
Gemeinde Simmerath

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 183 „Hasselfuhr“ in Lammersdorf

Textliche Festsetzungen

Stand: 15.05.2019

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 183 „Hasselfuhr“ ist die Änderung / Ergänzung der textlichen Festsetzungen unter A), Punkt 2.2.8 (Ergänzung), Punkt 5.6 (Ergänzung), Punkt 8.2 (Ergänzung) und B), Punkt 1.2.2 (Änderung). Die geänderten bzw. ergänzten Textpassagen sind grafisch hervorgehoben.

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (i.V. m., § 16 Abs. 3 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB) / Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 2.2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF EG) sowie der Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bestimmt.
- 2.2.2 Der Bezugspunkt für 2.2.1 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 Grundstücksmittelpunkt keine Verkehrsfläche befindet, ist der nächstgelegene angegebene Höhenwert zugrunde zu legen. Bei Eckgrundstücken ist zur Höhenermittlung der Schnittpunkt der Gradienten der angrenzenden Straßen heranzuziehen. Dies gilt nicht für die mit XXX gekennzeichneten Bereiche. Hier sind statt dem Schnittpunkt die Höhen in dem gekennzeichneten Bereich heranzuziehen. Die Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss.
- 2.2.3 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.
- 2.2.4 Die festgesetzte Traufhöhe darf bei Pultdächern mit der niedrigeren Außenwand um maximal 0,50 m überschritten werden.
- 2.2.5 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.
- 2.2.6 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.
- 2.2.7 Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind in Einzelfällen Überschreitungen von den vorgenannten Regelungen um max. 0,25 m zulässig, wenn:
- der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird,
 - die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird oder
 - die seitliche Höhenanpassung unzumutbar erschwert wird.

2.2.8 Für die Gemeinbedarfsfläche gilt ausschließlich folgende Festsetzung:

- Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die festgesetzten Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) bestimmt. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind der Nutzungsschablone zu entnehmen.
- Der untere Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhen ist die Höhe der Gradienten der mittig vor dem geplanten Gebäude liegenden Verkehrsfläche. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln.
- 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.
- Die festgesetzte Traufhöhe darf bei Pultdächern mit der niedrigeren Außenwand um maximal 0,50 m überschritten werden.
- 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. (*Def. Staffelgeschoss gem. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000*).
- Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind in Einzelfällen Überschreitungen von den vorgenannten Regelungen um max. 0,25 m zulässig, wenn:
 - der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird,
 - die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird oder
 - die seitliche Höhenanpassung unzumutbar erschwert wird.

5. Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig. Sie dürfen diese Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 3,00 m überschreiten. Innerhalb der Wohngebiete WA 4 (Mehrfamilienhausbebauung) sind darüber hinaus in den gekennzeichneten Bereichen Tiefgaragen und Carports / überdachte Stellplätze zulässig.
- 5.2 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude sowie zwischen der vorderen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Sie dürfen diese Abstandsfläche seitlich um maximal 3,00 m überschreiten. Innerhalb der Wohngebiete WA 4 (Mehrfamilienhausbebauung) sind diese darüber hinaus in den gekennzeichneten Bereichen Tiefgaragen und Carports / überdachte Stellplätze zulässig.
- 5.3 Die Stellplatztiefe und die Tiefe der Garagenzufahrten muss mind. 5,0 m betragen.
- 5.4 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten, die Aufstellfläche vor der Garage bzw. die Garagenzufahrt wird als 2. Stellplatz anerkannt.
- 5.5 Der Abstand der Garagen / überdachten Stellplätze zu seitlich angrenzenden Verkehrsflächen / Fußwegen muss mindestens 1,00 m betragen.

- 5.6 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze mit Ausnahme des festgesetzten Pflanzstreifens uneingeschränkt zulässig.

8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB (Pflanzgebote)

8.1 Anlage einer freiwachsenden Hecke innerhalb der Gärten entlang der süd-westlichen und der südöstlichen Plangebietsgrenze

Zur naturnahen Eingrünung und zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt ist innerhalb der Gärten (siehe eingetragene Flächen zum Anpflanzen) eine einreihige freiwachsende Hecke mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind mit einem Abstand von 1,50 m untereinander zu pflanzen. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten.

Die Umsetzung erfolgt im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohnhäuser.

Artenliste 1:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Pflanzqualität:

Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm / altern. 60-100 cm

Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen. Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3 - 4 x pro Jahr zu mähen.

8.2 Anlage einer freiwachsenden Hecke innerhalb der Gemeinbedarfsflächen

Zur naturnahen Eingrünung und zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt ist innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (siehe eingetragene Flächen zum Anpflanzen) eine einreihige freiwachsende Hecke mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind mit einem Abstand von 1,50 m untereinander zu pflanzen. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten.

Die Umsetzung erfolgt im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes.

Artenliste 2 (Bereich Kindergarten):

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Apfel-Rose	Rosa rugosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis

Pflanzqualität:

Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen. Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3 - 4 x pro Jahr zu mähen.

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Flach-, Pult- oder Satteldächer teilweise mit den vorgegebenen Firstrichtungen auszubilden. Die Satteldächer sind mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig.

1.2.2 Pultdächer sind mit einer Neigung von 10° bis 20° zulässig gem. vorgegebener Neigungsrichtung (siehe Planeintrag) zulässig.

Entgegen der zeichnerischen Festsetzung des BP Nr. 183 (siehe Planeintrag) sind die Dachflächen der Pultdächer nach Süden bis Südwesten / Südosten auszurichten.

1.2.3 Pultdächer können mit einem Gegenpult errichtet werden. Das Gegenpult darf dabei max. 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.

Die sonstigen Festungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 183 „Hasselfuhr“ bleiben uneingeschränkt bestehen.