

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. **Drempel**

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

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

Ausnahmsweise können Drempel in Höhe gegebener Drempel 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