

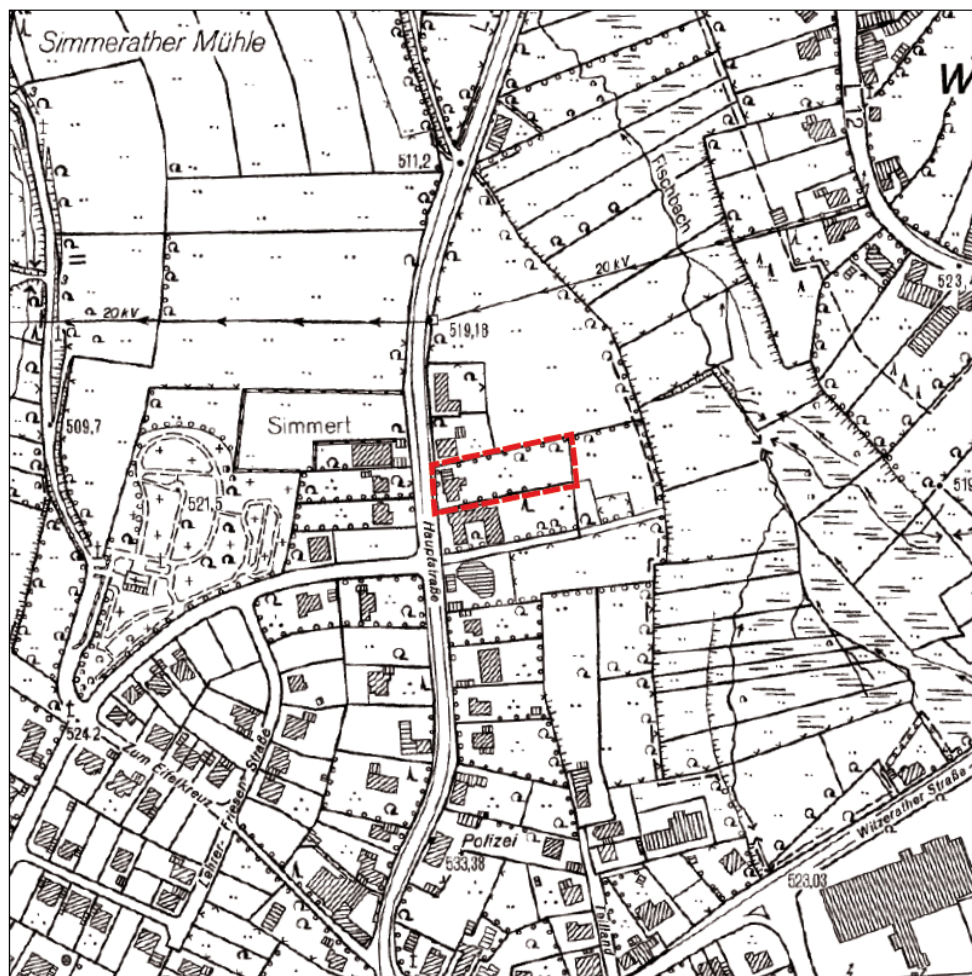
GEMEINDE SIMMERATH



Bebauungsplan Nr. 184 - Betreutes Wohnen Simmerath-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13a BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



6. Mai 2019

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Bezugshöhe ist der Bezugspunkt (BZP = 218,0 m ü. NHN) in der Hauptstraße.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Trauflinie. Die Trauflinie wird ermittelt aus der Schnittlinie der Außenseiten der äußersten Wand und der Dachschräge.

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante First. Die Oberkante First wird ermittelt aus der Schnittlinie der Außenseiten der Hauptdachschrägen.

2.2 Zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 durch Nebenanlagen und Stellplätze überschritten werden.

3. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Stellplätze und Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den Flächen für Stellplätze zulässig.
- 3.2 Tiefgaragen und Garagengeschosse sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Einzelstehende Garagen sind generell ausgeschlossen.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Bereich zwischen der Stellplatzfläche und der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind bauliche Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² zulässig.

5. Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In den Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf der gesamten Länge Laubgehölze gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand, beträgt maximal 0,5 m. Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur geneigte Dächer zulässig.

1.1.2 Innerhalb der Dachfläche ist in der unteren Hälfte ein umlaufender Einschnitt mit einer maximalen Breite von 2,80 m zulässig.

1.1.3 Zwerchgiebel und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

1.1.4 Geneigte Dachflächen sind in Ziegel, Betondachsteinen oder Schiefer in den Farben grau-anthrazit (RAL 7015, 7016, 7024 oder 7031) einzudecken.

2. Freiflächengestaltung

Mindestens 70 % des Bereiches zwischen Stellplatzfläche und östlicher Geltungsbereichsgrenze sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind als Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste in Verbindung mit transparenten Metallgitterzäunen zulässig.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,00 m Höhenunterschied zulässig. Entstehende Böschungen sind mindestens mit einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 herzustellen. Böschungsmauern sind maximal in 0,5 m Höhe zulässig.

C HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde sind diese der Gemeinde Simmerath als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

2. Kampfmittelräumung

Es existieren keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel. Dennoch sind Arbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

3. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse R gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006 zur DIN 4149.

D PFLANZLISTE

Pflanzliste – Hecke

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzqualität:

Sträucher 60 - 100 cm Höhe, 2 x verpflanzt, ohne Ballen