

STADT
BAD MÜNSTEREIFEL

FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan Nr. 36b
Uhlenberg II

A. Textliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO

Im Reinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

2.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO i.V. mit § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe darf talseits maximal 5,5 m betragen. Darunterliegende Garagen im Gebäude (d.h. unterhalb der Straßenoberkante) sind nicht zulässig. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Traufe ist die Höhe des gewachsenen Geländes, gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes an der talseitigen bzw. tiefergelegenen Gebäudeseite.

Als Traufhöhe ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach im Sinne von § 6 Abs. 4 BauONW zu verstehen.

Die Firsthöhe darf max. 4,5 m über der zulässigen Traufe liegen.

Soweit die Firstrichtung in der Planzeichnung nicht eingetragen ist, muß der Hauptfirst parallel zum Hang (Höhenlinien) verlaufen.

3.0 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Gem. § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

4.0 Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allen Wohngebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohnungen zulässig.

5.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO/ § 23 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind in dem Baugebiet Stellplätze und Garagen allgemein zulässig soweit sie in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den seitlichen Abstandsflächen liegen.

Carpports und Garagen dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

6.0 Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Die als zu erhaltend festgesetzten Baum- und Gehölzbestände (waldähnlicher Gehölzbestand) sind zu schützen, dauerhaft zu pflegen und entsprechend ihrem natürlichen Habitus standortgerecht zu entwickeln.

6.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche (A 1) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der vorhandene Gehölzbestand auf den Stock zu setzen und der Niederwaldbewirtschaftung zuzuführen. Nachfolgend ist die Fläche mit standortgerechten-heimischen Laubgehölzen zusätzlich aufzuwerten.

7.0 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Gehölze gem. der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Je angefangene 350 qm Grundstücksgröße ist mind. ein Laubbaum gem. der Pflanzenliste zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege zu entwickeln.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW

1.0 Bebauung

1.1 Dächer

Zulässig sind nur symmetrisch geneigte Sattel- und Walmdächer. Die zulässige Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Dies gilt auch für Garagen.

Alternativ sind Garagen mit begrünten Flachdächern zulässig.

Bei traufseitig angebauten Garagen mit Pultdächern ist eine Mindestdachneigung von 20° einzuhalten.

1.2 Fassaden

Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk (Kalksandstein, Ziegelrotbraun), unpolierter Naturstein, Holzverkleidungen oder konstruktives Fachwerk zu verwenden.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Metall, Kunststoff, glänzenden Materialien und Keramikplatten. Beton und Bruchstein sind nur als Gliederungselement zulässig.

Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß und keine Volltonfarben.

Die Giebelbreite darf max. 11,0 m betragen. Sie wird gemessen an der Oberkante der Rohdecke des Geschosses unterhalb des Dachgeschosses. Bei größerer Hausbreite ist der Giebel durch Rücksprünge von mindestens 2,0 m zu untergliedern.

2.0 Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch zu gestalten, zu erhalten und mit standortgerechten Gehölzen einzufrieden.

Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen etc. sind nur wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.

3.0 Einfriedungen, Geländestützmassnahmen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind die Gärten durch Hecken aus standortgerechten Gehölzen (gem. Pflanzenliste) einzufrieden. Dahinter angeordnete Zäune oder Mauern müssen durch die Bepflanzung verdeckt werden.

Stützmauern aus Sichtbeton, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauerwerk sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig und mit Kletterpflanzen (gem. Pflanzenliste) vollflächig zu begrünen.

4.0 Antennen und Satellitenempfänger

Bei jedem Gebäude darf nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger als Sammelanlage angebracht werden.

Anhang:

PFLANZENLISTE

Empfehlungen für die Gestaltung der Freiflächen innerhalb des Baugebietes

EINZEL- UND STRASSENBÄUME

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, 16 / 18 cm

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus betraea
Stiehleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Obstbaumsorten

Apfel	Lokalsorten
Birne	Lokalsorten
Kirsche	Lokalsorten
Pflaume	Lokalsorten
Walnuss	

Eingrünung - Baumarten

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 200 - 250 cm

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubeneiche	Quercus betraea
Stiehleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Eingrünung - Straucharten

Mindestpflanzqualität: 1 x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm,
1 Stück je 1,5 qm

Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuß	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Weichselkirsche	Prunus mahaleb
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Fragula alnus
Hundsrose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Heckenpflanzen

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 80 bis 100 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Vogelkirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus monogyna

Empfehlungen für Ziersträucher

Sommerflieder	Buddleia davidii
Weißer Hartriegel	Cornus alba
Haselnuß	Corylus avellana
Apfel-Rose	Rosa rugosa
Johannisbeere	Ribes spec.
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Falscher Jasmin	Philadelphus coronarius
Forsythie	Forsythia intermedia
Gewöhnlicher Flieder	Syringa vulgaris
Gewöhnlicher Goldregen	Laburnum anagyroides
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Empfehlenswerte Pflanzen zur Fassadenbegrünung

Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>
Echter Wein	<i>Vitis vinifera</i>
Gemeine Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Kletter-Brombeeren	<i>Rubus div. spec.</i>
Kletter-Rose	<i>Rosa spec.</i>
Winterjasmin	<i>Jasminum nudiflorum</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Gewöhnlicher wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Kletter-Hortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Kletter-Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
Trompetenblume	<i>Campsis radicans</i>

Hinweise

1.0 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 7684 oder 7491; Fax 02425 / 7584) unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2.0 Entwässerung

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.

3.0 Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses

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 sollte eine Größe von mindestens 50 l je m² überdachter Grundfläche aufweisen und ist durch einen Überlauf an den Kanal anzuschließen.