Verfahren

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dez.1990.
Stand der Planunterlagen: .....

Euskirchen, den __.__.____

.....
ÖbVI

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Bad Münstereifel hat in der Sitzung vom __.__.____ beschlossen, die Vorverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 "Auf der Kumm" durchzuführen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren gem. § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Der Beschluss wurde ortsüblich am __.__.____ bekanntgemacht.

Bad Münstereifel, den __.__.____

Die Bürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligungsverfahren
Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ einschließlich.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom __.__.____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum __.__.____ gegeben.

Bad Münstereifel, den __.__.____

Die Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Planes hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches, entsprechend dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses des Rates der Stadt Bad Münstereifel vom __.__.____ in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ einschließlich offengelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ über die öffentliche Auslegung informiert.

Bad Münstereifel, den __.__.____

Die Bürgermeisterin

Erneute öffentliche Auslegung
Dieser Plan hat nach Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 04.12.2019 in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Der erneute Offenlage wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Münstereifel, den __.__.____

Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Rates der Stadt Bad Münstereifel vom __.__.____ als Satzung beschlossen worden.

Bad Münstereifel, den __.__.____

Die Bürgermeisterin

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Bad Münstereifel, den __.__.____

Die Bürgermeisterin

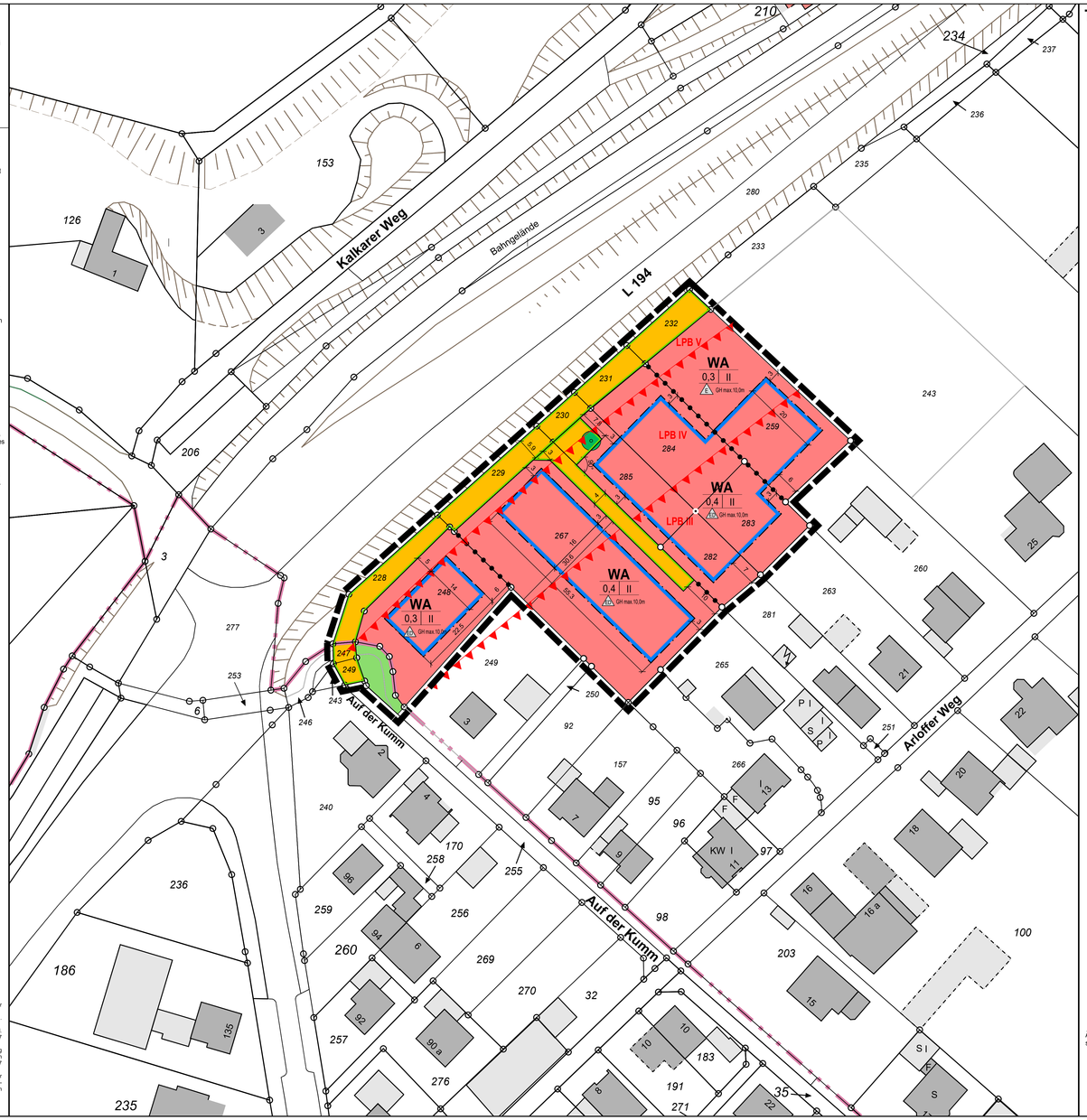
Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom __.__.____ am __.__.____ als Satzung in Kraft getreten.

Bad Münstereifel, den __.__.____

Die Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
c) (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)
d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 –(BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW S. 193)
e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202).



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

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), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen (Gh) festgesetzt.

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen um 50 % überschritten werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen / Bezugspunkt
Die maximale Höhe der Hauptgebäude (Gh) darf maximal 10,0 m über Bezugspunkt betragen.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhen wird die Höhe der Oberkante der fertigen Verkehrsfläche zu der der Haupteingang des Gebäudes in der Mitte der Fassade orientiert ist, festgesetzt.
Maßgeblich sind die ausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der Verkehrsflächen.

Dieser Bezugspunkt gilt auch als Festlegung der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 Landesbauordnung 2018 - BauONRW 2018. Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen für grenzständige Garagen und Nebenanlagen heranzuziehen.
Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

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.
Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Die Zulässigkeit wird auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

3.2 Gem. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für an Gebäude angrenzende ebenerdige Terrassen bis zu einer Größe von max. 30 m² 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 BauNVO allgemein zulässig.

3.3 Die Errichtung von an Gebäude angrenzenden ebenerdigen Terrassen***überdachungen*** mit einer Fläche von 30 m² und einer Tiefe bis ***4,5 m gem. § 62 Abs. 1 Nr. 1 g Bau ONRW 2018 und einem Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze*** sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 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 Vor geschlossenen Garagen sind an der Zufahrtsseite mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

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

5.0 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Lärmpegelbereiche)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung festsetzt (Lärmpegelbereich **LPB**).

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen.
Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen ab-geschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 (Beuth-Verlag, Januar 2018) zu reduzieren.

In schutzbedürftigen Räumen ab dem Lärmpegelbereich IV, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 45 dB(A) einhält.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109-1

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
III	65
IV	70

6.0 Grünordnerische Festsetzungen

Die unversiegelten Gartenflächen sind ausschließlich mit standortheimischen Gehölzen anzulegen.

Änderungen und Ergänzungen im Textteil nach der erneuten öffentlichen Auslegung sind **fett** und ***kursiv*** hervorgehoben.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauONRW 2018

Auf der Grundlage des § 89 Abs. 1 und Abs. 4 BauONRW 2018 werden folgende Gestaltungsvorschriften für das Plangebiet festgesetzt.

1.0 Dächer
Im gesamten Plangebiet sind für die Hauptgebäude nur Dächer mit 7° bis 45° Dachneigung zulässig.
Für untergeordnete Nebenanlagen / Garagen sind auch abweichende Dachneigungen, ab 0° bis 45° zulässig.

2.0 Einfriedungen
Einfriedungen sind nur in Form von Maschendraht-, Stabgitter- o.a. Zäunen in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Gehölzen, z.B.
Haselnuß (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
zulässig.

Vorgartenein friedungen im Bereich der Erschließungsstraße sind bis zu einer Höhe von 1,2 m, gerechnet ab Oberkante mittleres Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsstraße, zulässig.
Bei allen Einfriedungen ist eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1.0 Erdbebenzonen
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2005, in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

2.0 Wasserschutzzone
Das gesamte Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Arloff des Wasserversorgungsverband Euskirchen-Swistal (Wasserschutzgebietsverordnung Bad Münstereifel-Arloff) in der Wasserschutzzone III B.
Die Gebote und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.
~~Gemäß § 4.1.1 der Wasserschutzgebietsverordnung ist die Darstellung weiterer Baufläche im Flächennutzungsplan und die Ausdehnung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile genehmigungspflichtig. Weiter sind gemäß § 4.2.3 der Wasserschutzgebietsverordnung das Errichten und Ändern von Anlagen und Einrichtungen mit zeitlichem Anfall von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Neubau, sowie Um- und Ausbau von Wohngebäuden zu weiteren Wohneinheiten), wenn diese Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet herausgebracht oder sonst unschädlich gemacht werden, verboten.~~

Schmutzwässer sind dem vorhandenen Schmutzwasserkanal zuzuführen.
Die Niederschlagswässer sind bei Eignung gem. § 44 LWG vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Einleitung in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. den §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

3.0 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.

4.0 Bodendenkmalpflege
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 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 LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5.0 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.

6.0 Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden
Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sind - außerhalb von Gebäuden - in den rückwärtigen Gartenbereichen zulässig, wenn in jedem Einzelfall in einer Schallimmissionsprognose die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.

7.0 Niederschlagswasser
Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

8.0 Werbeanlagen
Werbeanlagen innerhalb der Werbe-Verbotszone und mit Wirkung zur L 194 sind nicht zulässig.
Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 28 i.V.m. § 25 StrWG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außerwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.

9.0 DIN-Vorschriften
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Stadtentwicklungsamt der der Stadt Bad Münstereifel, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

N

0 10 20 30 40 50

Maßstab: M. 1 : 500

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

ED — Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsgrün

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

LPB IV / PB III — Bereiche bei denen bauliche Vorkehrungen gegen Straßenverkehrslärm erforderlich sind (Lärmpegelbereiche vgl. textliche Festsetzungen)

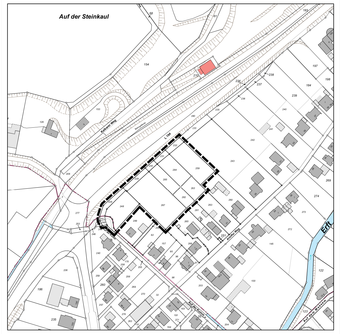
6. Sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude

417 428 / 418 427 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

13,0 — Vermaßung

Übersicht



Stadt Bad Münstereifel

Bebauungsplan Nr. 88

"Auf der Kumm" im Ortsteil Iversheim

Gemarkung: Iversheim

Flur 2