessen wird die Drempehöhe zwischen Oberkante Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut in Verlängerung des aufgehenden Mauerwerkes.

Ausnahmsweise können Drempe bis zu einer Höhe von 1,25 m in Fachwerkhäusern zugelassen werden, sofern deren Gebäudetiefe 8,5 m nicht überschreitet.

Ausnahmsweise können Drempe in Höhe gegebener Drempe eines vorhandenen Gebäudes für dessen An- und Umbau zugelassen werden.

5. Dachneigung

Zulässig sind Dachneigungen für bauliche Anlagen mit

einem Vollgeschoß von 35° bis 48°,

zwei Vollgeschossen von 23° bis 30°.

Abweichend von den festgesetzten Dachneigungen kann ausnahmsweise zugelassen werden,

- a) eine Dachneigung von 0° bis 25° für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie für bauliche Anlagen und Einrichtungen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der Gewerbebetriebe;
- b) die Dachneigung eines vorhandenen Gebäudes für dessen An- und Umbau.

6. Einfriedigungen

Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig:

entlang der Grenzen der Verkehrsflächen nur als Holzzaun, der eine Höhe von 0,8 m nicht überschreitet,

entlang der übrigen Grundstücksgrenzen nur als Holz- oder Maschendrahtzaun, der eine Höhe von 1,5 m nicht überschreitet,

Böschungsmauern, die bergseitig das natürliche Gelände um 0,2 m nicht überschreiten.

Die Bindungen nach Ziffer 8. dieser Textlichen Festsetzungen bleiben ebenso wie § 11 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen von den Festsetzungen dieser Ziffer 6. unberührt.

7. Flächen zur Herstellung der Straßenkörper

Zur Herstellung der Straßenkörper dürfen, soweit dies topographisch erforderlich ist, 1,5 m breite Streifen beidseitig der Verkehrsflächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden.

8. Bindungen für das Anpflanzen und für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1 In den "B"-gekennzeichneten Flächen sind Gehölze und andere Pflanzen nach Maßgabe der Liste der Anlage 1 und dem Bepflanzungsschema der Anlage 2 anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten, gegebenenfalls nachzupflanzen.

8.2 In den "C"-gekennzeichneten Flächenstreifen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen. Hiervon ausgenommen sind die Teilstücke, in den "C,"-gekennzeichneten "C"-Flächen, in denen bauliche Anlagen der Ziffer 1.2.2 dieser Textlichen Festsetzungen ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die in Abs. 1 Satz 1 getroffene Festsetzung gilt gleichfalls für die im Bebauungsplan ohne Buchstaben kreisförmig gekennzeichneten, relativ kleinflächigen Einzel-Kreis-Flächen mit der graphischen Festsetzung als "Fläche mit Bindung für Bepflanzungen ...".

8.3 In den "D"-gekennzeichneten Teilflächen der Sichtdreiecke sind Bepflanzungen zulässig, die eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten dürfen.

8.4 Entlang der nicht bebauten künftigen Grundstücksgrenzen - hiervon ausgenommen sind bereits bepflanzte Grenzen und die Grenzen entlang und innerhalb der "B"- und "C"-gekennzeichneten Flächen sowie die Grenzen der Verkehrsflächen - sind Hecken mit Überhältern anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten, gegebenenfalls nachzupflanzen.

Es ist die Pflanzenart "Fagus sylvatica", das Pflanzgut in zweifach verpflanzter Qualität, für Hecken in einer Größe von ca. 60 bis 100 cm, für Überhälter als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von ca. 14 bis 16 cm, oder gleichwertige Forstware zu verwenden. Überhälter sind in einem Abstand von ca. 25 m anzusetzen.

8.5 In den Hausgärten der nicht überbauten Flächen der Baugebiete außerhalb der "B"- bis "D"-Flächen sind je Baugrundstück drei Stück Obstbäume anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten, gegebenenfalls nachzupflanzen; dies gilt für Baugrundstücke (mit bereits vorhandenen Bäumen anderer Art), die von den Festsetzungen der Ziffer 8.2 letzter Satz berührt werden, im Sinne einer Ergänzung nach Art und Zahl, soweit dies erforderlich ist. -- Es ist hochstämmiges Pflanzgut mit einem Stammdurchmesser von ca. 12 bis 14 cm zu verwenden.


8.6 In den Verkehrsflächen der


Planstraßen I und II sind 35 Stück,


Herrberigstraße sind 11 Stück

Straßenbäume der Pflanzenart "Quercus robur" als hochstämmiges Pflanzgut in dreifach verpflanzter Qualität mit einem Stammdurchmesser von 14 bis 16 cm im Abstand von ca. 15 m anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten, gegebenenfalls nachzupflanzen.

52152 Simmerath, den 06. November 1995


(Karbig)
Bürgermeister


(Janßen)
Ratsmitglied


(Steins)
Gemeindedirektor

Anlage 1

zu den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 128 - In der Schlad - in der Ortschaft Rollesbroich der Gemeinde Simmerath

Liste der zulässigen Pflanzenarten, Pflanzenform, Qualitätsmerkmale und Pflanzengröße

Art	Form	Qualität = Anzahl der Verpflanzung mit/ohne Ballen (m/o B)	Größe (cm), Durchmesser (Øcm)
Quercus robur	Hochstamm	2/m B	10 - 12 Ø
Acer pseudoplatanus	Hochstamm	2/o B	10 - 12 Ø
Acer campestre	leichter Heister	2/o B	100 - 150
Carpinus betulus	leichter Heister	2/o B	100 - 150
Corylus avellana	leichter Heister	2/o B	100 - 150
Sorbus aucuparia	leichter Heister	2/o B	100 - 150
Crataegus monogyna	leichter Heister	2/o B	100 - 150
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	leichter Heister	2/o B	100 - 150
Sambucus racemosa	leichter Heister	2/o B	100 - 150
Viburnum opulus	leichter Heister	2/o B	100 - 150
Salix caprea	leichter Heister	2/o B	100 - 150

Anlage 1

Zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 128 "In der Schlad" der Gemeinde Simmerath, Ortsteil Rollesbroich

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Pflanzenarten</u>
1	Rotbuche
2	Stieleiche
3	Vogelbeere
4	Hasel
5	Weißdorn
6	Hundsrose
7	Feldahorn
8	Bergahorn
9	Eberesche
10	Hainbuche
11	Immer grüner Liguster
12	Traubenholunder
13	Schneeball
14	Kätzchenweide
15	Kastanie

Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Es gelten die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.11.1995, soweit sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt werden.

4. Drempel (Kniestöcke)

Drempel sind bei eingeschossigen Gebäuden grundsätzlich zulässig, sofern eine Traufhöhe von 3,50 m eingehalten wird. Ein einzuhaltendes Höchstmaß des Drempels wird nicht festgesetzt.

Beim Aus- oder Umbau vorhandener baulicher Anlagen kann abweichend von der im B-Plan festgesetzten Traufhöhe auch die gegebene Traufhöhe der Hauptdachfläche der baulichen Anlage zugrunde gelegt werden.

Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempel grundsätzlich nicht zulässig.

8. Bindungen für das Anpflanzen und für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.7 Bepflanzung der Grünfläche entlang der Dürener Straße

In den mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichneten privaten Grünflächen entlang der Dürener Straße ist eine Begrünung als abwechslungsreiche Bepflanzung aus freiwachsenden Hecken mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die einheimischen, standortgerechten Gehölze (siehe Artenliste Ziffer 8.9) sind in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m, die Sträucher in Gruppen zu je 3 – 5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Bäume sind mit einem Anteil von 2% zu verwenden.

8.8 Pflanzstreifen zwischen Herrbergstraße und Planstraße II

In der mit dem Buchstaben „E“ gekennzeichneten Fläche für die Anpflanzung von Gehölzen ist eine freiwachsende Hecke aus Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die einheimischen, standortgerechten

Gehölze (siehe Artenliste Ziffer 8.9) sind in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m, die Sträucher in Gruppen zu je 3 – 5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Bäume sind in einem Abstand von ca. 20 m zu pflanzen.

8.9 Artenliste zu den Bepflanzungen der Ziffern 8.7 und 8.8

Pflanzqualitäten:

Bäume:

Hochstamm, 3xv., m.B., StU 14-16 (Ziffer 8.8)

Hochstamm 2xv., m.B., StU 10-12 oder Heister, 2xv. o. B., 125 – 150 (Ziffer 8.7);

Sträucher:

Str., 2xv. o. B., 60-100

Bäume:

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

Sträucher:

Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hartriegel, roter	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Schneeball, gemeiner	-	Viburnum opulus
Stechpalme	-	Ilex aquifolium
Weißdorn, zweigrifflig	-	Crataegus laevigata
Weißdorn, eingrifflig	-	Crataegus monogyna

8.10. Bepflanzung entlang des Heilkuhlbaches

Der im Plangebiet gelegene Uferrandstreifen ist in einem Bereich von 5,00 m ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen (Häusern, Garagen, Stellflächen, Einfahrten, Einfriedungen, Lagerflächen, etc.) und gärtnerischen Nutzungen sowie Bodenabtragungen und Bodenanschüttungen freizuhalten.

In der mit dem Buchstaben „F“ gekennzeichneten Fläche für die Anpflanzung von Gehölzen ist entlang des Heilkuhlbaches eine

freiwachsende Hecke aus Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die einheimischen, standortgerechten Gehölze (siehe Artenliste) sind in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m, die Sträucher in Gruppen zu je 3 – 5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Bäume sind mit einem Anteil von 2% zu verwenden.

Pflanzqualitäten:

Bäume:

Hochstamm, 2xv., m.B. StU 10-12 oder Heister, 2xv. o. B., 125 – 150;

Sträucher:

Str., 2xv. o. B., 60-100

Bäume:

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Esche	-	Fraxinus excelsior
Feldahorn	-	Acer campestre
Traubeneiche	-	Quercus petraea

Sträucher:

Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hartriegel, roter	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	Rosa canina
Ohrweide	-	Salix aurita
Schneeball, gemeiner	-	Viburnum opulus

Die Durchführung von Anpflanzungen in diesem Bereich ist vorab mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

8.11 Erhalt von Bepflanzungen

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sowie die neu anzupflanzenden Bäume, Sträucher und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9. Maßnahmen zum Immissionsschutz

Im Plangebiet darf, in den mit „B“ gekennzeichneten privaten Grünflächen entlang der L 160 (siehe Textliche Festsetzung Nr. 8.7), ein Erdwall zu Lärmschutzzwecken errichtet werden. Die Anschüttungen sind auf die gekennzeichnete Fläche zu beschränken. Sie dürfen eine Höhe von max. 2,0 m über dem Niveau der Straßenkrone nicht überschreiten. Der Wall ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als Z 0 nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig. Der Antrag auf Erteilung der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis ist beim Umweltamt des Kreises Aachen zu stellen.

10. Aufschüttungen und Abgrabungen

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

- um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsfläche oder den Nachbargrundstücken anzupassen, oder
- Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die beabsichtigten Baumaßnahmen zu vermeiden.

10.2 Die max. zulässige Anschüttungs- oder Abgrabungshöhe beträgt 1,00 m.

Im Bauantrag bzw. im Antrag auf Genehmigungsfreistellung sind die geplanten Abgrabungen oder Aufschüttungen darzustellen.

10.3 Die Veränderung der Geländeoberfläche ist, wahlweise zugunsten des Eigentümers,

- ab Hinterkante der baulichen Anlage oder
- der hinteren Baugrenze

in einem Böschungsverhältnis von mind. 1:3 bis max. 1:2 bis zur Grundstücksgrenze an das vorhandene Gelände anzupassen. (siehe Anlage).

10.4 Ist auf dem Nachbargrundstück bereits eine Anschüttung oder Abgrabung mit einem Böschungsverhältnis von mind. 1:3 und max. 1:2 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 Anlage).

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

- 10.6 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.
- 10.7 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.

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als Z 0 nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig. Der Antrag auf Erteilung der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis ist beim Umweltamt des Kreises Aachen zu stellen.

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

11. Bodenschutzmaßnahmen

Der 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.

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.

Hinweise:

Denkmalpflege

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW (Meldepflicht und Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) ist die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen-Wollersheim (Tel. 02425/7685 oder 7491, Fax: 02425/7584) anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.

Gewässer- und Trinkwasserschutz

Während und nach Bodenauffüllungen darf es nicht zu Abschwemmungen von Stoffen in ein Gewässer kommen. Die beabsichtigten Auffüllungen dürfen keinen Kontakt zu Grund- und Schichtwasser haben. Sofern andere Stoffe als unbelasteter Boden nach der BBodSchV zur Auffüllung gelangen, ist ein Nachweis erforderlich, dass von diesen Stoffen keine Gefahr für die Gewässer ausgeht. Der Einbau anderer Stoffe als Boden ist von der Unteren Wasserbehörde zu genehmigen. Diese Stoffe dürfen vom Niederschlagswasser nicht durchsickert werden.

Aufgestellt: Kall, Juni 2006
Ergänzt/ geändert, Nov. 2006
Ergänzt/ geändert, April 2007

PLANUNGS - UND ENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT
DIPL.-ING. BERND BECKER • KÖLNER STR. 25 • 53925 KALL

Begr-BP128 Schlad.doc
04.04.2007