

STADT BAD MÜNSTEREIFEL ORTSTEIL ESCHWEILER

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan Nummer 56

Bereich zwischen Loireweg und Zillerweg

Dipl.-Ing. Horst Belter
Stadtplaner / Architekt BDB
Jahnstraße 56
53879 Euskirchen

Tel.: 02251/9550-0
Fax: 02251/955019
e-mail: Horst.Belter@t-online.de
www.horst-belter.de

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 sind unzulässig.

1.2 Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen im Untergeschoss bzw. im Keller sind unzulässig. Auf den Baugrundstücken sind pro Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze vorzusehen.

1.3 Anzahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximale Firsthöhe im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt 9,0 m. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Erschließungsfläche, an die das Grundstück grenzt.

1.5 Pflanzgebote

Für das allgemeine Wohngebiet innerhalb des Bebauungsplanes wird ein Pflanzgebot festgesetzt, um strukturreiche Grundstücksflächen zu erzielen. Für die ersten 200 qm überbaubare Grundstücksfläche ist ein Baum entsprechend der Artenliste und je angefangene 10 qm überbaubare Grundstücksfläche ein Strauch zu pflanzen.

1.6 Artenliste

Arten für die Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind.

Bäume:	Spitzahorn	(Acer pseudoplatanus)
	Stieleiche	(Quercus robur)
	Esche	(Fraxinus excelsior)
	Winderlinde	(Tilia cordata)
	Feldahorn	(Acer campestre)
	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Sträucher:	Hasel	(Corylus avellana)
	Hundsrose	(Rosa canina)

Schneeball	(Viburnum opulus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

1.7 Bordsteinrückenstützen und Böschungen

Es ist sicherzustellen, dass die Rückenstützen der Bordsteine auf Privatgelände kostenlos errichtet werden dürfen, weiterhin sind Aufschüttungen und Böschungen für Erschließungsmaßnahmen auf Privatgelände zu dulden.

2. Empfehlungen und Hinweise

- 2.1 Obwohl das Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal abgeleitet werden kann, wird empfohlen, dieses Wasser zur Gartenbewässerung u.ä. zu sammeln. Eine Verrieselung oder Versickerung ist bei entsprechendem Einzelnachweis zulässig.
- 2.2 Garagenzufahren, Stellplätze, Zuwegungen zu Gebäuden, sowie Terrassen sollten versickerungsfähig angelegt werden. Geeignete Beläge sind zum Beispiel wasserdurchlässige Verbundsteine, breittufig in Sand verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, etc.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Dachform

Als Dachform sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Als Dachneigung werden im WA 30 – 45 Grad festgesetzt. Die Festsetzungen gelten nicht für Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile.

Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Länge von $\frac{1}{2}$ der Traufenlänge zulässig. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten. Die Dachaufbauten sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss mind. 0.75 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet. Einrichtungen für Solartechnik sind in dunkler Farbgebung (analog übrige Dachdeckung) allgemein zulässig.

Die Dachflächen sind mit Dachdeckungsmaterial aus dunkelfarbigem Betondachsteinen (braun-, anthrazit- oder schwarzfarbene) oder gleichfarbige Ton (auch engobierte) Ziegel auszuführen. Dachziegel mit stark glänzenden Glasuren sind nicht zulässig.

3.2 Drempel (Kniestöcke)

Es ist eine maximale Drempelhöhe von 0,75 m Höhe zulässig (gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Sparren an der Drempelinnenseite).

3.3 Erdgeschossfußbodenoberkante

Die Oberkanten des Erdgeschossfertigfußbodens baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen im Mittel nur bis maximal 0,5 m überschreiten.