

Stadt Bad Münstereifel
Bebauungsplan Nr. 11
„Nöthener Berg“, 6. Änderung
im Ortsteil Bad Münstereifel
im Verfahren gem. § 13a BauGB



Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes © GEObasis.nrw (2021)

Textliche Festsetzungen

SATZUNGSBESCHLUSS

*Änderungen / Ergänzungen gegenüber der Offenlage sind **fett** und **kursiv** hervorgehoben*

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Reines Wohngebiet

Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb (Nutzungsschablone) durch die Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

3.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind in den Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

4.0 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gem. §§ 22 und 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.

Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) gemäß Planeinschrieb.

5.0 Grünordnerische Festsetzungen

5.1 *Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Im Bereich der privaten Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich versickerungsfähige Materialien in Form von Pflasterflächen mit Rasenfugen, Splittfugen oder Drainfugen, Rasengittersteine zur Befestigung (z.B. von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen, Terrassen etc.) zu verwenden. Auch der Unterbau ist entsprechend versickerungsfähig herzustellen.*

5.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden oder Gehölzen).

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.

Dächer

Im gesamten Plangebiet sind für die Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer und hiervon abgeleitete Dachformen zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 25° und 35° erreichen.

Die Dachdeckung ist anthrazitfarben auszuführen.

Andere Dachformen sind nur auf untergeordneten Nebenanlagen inkl. Garagen zulässig.

Sämtliche Flachdächer und flachgeneigte Dächer (0 bis 15 °) von Garagen und Nebenanlagen sind vollständig und mindestens extensiv zu begrünen. Der Dachaufbau ist nach den anerkannten Regeln der Technik für Gründächer mit einer geeigneten Bepflanzung in Form von einer standortgerechten und klimaresilienten Gras-, Kraut-, Moos- und/oder Staudenvegetation (z.B.

Sedum) zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Bei krautigen Pflanzen und Gräsern ist Pflanzgut regionaler Herkunft (Regio-Saatgut) zu verwenden.

C. Hinweise

1.0 Erdbebenzonen

Die Gemarkung Münstereifel 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).

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für große Wohnanlagen etc.

2.0 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.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3.0 Belange der 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.

4.0 Artenschutz

Im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG zu beachten.

Um Vogelschlag zu vermeiden, sind bei Errichtung der Gebäude Übereckverglasungen zu reduzieren. Zudem wird empfohlen bei großen Fensterfronten vogelfreundliches Glas zu verwenden. Es sollte ein reflektionsarmes, nicht spiegelndes Glas mit geprüftem Vogelschutzmuster verwendet werden.

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.

Um eine Störung von Tierarten bei Erschließung und Bau und während des Betriebs des geplanten Wohngebiets zu vermeiden, sollten unnötige Schall- und Lichtemissionen sowie Erschütterungswirkungen auf das Umfeld vermieden werden. Dazu sind bei Erschließung und Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen sowie emissionsarme Lichtanlagen für die spätere Straßenbeleuchtung zu verwenden.

5.0 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 Mischwasserkanal anzuschließen.

6.0 Waldinanspruchnahme

Die geplanten neuen Wohnbaufläche sind derzeit z.T. mit Wald bestockt. Für diese ist eine Waldumwandlungsgenehmigung spätestens parallel zum Baugenehmigungsverfahren beim Regionalforstamt Hocheifel-Zülpicher Börde einzuholen. Hierbei ist zu beachten, dass die Waldinanspruchnahme in geeigneter Art und Weise zu kompensieren ist. Grundlage einer Kompensation einer Waldinanspruchnahme sind die Bestimmungen in § 39 des Landesforstgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LFoG).

Die Waldumwandlungsgenehmigung muss für die gesamte Waldfläche des Flurstückes Gemarkung Bad Münstereifel, Flur 6, Flurstück 1418 eingeholt werden (Flächengröße: 2.244 m²) und kann sich nicht auf einzelne Teilflächen beziehen.