

Stadt Bad Münstereifel

Bebauungsplan Nr. 68 „Eschweiler, An der Wachhecke“, Teilbereich 1

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

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

2.0 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Firsthöhe darf 8,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die mittlere Höhe der Oberkante der öffentlichen Erschließungsfläche, an die das Grundstück grenzt, festgesetzt. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Es wird die Verkehrsfläche angenommen, zu der der Hauseingang orientiert ist.

3.0 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet –WA– zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden. Bei Garagen ist ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von min. 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die Fläche ist als Grünfläche zu gestalten.

4.0 Anzahl der Wohnungen

In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

5.0 Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

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

Je Grundstück sind mind. 2 stadortgerechte heimische Laub- oder Obstbäume gem. der Pflanzenliste zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege zu entwickeln.

7.0 Externe Kompensationsmaßnahmen

Der erforderliche externe Ausgleich von 9.916 Biotopwertpunkten wird in der Forstbetriebsabteilung 359 B, Gemarkung Eschweiler, Flur 4 und Gemarkung Iversheim Flur 3 durchgeführt. Die Fläche liegt im Naturschutzgebiet „Eschweiler Tal und Kalkkuppen“ und damit in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Die Maßnahme umfasst das Abholzen vorhandener Fichtenbestände und eine Neuanpflanzung mit Kalkbuchenwald bzw. einer standorttypischen Laubwaldgesellschaft.

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 zwischen 10° und 35° betragen. Der Hauptfirst ist parallel zur Straße zu legen.

2.0 Dachgauben

Die Gesamtlänge der Dachgauben darf maximal 50% der jeweiligen Trauflänge 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

3.1 Als Dacheindeckungen sind zulässig:

- Dachziegel oder Dachsteine analog den RAL-Farbtönen:
RAL 7009-7022, 7024, 7026, 7043 (grau)
RAL 8002-8022, 8024-8028 (braun)
RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (schwarz)

Hochglänzende Oberflächen sind unzulässig.

Bei Dachneigungen unter 25° sind ausnahmsweise auch andere Materialien zulässig.

3.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Die dürfen jedoch den jeweiligen Dachfirst nicht überragen. Sie sind in der Farbgebung der jeweiligen Dachfläche im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen. Sie müssen die gleiche Neigungsrichtung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen.

3.3 Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.

4.0 Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch zu gestalten.

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

6.0 Antennen und Satellitenempfänger

Bei jedem Gebäude darf nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger als Sammelanlage angebracht werden.

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 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Bad Münstereifel-Arloff, die zur öffentlichen Trinkwassergewinnung genutzt wird. Die Gebote und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Bad Münstereifel-Arloff (Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Arloff des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal) sind zu beachten.

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 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.

5.0 Bodenschutz

Sollten im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) – unverzüglich zu informieren.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahme Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, wird auf die gemäß § 2 Abs. 2 LBodSchG bestehende Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde bei Vorhaben mit einer Materialmenge von mehr als 800 m³ hingewiesen, sofern die Maßnahme nicht Gegenstand einer anderen behördlichen Entscheidung ist, an der die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen war.

6.0 Kampfmittel

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.

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
Kornelkirsche
Haselnuß
Roter Hartriegel
Weißdorn
Gemeine Heckenkirsche
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Weichselkirsche
Schlehe
Faulbaum
Hundsrose
Sal-Weide
Schwarzer Holunder
Gewöhnlicher Schneeball

Acer campestre
Cornus mas
Corylus avellana
Cornus sanguinea
Crataegus monogyna
Lonicera xylosteum
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus mahaleb
Prunus spinosa
Fragula alnus
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Heckenpflanzen

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 80 bis 100 cm

Feldahorn
Hainbuche
Eberesche
Kornelkirsche
Vogelkirsche
Weißdorn

Acer campestre
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
Cornus mas
Prunus avium
Crataegus monogyna

Empfehlungen für Ziersträucher

Sommerflieder
Weißer Hartriegel
Haselnuß
Apfel-Rose
Johannisbeere
Buchsbaum
Falscher Jasmin
Forsythie
Gewöhnlicher Flieder
Gewöhnlicher Goldregen
Gemeiner Schneeball

Buddleia davidii
Cornus alba
Corylus avellana
Rosa rugosa
Ribes spec.
Buxus sempervirens
Philadelphus coronarius
Forsythia intermedia
Syringa vulgaris
Laburnum anagyroides
Viburnum opulus