

STADT BAD MÜNSTEREIFEL ORTSTEIL ARLOFF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan Nr. 65

„Baugebiet Talstraße - Arloff“
Entwurf

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

Tel.: 02251/9550-0
Fax: 02251/955019
info@horst-belter.de
www.horst-belter.de

~~Nach der öffentlichen Auslegung gestrichen~~

2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) unzulässig sind.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 16 Abs. 2 BauNVO)

In den Baugebieten mit einer festgesetzten eingeschossigen Bauweise darf die Firsthöhe das Maß von maximal 9,00 m über der mittleren Höhenlage der jeweiligen angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

1.3 Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich nur freistehende Einzelhäuser.

1.4 Reduzierung der Überschreitung der GRZ (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Um die Bodenversiegelung auf das Nötigste zu Beschränken, wird die zulässige Überschreitung der GRZ auf 25% reduziert.

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

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden. Bei Garagen ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, der als Grünfläche zu gestalten ist. Garagen im Keller bzw. Untergeschoss sind unzulässig.

Da auf der Erschließungsstraße keine Stellplätze für Besucher ausgewiesen werden, sind auf den Baugrundstücken 2 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

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

Innerhalb des Plangebietes sind pro Gebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

1.7 Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis max. 30 cbm nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme im Bebauungsplangebiet zulässig.

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

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Gehölzpflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen. Je angefangene 5 qm ist ein Gehölz entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste

~~Der Nachweis der Dimensionierung der Muldenanlagen ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.~~

Hochstämme

Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 12 – 14 cm

Linde (Tilia cordata)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)	Rotdorn (Crataegus levigata)
Taubeneiche (Quercus petraea)	Mehlbeere (Sorbus aria)
Gem. Eberesche (Sorbus aucuparia)	Vogelkirsche (Prunus avium)

Obstbäume

Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 10 – 12 cm

Apfel, Birne, Kirsche, Pfirsich, Pflaume, Quitte, Walnuss (alles Lokalsorten)

Heister

Qualität 2 x v., 150 – 200 cm Höhe

Spitzahorn (Acer platanoides)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Stieleiche (Quercus robur)
Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)	Gem. Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher

Qualität 2 x v., ohne Ballen, 60 – 100 cm Höhe

Feldahorn (Acer campestre)	Falscher Jasmin (Philadelphus coronarius)
Sommerflieder (Buddleia davidii)	Schlehe (Prunus spinosa)
Buchsbaum (Buxus sempervirens)	Faulbaum (Rhamnus frangula)
Hartriegel (Cornus alba)	Alpenbeere (Ribes alpinum)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	Hundsrose (Rosa canina)
Haselnuss (Corylus avellana)	Apfel-Rose (Rosa rugosa)
Rotdorn (Crataegus levigata)	Himbeere (Rubus idaeus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)	Salweide (Salix caprea)
Schneeball (Viburnum opulus)	Purpurweide (Salix purpurea)
Winterjasmin (Jasminum nudiflorum)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gem. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris)
Gewöhnlicher Liguster (Ligstium vulgare)	

2. Hinweise

2.1 Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Bad Münstereifel – Arloff. Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. 10 m unter Flur zu erwarten.

Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. –ableitungen (auch ein zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

2.2 Reduzierung der versiegelten Flächen

Garagenzufahrten, Stellplätze, Zuwegungen zu Gebäuden, sowie Terrassen sollten versickerungsfähig angelegt werden. Geeignete Beläge sind zum Beispiel wasserdurchlässige Verbundsteine, breitfugig in Sand verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, etc.

2.3 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. 02425/9039-0 oder Fax 02425/9039-199) unverzüglich zu informieren.

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

2.4 Kampfmittelräumung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise vor, jedoch kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

2.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Plangebiet ist das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen, soweit es nicht gesammelt und genutzt wird, in den Kanal einzuleiten. Ausnahmen sind nur möglich, wenn eine Genehmigung der Stadt zur Befreiung vom Anschlusszwang vorliegt und wenn wegen der speziellen Bodenbeschaffenheit in einem Gutachten die Versickerungsfähigkeit für das spezielle Grundstück belegt ist.

Bad Münstereifel, den

Alexander Büttner
(Bürgermeister)