

STADT BAD MÜNSTEREIFEL  
BEBAUUNGSPLAN NR. 25

ORTSTEIL HOVERATH „AUF SCHWANEL“

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO  
In dem allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

**2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

- 2.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
- 2.2 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

**3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

- 3.1 Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und den Waldflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.  
Einfriedungen sind nur in Form eines begrünten Zaunes zulässig.
- 3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Anliegerweg) und der vorderen Baugrenze, mit Ausnahme der notwendigen Zugänge- und Zufahrten, nicht zulässig.

**4. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**

**4.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Die max. Traufhöhe darf das in der zeichnerischen Darstellung eingetragene Maß (TH max.) nicht überschreiten.  
Als Traufhöhe ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach im Sinne von § 6 Abs. 4 BauONW zu verstehen.

Als Bezugspunkt wird die Höhe über Normalnull (NN-Höhe) festgesetzt.

## 5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 und § 23 BauNVO)

- 5.1 Festgesetzt wird eine offene Bauweise.  
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Bauzonen gegliedert.  
Hauptbauzone (Planeinschrieb „a“) und Anbauzone (Planeinschrieb „b“).  
Für die Bauzonen werden unterschiedliche Traufhöhen festgesetzt.

## 6. Bepflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 6.1 Auf der Fläche für Anpflanzungen und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **(A1 / PF I)** ist gemäß der zeichnerischen Festsetzung die Anpflanzung einer Baumreihe und einer Strauchpflanzung nach Pflanzenliste I vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- 6.2 Auf dem nicht von zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen beanspruchten Teil, der unter 6.1 genannten Fläche **(A2 / PF II)** ist eine Obstwiese anzulegen. Hierzu sind auf einer anzulegenden Wiesenfläche 9 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Artenauswahl siehe Pflanzenliste II. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- 6.3 Die innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Waldflächen vorhandenen Wald- und Gebüschbestände sowie Säume sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- 6.4 Die am Waldrand zeichnerisch festgesetzte Gehölzanpflanzung **(A3 / PF III)** ist gemäß den Angaben der Pflanzenliste III vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.5 Die Flächen am Waldrand, innerhalb der festgesetzten Waldflächen **(A4)** -die Krautsäume-, sind der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Pflegemaßnahmen sind nicht zulässig.
- 6.6 Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf mindestens 10 % der Grundstücksflächen heimische Laub- und Blütingehölze gemäß der Pflanzenliste V anzupflanzen **(A6)**. Der Erhalt von bestehenden Gebüschern kann hierauf angerechnet werden. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.7 Bei der Errichtung von Gebäuden ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen **(A6)**. Der Erhalt von vorhandenen Einzelbäumen kann hierauf angerechnet werden. Die zu verwendenden Baumarten und Obstsorten sind der Pflanzenliste V zu entnehmen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 6.8 Flachdächer von Garagen und Carports sind mit kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen. Freiliegende Wände von Garagen sowie Carports sind mit Kletterpflanzen aus der Pflanzenliste V zu begrünen.
- 6.9 Die Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen, die offenen Stellplätze, Zugänge, Terrassen und andere befestigte Flächen sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit der Beläge gewährleistet ist. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster mit breiten Fugen, offenporige und wasserdurchlässige Pflasterbeläge.
- 6.10 Für als Einfriedungen angepflanzte Hecken sind Pflanzenarten aus Pflanzenliste VI zu verwenden.
- 6.11 Die Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Anger/Platz, Parkflächen) sind so zu befestigen, daß zumindest eine Teilversickerung des Niederschlagswassers gewährleistet ist. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Verbundpflaster mit Sickeröffnungen.
- 6.12 Bodenaufschüttungen höher als 1,0 m oder andere wesentliche Veränderungen des Geländereiefs sind nicht zulässig.

## 7. Hinweise

### 7.1 Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 51a LWG

Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend der Satzung der Stadt Bad Münstereifel über die Niederschlagswasserbeseitigung für den Ortsteil Bad Münstereifel-Houwerath in die öffentliche Kanalisation (Trennsystem) einzuleiten.

### 7.2 Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zu speichern und dasselbe als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne soll eine Größe von mindestens 50 l je m<sup>2</sup> überdachter Grundfläche aufweisen und ist durch einen Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen

### 7.3 In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist darzustellen, in welcher Art und Weise die für die privaten Grundstücke getroffenen grünordnerischen Festsetzungen umgesetzt werden.

## 8.4 Pflanzenlisten

Als Anlage zu den Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes werden die Pflanzenlisten rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Pflanzenlisten sind den einzelnen Ausgleichsmaßnahmen und z.T. den zeichnerischen Festsetzungen durch Planeinschriebe zugeordnet. Die Listen bestehen aus Angaben zur Artenwahl, zur Mindestpflanzqualität und in einigen Fällen aus zusätzlichen Pflanzhinweisen.

<b>PFLANZENLISTE I</b>	
<b>Ausgleichsmaßnahme A 1: Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke entlang des Siedlungsrandes</b>	
<b>Erläuterung der Maßnahme und Ausführungshinweise:</b>	
Auf den mit <b>PF I</b> gekennzeichneten (Planeinschrieb) Flächen für Anpflanzungen und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Strauch-Baumhecke, d.h. eine mit vier bzw. fünf Reihen Sträuchern unterpflanzte Baumreihe anzupflanzen. Die Strauchpflanzung erhält einen gestuften Aufbau. Es sind Bäume und Sträucher der unten aufgeführten Arten zu verwenden. Für die Baumreihe ist aus gestalterischen Gründen nur eine Art auszuwählen. Für die Strauchpflanzung sind innerhalb der Reihen Pflanzabstände von 2 m und zwischen den Reihen von 1 m einzuhalten. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. In der Aufweitung ist eine Pflanzdichte von 0,5 Stück pro m <sup>2</sup> einzuhalten.	
<b>Zu verwendende Pflanzenarten:</b>	
Deutscher Name	Botanischer Name
<u>Baumarten:</u>	
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
<u>Straucharten:</u>	
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
<b>Mindestpflanzqualität:</b>	
<u>Bäume:</u>	
Hochstämme, Stammbüsche	Pflanzqualität Stammumfang 18/20 cm
<u>Straucharten:</u>	
verpflanzte Sträucher	2xv., 60-100 cm

**PFLANZENLISTE II****Ausgleichsmaßnahme A 2: Anlage einer Obstwiese****Erläuterung der Maßnahme und Ausführungshinweise:**

Auf den mit **PF II** gekennzeichneten (Planeinschrieb) Flächen für Anpflanzungen und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Obstwiese anzulegen. Auf eine Wiesenfläche sind in einem Raster mit Abständen von 6 m 9 Obstbäume zu pflanzen. Es sind Obstsorten aus unten angeführter Liste zu verwenden.

**Zu verwendende Obstsorten:**Äpfel:

Danziger Kantapfel  
 Freiherr von Berlepsch  
 Gelber Edelapfel  
 Goldparmäne  
 Jakob Lebel  
 Landberger Renette  
 Ontario

Birnen:

Gute Graue  
 Köstliche von Charneux

Pflaumen, Zwetschen:

Hauszwetsche  
 Ontariopflaume  
 The Czar  
 Wangenheims Frühzwetsche

Kirschen:

Dönissens Gelbe Knorpelkirsche  
 Große Schwarze Knorpelkirsche  
 Schattenmorelle

**Mindestpflanzqualität:**Obstbäume:

Hochstämme

Pflanzqualität

Stammumfang 10/12 cm

**PFLANZENLISTE III****Ausgleichsmaßnahme A 3: Gehölzanpflanzungen zur Ergänzung des Waldmantels****Erläuterung der Maßnahme und Ausführungshinweise:**

Für die mit **PF III** gekennzeichneten Strauchanpflanzungen (Planeinschrieb) am Waldrand sind die unten aufgeführten Gehölzarten zu verwenden. Die Pflanzung ist in fünf Reihen mit Reihenabständen von 1 m und Pflanzabständen in den Reihen von 2 m durchzuführen. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Es soll sich ein gestufter, zum Rand hin an Höhe abnehmender Aufbau und ein unregelmäßiger Außenrand ergeben.

**Zu verwendende Pflanzenarten:**

Deutscher Name

Botanischer Name

Straucharten:

Hasel  
 Weißdorn  
 Schlehe  
 Hundsrose  
 Bluthartriegel

Corylus avellana  
 Crataegus monogyna  
 Prunus spinosa  
 Rosa canina  
 Cornus sanguinea

**Mindestpflanzqualität:**Straucharten:

verpflanzte Sträucher

Pflanzqualität

2xv., 60-100 cm

**PFLANZENLISTE IV**

**Ausgleichsmaßnahme A 5: Begrünung des Straßenraums durch Anpflanzung von Einzelbäumen im Straßenbereich, am Anger und am Fußweg**

**Erläuterung der Maßnahme und Ausführungshinweise:**

Auf dem Anger ist eine einzelne Winter-Linde (*Tilia cordata*) zu pflanzen. Am Westrand des Angers sind zwei Stück Winter-Linde in der Sorte 'Rancho' oder 'Erecta' zu pflanzen. Diese Baumarten wurden aus kulturhistorischen und gestalterischen Gründen ausgewählt. Für die Anpflanzung im Bereich der öffentlichen Parkplätze sind Arten aus untenstehender Liste zu verwenden. Aus gestalterischen Gründen ist nur eine Art auszuwählen. Für alle Bäume ist eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 10 m<sup>2</sup> Größe freizuhalten und gegen Befahren zu sichern. Für die Anpflanzung der zwei Einzelbäume am Fußweg (Privatgrundstücke) sind Baumarten aus Pflanzenliste V zu verwenden.

**Zu verwendende Baumarten:**

Deutscher Name	Botanischer Name
<u>Baumarten:</u>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>

**Mindestpflanzqualität:**

<u>Bäume:</u>	Pflanzqualität
Hochstämme	Stammumfang 18/20 cm

**PFLANZENLISTE V**

**Ausgleichsmaßnahme A 6: Begrünung der Hausgärten**

**Erläuterung der Maßnahme und Ausführungshinweise:**

Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche heimische Laubgehölze und Blütensträucher zu pflanzen. Eine Beispielliste bevorzugt zu pflanzender Straucharten wird unten wiedergegeben. Die Pflanzung sollte möglichst zusammenhängend in einer Mindestbreite von 2 m erfolgen. Ein Pflanzabstand von 2 m ist nicht zu überschreiten.

Für die Pflanzung von heimischen Laub- und Obstbäumen sind nachfolgend aufgeführte Laubbaumarten bzw. Obstsorten zu verwenden

Für die Begrünung der überdachten Stellplätze und der freiliegenden, geschlossenen Garagenwände können Pflanzenarten der unten dargestellten Beispielliste verwendet werden. Je angefangene 3 m Außenwandlänge sind mindestens 2 Pflanzen zu setzen. Soweit die Oberflächeneigenschaften der Fassade oder die ausgewählten Pflanzenarten es erfordern, sind geeignete Rankhilfen an der Fassade anzubringen.

**Beispielliste bevorzugt zu pflanzender Straucharten:**

Deutscher Name	Botanischer Name
<u>Straucharten:</u>	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Schmetterlingstrauch	<i>Buddleia davidii</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hartriegel	<i>Cornus spec.</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Dorn	<i>Crataegus spec.</i>
Deutzie	<i>Deutzia x magnifica</i>
Forsythie	<i>Forsythia intermedia</i>
Kolkwitzie	<i>Kolkwitzia amabilis</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

**PFLANZENLISTE V**

Gartenjasmin  
 Trauben-Kirsche  
 Johannisbeere  
 Hunds-Rose  
 Sal-Weide  
 Purpur-Weide  
 Schwarzer Holunder  
 Flieder  
 Schneeball  
 Weigelie

Philadelphus spec.  
 Prunus padus  
 Ribes spec.  
 Rosa canina  
 Salix caprea  
 Salix purpurea  
 Sambucus nigra  
 Syringa spec.  
 Viburnum spec.  
 Weigela spec.

Fortsetzung nächste Seite:

**Zu verwendende Baumarten und Obstbaumsorten:**

Deutscher Name

Botanischer Name

Baumarten:

Stiel-Eiche  
 Trauben-Eiche  
 Hainbuche  
 Berg-Ahorn  
 Flatter-Ulme  
 Vogel-Kirsche  
 Vogelbeere  
 Roßkastanie  
 Sand-Birke  
 Rot-Dorn  
 Winter-Linde  
 Zier-Apfel

Quercus robur  
 Quercus petraea  
 Carpinus betulus  
 Acer pseudoplatanus  
 Ulmus laevis  
 Prunus avium  
 Sorbus aucuparia  
 Aesculus hippocastanum  
 Betula pendula  
 Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett'  
 Tilia cordata  
 Malus spec

Obstsorten:Äpfel:

Danziger Kantapfel  
 Freiherr von Berlepsch  
 Gelber Edelapfel  
 Goldparmäne  
 Jakob Lebel  
 Landberger Renette  
 Ontario  
Birnen:  
 Gute Graue  
 Köstliche von Charnoux  
 Tongern

Pflaumen, Zwetschen:

Hauszwetsche  
 Ontariopflaume  
 The Czar  
 Wangenheims Frühzwetsche

Kirschen:

Dönissens Gelbe Knorpelkirsche  
 Große Schwarze Knorpelkirsche  
 Schattenmorelle

**Beispielliste für Kletterpflanzen:**

Deutscher Name

Botanischer Name

Akebie, Klettergurke  
 Pfeifenwinde  
 Trompetenblume  
 Baumwürger  
 Clematis  
 Efeu

Akebia quinata  
 Aristolochia macrophylla  
 Campsis radicans  
 Celastrus orbiculatus  
 Clematis, Wildarten und -sorten  
 Hedera helix

**PFLANZENLISTE V**

Hopfen	Humulus lupulus
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Heckenkirsche	Lonicera in Arten und Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia - tricuspidata 'Veitchii'
Schlingknöterich	Polygonum aubertii
Blauregen	Wisteria sinensis
Fortsetzung nächste Seite:	
<b>Mindestpflanzqualitäten:</b>	
<u>Bäume:</u>	Pflanzqualität
Hochstämme, Stammbüsche	Stammumfang 18/20 cm
<u>Obstbäume:</u>	
Hochstämme	Stammumfang 10/12 cm
<u>Sträucher:</u>	
verpflanzte Sträucher	2xv. 60-100 cm

**PFLANZENLISTE VI****Heckenpflanzen für Einfriedungen****Erläuterung der Maßnahme und Ausführungshinweise:**

Für Hecken, die als Abgrenzungen der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden, sind Arten aus der unten angeführten Liste zu verwenden.

**Zu verwendende Gehölzarten:**

Deutscher Name	Botanischer Name
<u>Baumarten:</u>	
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
Weißdorn	Crataegus monogyna
Alpenbeere 'Schmidt'	Ribes alpinum 'Schmidt'
Heckenjasmin	Philadelphus 'Erectus'
Eibe	Taxus baccata
Schneebeere/Purpurbeere	Symphoricarpos albus var. laevigatus
	Symphoricarpos x chenaultii u.a. Sorten

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 Abs. 1 BauONW**

### **1. Dachformen**

- 1.1 Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 30°-40° oder Pultdächern mit einer Dachneigung von 20°-40° zu versehen. Sie sind entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichtung auszurichten.

Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden.

- 1.2 Für die Anbauzone „b“ ist abweichend von Punkt 1.1 eine Dachneigung von 15°-40° zulässig. Aneinanderstoßende Anlagen sind in gleicher Dacheindeckung und Dachneigung auszubilden.

### **2. Dachgauben**

Es sind Schleppdachgauben, Flachdachgauben sowie Satteldachgauben zulässig. Alle Dachgauben müssen beidseitig einen senkrechten Wandabschluß erhalten.

Die Gesamtlänge der Dachgauben darf maximal 40 % der Trauflänge des Baukörpers betragen.

Die Einzelgaube darf nicht breiter als 3,0 m sein.

### **3. Äußere Gestaltung der Hauptgebäude (Materialien)**

- 3.1 Die Oberflächen der Außenwände sind innerhalb von Doppelhäusern einheitlich in Material und Farbgebung auszubilden.
- 3.2 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind einheitlich in dunkelgrauen bis dunkelroten Materialien einzudecken.
- 3.3 Einrichtungen der Solartechnik sind zulässig.
- 3.4 Grasdächer sind als Ausnahme zulässig.
- 3.5 Hochglänzende Oberflächen für die Fassadengestaltung und als Dacheindeckung sind nicht zulässig.

#### **4. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen**

- 4.1 Garagen müssen in ihrem äußeren Erscheinungsbild (Material) den Hauptgebäuden entsprechen.
- 4.2 Die Dächer der Garagen und Nebenanlagen sind als Satteldach mit 30°-40° Dachneigung, als Pultdach mit einer Dachneigung von 15° bis 40° oder als Flachdach auszubilden.

#### **5. Dachüberstände**

Der Dachüberstand darf einschließlich der Dachrinne an der Traufseite maximal 0,80 m, am Ortsgang 0,40 m betragen.

#### **6. Einfriedungen**

Als Abgrenzung der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. (Vgl. Pflanzenliste VI)

Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig.

Einfriedungen aus Mauerwerk sind unzulässig.