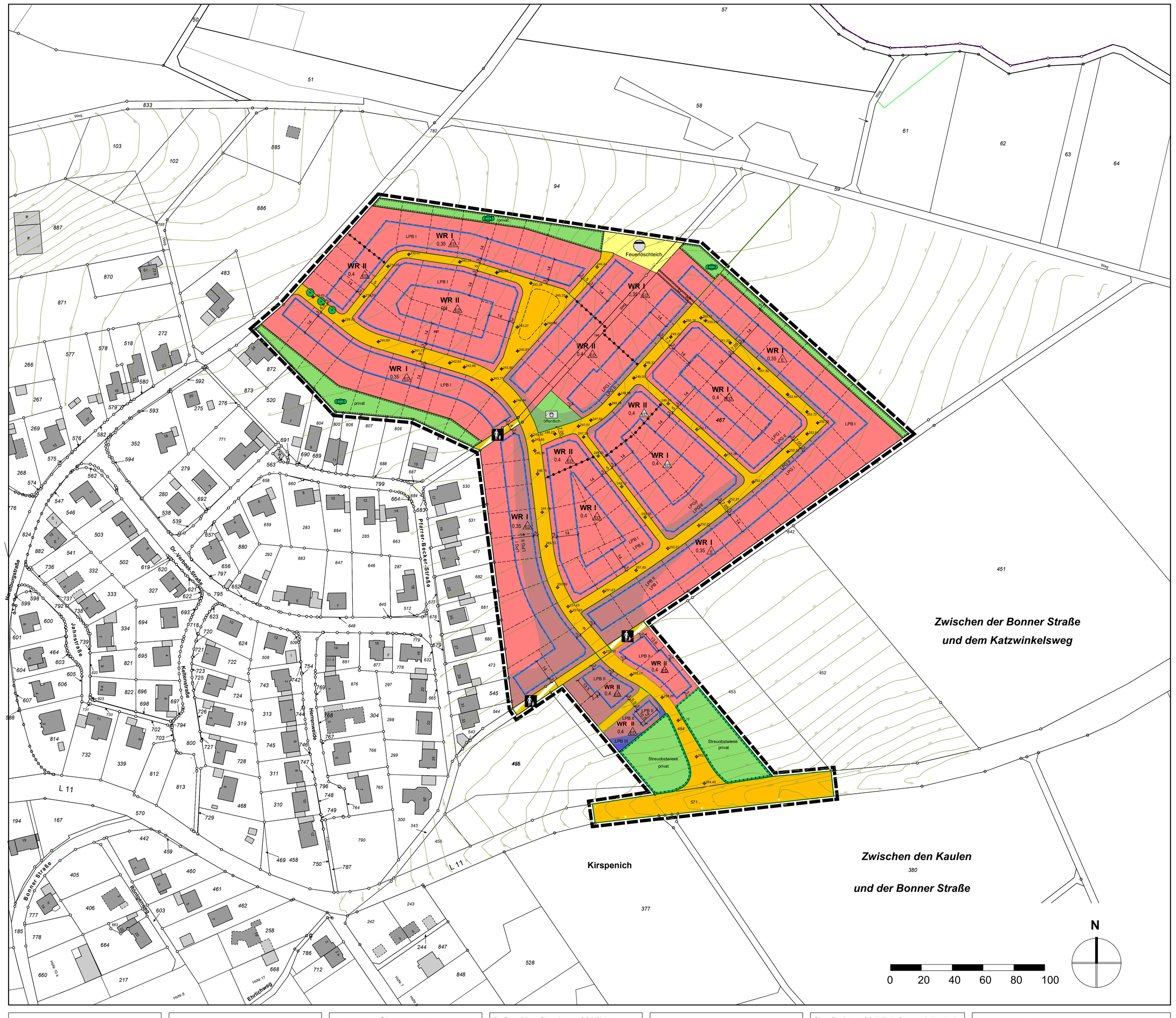
STADT BAD MÜNSTEREIFEL BEBAUUNGSPLAN Nr. 54 "Kirspenich, Hardtburgstraße"



Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Im Plangebiet wird „Reines Wohngebiet" gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Höhe der baulichen Anlagen
Die FB OK (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses, gemessen in der Mitte der Fassade, darf nicht mehr als 0,75 m über Straßenniveau liegen.

Die maximale Traufhöhe darf bei einer zulässigen eingeschossigen Bebauung bei geneigten Dächern 4,2 m über FB OK erreichen. Die Firsthöhe darf maximal 9,0 m über Bezugspunkt liegen.

Die maximale Traufhöhe darf bei einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung bei geneigten Dächern 7,0 m über FB OK Erdgeschoss erreichen. Die Firsthöhe darf maximal 11,0 m über Bezugspunkt liegen.

Bei flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 10° darf die Gebäudehöhe (GH) bei einer zulässigen eingeschossigen Bauweise maximal 7,5 m über FB OK Erdgeschoss erreichen.
Bei einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise ist eine Gebäudehöhe von maximal 10,0 m zulässig.

Bezugspunkt
In der Planzeichnung sind die geplanten Straßenhöhen (Gradienten) als Sollhöhen in Meter über Normalhöhennull (mNHN) festgesetzt und durch Höhenpunkte im Plan eingetragen (§ 18 (1) BauNVO). Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Die Soll-Straßenhöhen sind Bezugspunkt für die getroffene Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen im Abschnitt des jeweiligen Grundstücks.
Es wird die Verkehrsfläche angenommen, zu der der Hauseingang orientiert ist.
Abweichungen von den festgesetzten Höhen sind ausnahmsweise bis zu 0,3 m zulässig, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert (§ 9 Abs. 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

1.3 Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze unter Berücksichtigung der Vorschriften des Landesbauordnung (BauO NRW) zulässig.
Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der überlagerten Festsetzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind Nebenanlagen nicht zulässig.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
In den Bereichen mit einer festgesetzten eingeschossigen Bauweise sind je Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.5 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

1.5.1 Straßenbäume
Entlang der Haupterschließungsstraße sind Baumreihen als Straßenbäume mit lebensraum-typischen Baumarten > 50% und Einzelbäumen anzupflanzen. Es sind Hochstämme (25 Stück, min. 14-16 cm Stammumfang) inkl. Dreibock, Drahtballen zum Wurzelschutz, und Gießrand zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.5.2 Private Grünflächen
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (private Grünfläche) sind Gehölzgruppen aus Baum- und Straucharten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Gehölzanteil liegt bei mind. ***50 %.*** Für Abgänge ist Ersatz zu pflanzen.

Die Sträucher sind in Gruppen gleicher Art auszubringen. Die Bäume sind in den Strauchanpflanzungen unregelmäßig zu verteilen. Es sind heimische Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Standortheimische Bäume (Auswahl):
Acer campestre, Feldahorn
Acer platanoides, Spitzahorn
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus aria, Mehlbeere
Fagus silvatica, Rotbuche
Crataegus laevigata, zweigriffeliger Weißdorn
Prunus avium, Vogelkirsche
Malus sylvestris, Wildapfel
Pyrus communis, Wildbirne
Carpinus betulus, Hainbuche

Standortheimische Sträucher (Auswahl)
Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hundsrose
Sambucus racemosa, Traubenholunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Obstbäume
Es kann das gesamte Repertoire an Kern- und Steinobst verwendet werden. Bei der Pflanzung von Kernobst sind bewährte alte Obstsorten zu verwenden (Empfehlung der Landwirtschaftskammer Rheinland).

Apfelsorten: (Anbau im Grasland möglich, anspruchslos an Boden): Jakob Lebel, Winterrambour, Rote Sternrenette, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Bohnapfel.

Birnensorten: (Ansprüche wie Apfelsorten): Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Gute Graue, West. Glockenbirne.

1.6 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das Eingriffsgebiet ist ab Anfang März bis Baubeginn von Vegetation frei zu halten oder durch Störung die Vögel vor Ansiedlung zu hindern. Das Baufeld ist ab März wöchentlich zu befahren oder mechanisch zu bearbeiten um das Ansiedeln von Vögeln zu vermeiden. Auf Vergrämen durch Plastikbänder ist aus Umweltschutzgründen zu verzichten.

1.7 Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Entwicklung einer Streuobstwiese, Gemarkung Arloff, Flur 2
Auf einer Teilfläche von rd. 3.065 qm des Grundstücks Gemarkung Arloff, Flur 2, Nr. 454 ist eine Streuobstwiese zu entwickeln. ***Es sind mind. 11 Bäume auf die beiden Teilflächen zu verteilen. Es sind Hochstämme (mind. 10 – 12 cm Stammumfang) inkl. Dreibock, Drahtballen zum Wurzelschutz, Weideschutz und Gießrand zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.*** Die Sorten sollen gemäß der Obstsortenempfehlung der Liste der Landwirtschaftskammer ausgewählt werden.
In den ersten drei Jahren ist ein jährlicher Erziehungsschnitt notwendig. Danach sind die Bäume alle drei Jahre durch einen Erziehungs- bzw. Erhaltungsschnitt zu pflegen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und Ausfälle zu ersetzen.

Die Wiese ist in den ersten zwei Jahren zum Zweck der Aushagerung zweimal pro Jahr (nach dem 1. Juni) zu mähen. Ab dem 3. Jahr kann die Mahd einmal Jährlich erfolgen (nach dem 1. Juli). Das Mähgut ist abzutransportieren.
Der Einsatz von mineralischen und chemischen-synthetischen Düngern, die Ausbringung von Gülle, die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie ein Pflegeumbruch sind auf der Streuobstwiese nicht zulässig.

Die Beweidung sowie die Ausbringung von Festmist sind zulässig.

1.7.2 Externe Maßnahme (Ökokontomaßnahme)
Umwandlung eines nicht standortgerechten Fichtenbestandes (3.335 m²) in eine standortgerechte Bestockung

Die Maßnahme setzt sich aus drei Flächen zusammen. Die Maßnahmenflächen befinden sich im Bereich des Naturschutzgebietes Eschweiler Tal.

Aufteilung:
665m² Abt. 359D3 Wald-Bewertung vom 25.02.2016
Entwicklung eines Eichentrockenwaldes mit Sukzession auf einem ehemaligen Fichtenstandort am Südhang
1.200m² Abt. 361 Wald-Bewertung vom 11.04.2016
Entwicklung eines Eichentrockenwaldes mit Sukzession auf einem ehemaligen Fichtenstandort am Südhang
1.470m² Abt. 378A1 Wald-Bewertung vom 22.04.2016
Widerherstellung eiens Auen-Bruchwaldes im NSG Arloffer Bruch durch die Entnahme von Pappeln und die Pflanzung von Erlen und Eschen

Die erste beiden Maßnahmen sind bereits weitgehend umgesetzt. Im Frühjahr 2017 wird in der Abt. 378A1 ein standortsgerechter Eschen-Roterlen-Bruchwald gepflanzt. Die vorhandenen Bergahorne werden z.T. übernommen. Durch den Bergahorn-Grundbestand, z. T. vernässten Flutgras-Rasen, Wassergräben und Dauer-Wasser-Staubereiche ergibt sich eine reduzierte Pflanzfläche in Höhe von 5.500m².

Der in der Fläche liegende Mersbach wurde zur Widerherstellung der Durchgängigkeit geräumt und vertieft, um das Wasserabflussregime aus der Fläche zu vorbessern.

1.7.3 Herstellung eines Artenschutzackers, Gemarkung Arloff, Flur 2, Flurstück Nr. 467
Auf einer Restfläche von rd. 23.300 m², Gemarkung Arloff, Flur 2, Nr. 467 sind folgende Bewirtschaftungsauflagen im Rahmen des Kompensationskonzeptes durchzuführen:
Die Fläche ist in das Zielbotoptyp „Artenschutzacker; Fauna extensiv" zu entwickeln.
Der Einsatz von Biozäden und Düngemitteln ist nicht zulässig.
Erhaltungsdünger nach Mangelnachweis mit Festmist ist in Absprache und nach Genehmigung der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) zulässig. In Absprache mit der Unteren Wasserbehörde (Grundwasserschutz) ist auch mineralischer Dünger zulässig.

Die Maßnahme muss vor Beginn der Straßenbaumaßnahmen (1. Bauabschnitt) umgesetzt werden. Die Umsetzung der Maßnahme muss durch ein Maßnahmenmonitoring bei der ULB dauerhaft zum Nachweis dokumentiert bzw. angezeigt werden.
Die Anlage der Fläche als "Genpool-Flächen" für Saatgut ist möglich.
Eine Rotation der Maßnahmen auf Flächen innerhalb eines Radius von ca. 2 km um das Plangebiet ist zulässig. Die Flächenverlegung und Rotation der Maßnahme ist der ULB im Rahmen des Maßnahmenmonitorings bis zum Ende eines Jahres für das Folgejahr schriftlich mitzuteilen. ***In der Fläche sind mind. 10 Feldlerchenfenster anzulegen.***

1.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den geplanten Neubauten werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen nach DIN 4109 festgesetzt.

1.8.1 Passive Schallschutzmaßnahmen
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen, hier innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Lärmpegelbereich I und II sind für Neu-, Um- und Anbauten bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz).

Die Außenbauteile müssen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens den Anforderungen der DIN 4109 genügen.
In der nachfolgenden Tabelle sind für die Lärmpegelbereiche I bis III die gemäß DIN 4109 erforderlichen Schalldämmmaße für Außenbauteile aufgeführt.

Die hier angegebenen Schalldämmmaße der Wand bzw. der Fenster gelten für übliche Räume mit:
- Raumhöhe von ca. 2,5m;
- Raumtiefe von etwa 4,5m oder mehr und
- einem Fensterflächenanteil von max. 40%.

LPB nach DIN 4109	*Maßgeblicher Außenlärmpegel*	*erf. R'w,res Wohnräume*	*R'w Wand*	*R'w Fenster*	*Schallschutzklasse der Fenster*
I	*bis 55 dB(A)*	*30*	*35*	*25*	*1*
II	*56 – 60 dB(A)*	*30*	*35*	*25*	*1*
III	*61 – 65 dB(A)*	*35*	*40*	*30*	*2*

Tabelle: Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tabelle 8 und 10) mit max. 40 % Fensterfläche

Hinweise:
a. Für einen gesunden Schlaf, ist die Sicherstellung eines Innenraumpegels von 30 – 35 dB(A) gemäß VDI erforderlich. Ein für die Lüftung gekipptes Fenster führt im Durchschnitt zu einer Erhöhung der Lärmbelastung im Schlafraum um ca. 15 dB(A). Daher wird empfohlen, die Schalldämm-Maße der Außenbauteile um je eine Stufe zu erhöhen.
Des Weiteren ist es empfehlenswert Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen.

b. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

c. Informativ wird erwähnt, dass die Lärmpegelbereiche I und II bei Neubauten allgemein nur von untergeordneter Bedeutung sind und selbst der Lärmpegelbereich III bei Neubauten nur leicht erhöhte Anforderungen bedingen würde, da diese bereits in den Auflagen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) an Neubauten entspricht und diese standardmäßig ausgeführt werden müssen.

1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, auf den Privatgrundstücken zu dulden.
Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton (Rückenstütze) vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

2. Kennzeichnung

2.1 Erdbebenzone (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Untergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

3. Hinweise

3.1 Kampfmittelbeseitigung
Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd/-Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erhöhten mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3.2 Bodendenkmalpflege
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehrhofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.3 Niederschlagswasser
Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf ist an den Niederschlagswasserkanal anzuschließen.

3.4 DIN-Vorschriften
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden bei der Stadt Bad Münstereifel, Amt für Stadtentwicklung, Marktstraße 11, 53902 Bad Münstereifel während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Änderungen/Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung sind fett und kursiv dargestellt.

Entwurf und Anfertigung:
Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22, 53881 Euskirchen

Euskirchen, den .....

Legende:

Art der baulichen Nutzung
- WR — Reine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- a — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- Feuerlöschteich

Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: sonstige Bepflanzungen

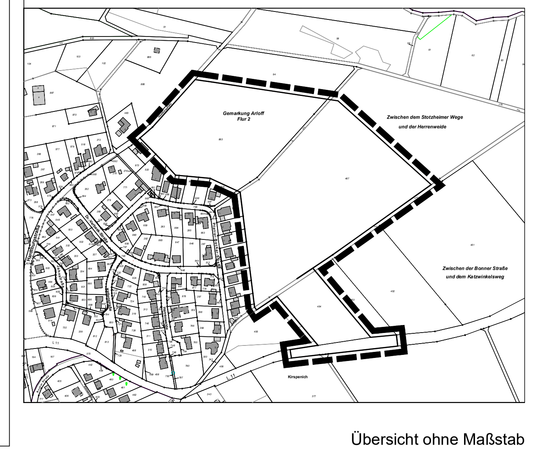
Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- 241,73 — Höhenpunkt in Meter über Normalhöhennull Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhen
- LPB I / LPB II — Bereiche bei denen ggfs bauliche Vorkehrungen gegen Straßenverkehrslärm erforderlich sind (Lärmpegelbereiche vgl. textliche Festsetzungen)

STADT BAD MÜNSTEREIFEL

BEBAUUNGSPLAN Nr. 54

"Kirspenich, Hardtburgstraße"

GEMARKUNG ARLOFF — M. 1:1.000 — FLUR 2



Übersicht ohne Maßstab

Die Richtigkeit des städtebaulichen Entwurfs bescheinigt:

Euskirchen, den .... 20.....

.....
.....

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dez.1990.
Stand der Planunterlagen: .....

Euskirchen, den .... 20.....

.....
ÖBVI

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Bad Münstereifel hat in der Sitzung vom .... 20..... gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan ..... aufzustellen.
Der Beschluss wurde ortsüblich am .... 20..... bekanntgemacht.

Bad Münstereifel, den .... 20 .....

.....
Bürgermeisterin

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom ..... 20..... bis ..... 20..... .

Bad Münstereifel, den .... 20.....

.....
Bürgermeisterin

Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss vom .... 20....., in der Zeit vom .... 20..... bis .... 20..... offengelegen.

Bad Münstereifel, den .... 20.....

.....
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Bad Münstereifel vom .... 20..... als Satzung beschlossen worden.

Bad Münstereifel, den .... 20 .....

.....
Bürgermeisterin

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Bad Münstereifel, den .... 20.....

.....
Bürgermeisterin

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom .... 20.....
am .... 20..... als Satzung in Kraft getreten.

Bad Münstereifel, den .... 20 .....

.....
Bürgermeister

REGHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung