TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WR) gem. § 4 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 Höhe der baulichen Anlagen

2.1 Die maximale Firsthöhe darf 7,50 m nicht überschreiten.

2.2 Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Schornsteine und Belüftungsanlagen.

2.3 Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die mittlere Höhe der Oberkante der öffentlichen Erschließungsfläche (Hubertuskapelle), an die das Grundstück grenzt, festgesetzt.

3.0 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.

4.0 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Gem. § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern.

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. Geschlossene Garagen müssen im Zufahrtsbereich ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

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

6.1 Innerhalb der festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist eine Gehölzpflanzung aus standortheimischen Sträuchern anzulegen. Die Anpflanzung soll einen gestuften Aufbau mit einer Innenzone aus höheren Sträuchern wie Weißdorn, Hasel und Holunder und einzelnen Bäumen 2. Ordnung erhalten.

Bauliche Anlagen, mit Ausnahmen von Einfriedungen, sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.

Pflanzenliste:
Mindestpflanzqualität Sträucher: 60-80 cm,
Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hundsrose
Sambucus racemosa, Traubenholunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

6.2 Mindestpflanzqualität Bäume: Stammumfang 12 - 14 cm
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Acer campestre, Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Malus sylvestris, Wildapfel
Prunus avium, Vogelkirsche
Pyrus communis, Wildbirne
Sorbus aucuparia, Eberesche

9.3 Spätestens 3 Jahre nach Baubeginn müssen die Pflanzmaßnahmen nach Ziff. 9.1 abgeschlossen sein. Die Bestände sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind unaufgefordert art- und wertgleich zu ersetzen.

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.

1.0 Dächer

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

2.0 Dachgauben

Die Gesamtlänge der Dachgauben darf maximal 60% der jeweiligen Traufläge betragen.
Zwischen zwei Dachgauben muß eine Dachfläche in einer Breite von mindestens 1,50 m als Abstand verbleiben. Von den Giebelwänden müssen die Gauben einen Abstand von ebenfalls mindestens 1,50 m einhalten.

3.0 Dachmaterialien

Die Dachflächen sind einheitlich in schwarzer oder anthrazitfarbiger Eindeckung zu erstellen.

4.0 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.

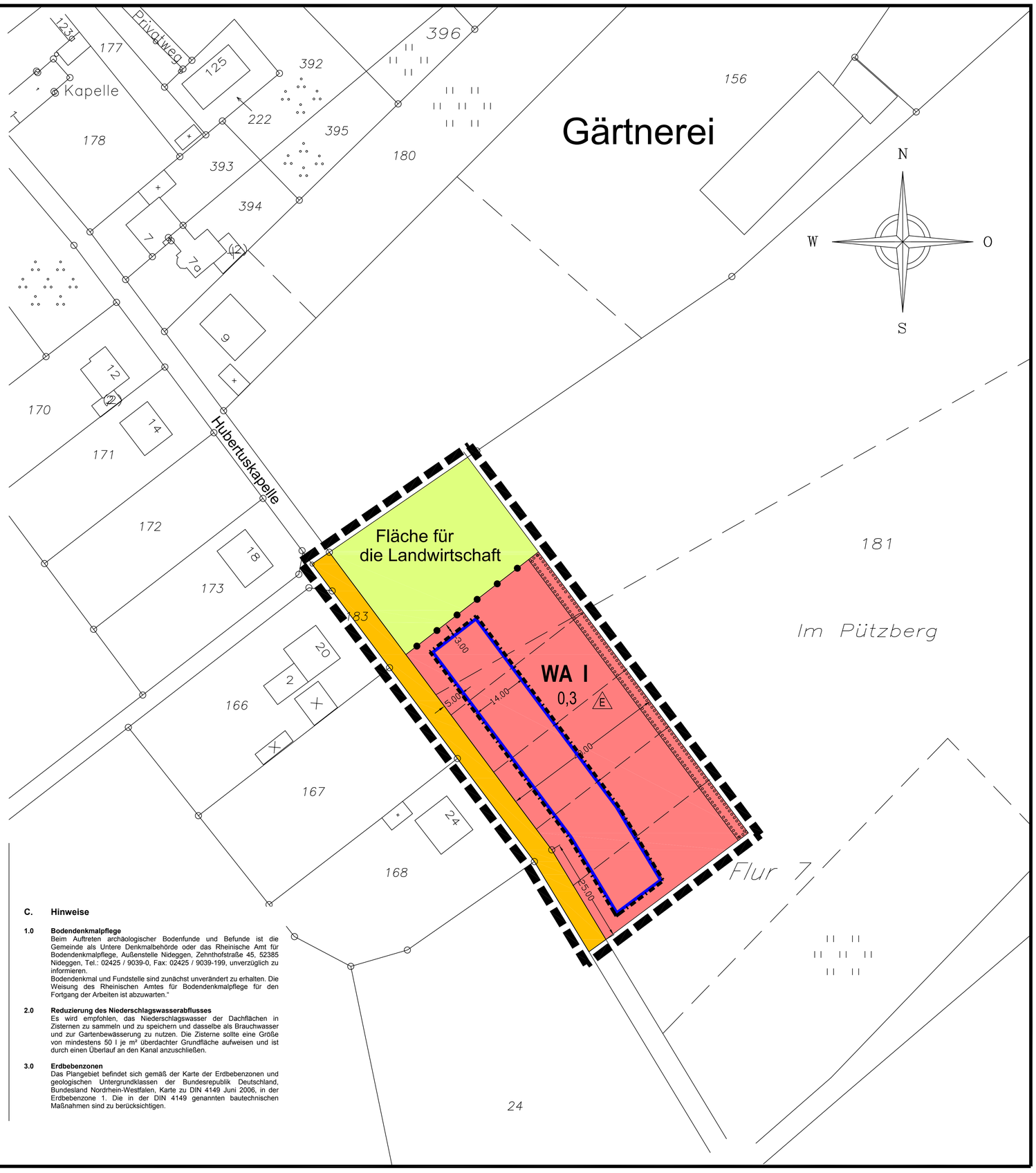
Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen, Terrassen etc. sind nur wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.

C. 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 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, 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 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.

3.0 Erdbebenzonen
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. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.



ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

0,3 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

E — offene Bauweise - nur Einzelhäuse zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

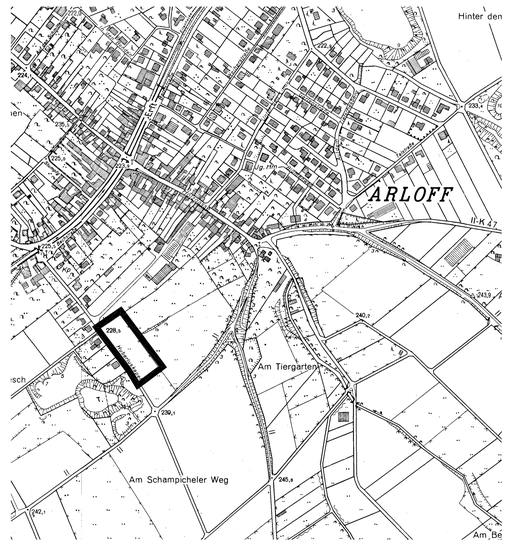
Flächen für die Landwirtschaft und für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB und Nr. 12 der Anlage zur PlanzVO)

Fläche für die Landwirtschaft

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

ÜBERSICHT



PLANUNTERLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

_____ , den _____

_____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

AUSFERTIGUNG

Dieser Plan stimmt mit dem Originalplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Bad Münstereifel, den _____

_____

ENTWURF

Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22, 53881 Euskirchen

VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Strukturförderausschuss des Rates der Stadt Bad Münstereifel hat am _____. gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Münstereifel, den _____

_____

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Über die Ziele und Zwecke dieser Planung ist die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis _____ unterrichtet worden.

Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____ . Dabei wurden diese zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Bad Münstereifel, den _____

_____

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Strukturförderausschuss des Rates der Stadt Bad Münstereifel hat am _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Bad Münstereifel, den _____

_____

4. OFFENLAGE

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____ .

Bad Münstereifel, den _____

_____

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bad Münstereifel hat in Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGG in seiner Sitzung am _____ diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Münstereifel, den _____

_____

6. BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____ im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Bad Münstereifel ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Bad Münstereifel, den _____

_____

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE
(Baunutzungsverordnung - BauNVO-) i.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. II. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-)
vom 18.12.1990 i.d.F.d. Bekanntmachung vom 22.01.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)

BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN
(Landesbauordnung–BauONRW-) i.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GVBl. NRW S. 256), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG-) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I. 2002, S. 1193 ff),in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

WASSERGESETZ FÜR DAS LAND NORDRHEINWESTFALEN
(Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung von 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926)

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG
(UVPG) von 12.02.1990 (BGBl. I S.205), zuletzt geändert durch Artikel 1 zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUSHALTS UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(Landschaftsgesetz - LGNW) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568)

BAD MÜNSTEREIFEL

Bebauungsplan Nr. 70 "Arloff - Hubertuskapelle"

Gemarkung Arfoll, Flur 7 — M. 1: 500