4. Anlage zur RU-Nr. 1308

STADT

BAD MÜNSTEREIFEL

FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan Nr. 58

„Baugebiet ehemalige Dr.-Friedrich-Haass-Hauptschule“

Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath - Stadtplanerin
Veynauer Weg 22 - 53881 Euskirchen - Tel. 02251 / 62892 - Fax: 02251 / 62823

A. Textliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 Höhe der baulichen Anlagen

2.1 Die Traufhöhe der Gebäude darf in den mit dem Buchstaben „a" gekennzeichneten Baufenstern das Maß von 6,70 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

2.2 In den mit dem Buchstaben „b" gekennzeichneten Baufenstern darf die Traufhöhe der Gebäude das Maß von 4,2 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.
Die talseitig sichtbare Traufhöhe darf max. 6,70 m über Gelände betragen, gemessen in der Mitte der Gebäudefassade.

2.3 In dem mit dem Buchstaben „c1" gekennzeichneten Baufenster darf die Traufhöhe der Gebäude das Maß von maximal 348,50 m über NN erreichen, wobei die Traufhöhe am tiefsten Punkt der Gebäudefassade maximal 6,70 m über vorhandenem Gelände liegen darf.

In dem mit „c2" gekennzeichneten Baufenster darf die Traufhöhe der Gebäude das Maß von 347,00 m ü. NN nicht überschreiten. Die Traufhöhe am tiefsten Punkt der Gebäudefassade darf maximal 6,70 m über vorhandenem Gelände erreichen.

2.4 Die Traufhöhe ist – unabhängig von der konkreten Lage der Dachrinne – durch die Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand bestimmt (= Wandhöhe gemäß § 6 Abs. 4 BauO NRW).

2.5 Die Bezugshöhe für das jeweilige Bauvorhaben ist (mit Ausnahme der unter Punkt 2.3 aufgeführten Baufenster) die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen auf der Straßenachse in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bzw. bei Doppelhäusern der Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Baugrenze im betreffenden Abschnitt.

Die für das jeweilige Baugrundstück maßgebliche Höhe der Erschließungsstraßenachse ist anhand der in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkte nebst zugehörigen Höhenangaben über NN (= Ausbauhöhen gemäß der Tiefbauplanung) zu ermitteln.

2.6 Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf nicht unter Straßenniveau liegen.

3.0 Mindestmaße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Breite der einzelnen Baugrundstücke (die zur Erschließungsstraße orientierte Grundstücksseite) muß bei einer Einzelhausbebauung mindestens 14,5 m und bei einer Doppelhausbebauung mindestens 11,5 m betragen.

Die Größe der einzelnen Baugrundstücke muß mindestens 325 qm betragen.

Die Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers wird auf max. 11,5 m beschränkt.

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

Je Wohngebäude (Familienheim) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eine Wohneinheit zulässig.

Ein zweite Wohneinheit ist als Ausnahme dann zulässig, wenn diese in ihrer Größe der Hauptwohnung wesentlich untergeordnet ist (bis zu maximal 60 % der Wohnfläche der Hauptwohnung).

Je Grundstück darf nur ein Gebäude errichtet werden.

5.0 Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

6.0 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.
Bei Garagen ist im Zufahrtsbereich jedoch ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von min. 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (mit Ausnahme der Fußwege) einzuhalten. Die Fläche ist als Grünfläche zu gestalten.

7.0 Aufschüttungen und Abgrabungen

7.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers und der Nebenanlagen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

7.2 Talseitige Abgrabungen sind bei den einzelnen Grundstücken nicht zulässig.

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

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

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

Auf der Grundlage des § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauONW werden folgende Gestaltungsvorschriften für das Plangebiet festgesetzt.
Im weiteren wird auf die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Münstereifel hingewiesen, die im übrigen vom Verfahren nicht berührt wird.

1.0 Dächer

Im gesamten Plangebiet sind für die Hauptgebäude als Dachform nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung darf nur zwischen 28° und 38° betragen.

Der Hauptfirst ist parallel zur Straße zu legen (vgl. auch Planzeichnung). Für die Gebäude im Nordosten des Plangebietes (Baufenster c1 und c2) kann die Hauptfirstrichtung frei gewählt werden.

Ein abgewalmtes Dach (Krüppelwalm) ist zulässig, wenn die abgewalmte Dachfläche nicht mehr als ein Fünftel der Höhe der Giebelfront bemißt.

2.0 Dachgauben

Dachgauben sind als Spitzdachgaube mit einer Dachneigung von 35° bis 45° auszubilden. Der First der Dachgaube muss mindestens 10 cm unterhalb des Hauptfirstes liegen.
Der Abstand ist in der Horizontalen zu messen.

3.0 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, Schotterrasen o.ä. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.

4.0 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.

5.0 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

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.

4.0 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. 3 bis 5 m unter Flur zu erwarten.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind.
Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen (auch kein zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

S.Anlage zur RD-Nr. 1308

STADT BAD MÜNSTEREIFEL BEBAUUNGSPLAN NR. 58 "Gelände ehemalige Dr. Friedrich-Haass- Hauptschule"

Punkt	Höhenangabe bezogen auf Normalnull (NN)
1	362,79 m über NN
2	359,87 m über NN
3	356,83 m über NN
4	354,40 m über NN
5	353,88 m über NN
6	354,26 m über NN
7	354,72 m über NN
8	355,35 m über NN
9	356,02 m über NN
10	356,70 m über NN
11	339,66 m über NN
12	341,78 m über NN
13	343,31 m über NN
14	343,24 m über NN
15	342,47 m über NN
16	341,80 m über NN

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Nr. 1 der Anlage zur PlanzVO)

WR — Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO und Nr. 2 der Anlage zur PlanzVO 90)

(II) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,4 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, z. B. zwei
Höhe der baulichen Anlagen (siehe textliche Festsetzungen)
a / b / c — Bereiche mit verschiedenen Traufhöhenbegrenzungen (siehe textliche Festsetzungen)
1 WO — höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO und Nr. 3 der Anlage zur PlanzVO 90)

o — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen (öffentlich)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 6 der Anlage zur PlanzV 90)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
Fußweg / Treppenanlage
V — Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Absatz 6 BauGB sowie Nr. 7 der Anlage zur PlanzV 90)

Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung
E — Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Nr. 9 der Anlage zur PlanzV 90)

öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung
Spielplatz

Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen
(Nr. 15 der PlanzV 90)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung
SD 28 -38° — zul. Dachform: Satteldach / zul. Dachneigung 28 - 38°
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St / Ga — Zweckbestimmung - Stellplätze / Garagen

ÜBERSICHT

WR 2
WR 2
WR 1
a
b
c1
c2
Windheckenweg
Pfad (grün)
4875
4874
3660
2781
46
69