

Bebauungsplan Nr. 92 „Lethert - Am Heiden Weyher“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

Dorfgebiet (MD)

Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag (Nutzungsschablone) der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 Die festgesetzte GRZ von 0,4 darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen um 50 % bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

3.0 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.
Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

3.2 Gem. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für ebenerdige Terrassen allgemein zulässig. Ebenso sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen für Bauteile, wie z.B. Balkone, Hauseingangsüberdachungen oder Ähnliches bis zu einer Tiefe von 1,5 m gem. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO allgemein zulässig.

4.0 Stellplätze, Garagen, Carports und Abstellräume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind allgemein - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - zulässig.

4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONRW
	Auf der Grundlage des § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauONRW werden folgende Gestaltungsvorschriften für das Plangebiet festgesetzt.
1.0	Dächer Im gesamten Plangebiet sind für die Haupt- und Nebengebäude Dächer mit 0° bis 45° Dachneigung zulässig.
2.0	Einfriedungen Einfriedungen sind nur in Form von Maschendraht-, Stabgitter- o.ä. Zäunen in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Gehölzen, z.B. Haselnuß (<i>Corylusavellana</i>)

<p>Weißdorn (Crataegusmonogyna) Hainbuche (Carpinusbetulus) Feldahorn (Acer campestre) Heckenkirsche (Loniceraxylosteum)</p> <p>und bis 1,5 m Höhe zulässig.</p>

C.	Hinweise
1.0	<p>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, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.</p>
2.0	<p>Kampfmittelbeseitigungsdienst Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.</p>
3.0	<p>Bodendenkmalpflege Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden und Befunden oder Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.</p>
4.0	<p>Artenschutz Im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG zu beachten. Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit im Winterhalbjahr in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar eines Jahres zu erfolgen. Sollte das Zeitfenster nicht eingehalten werden können, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen (UNB) rechtzeitig zu melden.</p>
5.0	<p>Immissionsschutz Es wird darauf hingewiesen, dass für das geplante Wohngebäude an der unmittelbaren Grenze zum Außenbereich ein verminderter Schutzanspruch bzw. ein höheres Rücksichtnahmegebot gegenüber Immissionen (Gerüche, Lärm) im Hinblick auf die im Außenbereich privilegierten Nutzungen wie z. B. Landwirtschaft bestehen.</p>
6.0	<p>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.</p>

7.0**Verkehrslärm- und sonstiger Immissionsschutz**

Der Landesbetrieb Straßen.NRW weist darauf hin, dass aus dem Bebauungsplan heraus keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz durch Verkehrslärm der L 234 gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen.

Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Bad Münstereifel bzw. des Bauherrn.

Auf mögliche Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der L 234 wird hingewiesen.