Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WR — Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

(0,6) — Geschossflächenzahl

Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

Baugrenze

Baugrenze entfällt

ED — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

F — Fußgängerbereich

Straßenbegrenzungslinie

Stützmauer

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) (Grünfläche - öffentlich)

Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) (Wohngebiet - privat)

Flächen für Wald
Ziffer 3.2.1 bzw. 3.2.6 der Textlichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Zeichen der Kartengrundlage

14 — vorhandene Flurstückgrenze mit Flurstücksnummer

65 — vorh. Bebauung

10 — Bemassung im Meter

370,50 — Höhe über Normalnull

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
Gh. maximal Gebäudehöhe über Oberkante Straße bei Staffelgeschossen OK Attika	

Textliche Festsetzungen

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 „Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

~~1.2 Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).~~

~~1.3 Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.~~

~~1.4 Auf jedem Baugrundstück sind pro Wohnung jeweils mindestens 2 Abstellmöglichkeiten für Kfz zu erhalten (Garagen, Carports oder Stellplätze). Ausnahmsweise darf bei einer Einfahrtsrichtung der 2. Stellplatz vor der Garage / Carport errichtet werden.~~

2.0 Höhe baulicher Anlagen

2.1 Die Festsetzung der ~~Trauf- und Firsthöhe~~ **Gebäudehöhe (GH)** sowie der maximalen Höhe OKFF der Eingangsebene bzw. OKFF der Untergeschossebene ist der jeweiligen ~~Kennziffer zur~~ Nutzungsschablone zu entnehmen. ~~Die Traufhöhe wird gemessen ab OKFF der Eingangsebene (OKFFEG) bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.~~

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhen wird die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (hier: Ludger-Steinmann-Straße), an die das Grundstück grenzt, festgesetzt. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

~~3 Bergseitig der Erschließungsstraße sind Abgrabungen zulässig auf der Rückseite der Gebäude zur Anlage von Terrassen und / oder auf der Straßenseite der Gebäude maximal bis auf Höhe der Eingangsebene.~~

2.4 Talseitig der Erschließungsstraße sind Anschüttungen zwischen Straße und Bebauung nur bis auf Höhe der Oberkante Erschließungsstraße zulässig.

~~2.5 In den im Plan festgesetzten Pflanzstreifen dürfen keine Stützmauern errichtet werden (Ausnahme: Die eingetragenen Stützmauern entlang der Zufahrt zum Baugebiet).~~

3.0 Vermeidungs / Ausgleichsmaßnahmen

3.1 Vermeidungsmaßnahmen

3.1.1 Während der Bauphase sind alle zu erhaltenen Gehölze, die Bäume und Sträucher entlang der Otterbachstraße, die alten Obstbäume entlang der Böschungsoberkante und der nicht betroffene Waldbereich gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LG 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu

3.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Grünordnung

3.2.1 Der gekennzeichnete Wald ist zu erhalten, als Niederwald zu bewirtschaften und im Norden als stufiger Waldrand zu gestalten.

3.2.2 Die zur Erhalten vorgesehen Obstbäume sind einer fachgerechten Kronenpflege zu unterziehen. Abgängige Bäume sind frühzeitig durch Nachpflanzungen zu ergänzen.

3.2.3 Auf den eingetragenen Pflanzflächen im Süden und Südosten des Bebauungsplangebietes sind 2-reihige Hecken entlang der Grundstücksaußengrenzen zu pflanzen. Als Heckenpflanzen sind ausschließlich standortgerecht-heimische Sträucher zu verwenden.

3.2.4 Die entlang der Otterbachstraße gelegenen Pflanzflächen sind mir standortgerecht-heimischen Gehölzen lückenlos zu bepflanzen.

3.2.5 Auf jedem Baugrundstück ist je 100 qm Fläche die Anpflanzung eines Hochstammbaumes vorzunehmen. Alternativ kann die unter 3.2.3 vorgesehene Hecke verbreitert werden, ein naturnah gestalteter Gartenteich oder eine extensiv genutzte Grünland- oder Sukessionsfläche angelegt werden.

3.2.6 Der gekennzeichnete Wald ist zu erhalten und durch forstliche Maßnahmen – Einzelstammentnahme – in seinem Unterwuchs zu fördern. Die besonders markante Traubeneichenreihe im Osten dieser Teilfläche ist zu erhalten.

3.2.7 Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerecht-heimische Laubgehölze zu verwenden, z.B.:

Waldrand / Niederwald

Bäume:
Vogelkirsche (Prunus avium), Holzapfel (Malus sylvestris)
Sträucher:
Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Cataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina).

Obstbaumhochstämme

Apfel:
Jakob Lebel, Gelber Edelapfel, Landsberger Renette, Kaiser Wilhelm, Schöner aus Boskoop, Französische Renette, Ontario, Bohnapfel, roter Eiserapfel, Weißer Klärapfel, Goldparmäne.
Birne:
Gute Graue, Frühe aus Trevouk, Esperens Herrenbirne, Clappsliebling, Gute Luise.

Heckenpflanzungen

Sträucher:
Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Cataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina).

Bäume:
Vogelkirsche (Prunus avium), Holzapfel (Malus sylvestris), Feldahorn (Acer Campestre), Winterlinde (Tilia Cordata), Espe (Populus tremula).

3.2.8 Die Anlage der ausgewiesenen Grünzonen und der Hausgärten hat innerhalb eines Jahres nach abschließender Fertigstellung der jeweiligen grundstücksbezogenen Baumaßnahmen zu erfolgen. Die Grünanlagen und Gärten sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

3.2.9 Auf einem anderen waldfreien Grundstück des Investors oder auf einem von der Stadt Bad Münstereifel zur Verfügung gestellten waldfreien Grundstück, das für die Neuanlage von Wald (Erstaufforstung) genehmigt wird, ist innerhalb von 2 Jahren ein Laubwald auf mindestens 4.500 qm neu anzulegen.
Als weitere funktionale Ersatzmaßnahme ist eine Neuanpflanzung bzw. Ergänzung einer bestehenden Obstwiese /-weide auf einer Fläche von 3.500 qm vorzunehmen. Sofern vom Investor oder der Stadt Bad Münstereifel keine geeigneten Flächen für die im landschaftspflegerischen Begleitplan vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen benannt werden können, ist das im landschaftspflegerischen Begleitplan errechnete Ersatzgeld vom Verursacher des Eingriffes zu zahlen. Das Ersatzgeld muss für landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb des Stadtgebietes zweckgebunden verwandt werden.

4. Kennzeichnungen / Hinweise (§9 Abs. 5 BauGB)

4.1 Kennzeichnung

4.1.1 Erdbebenzone
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.

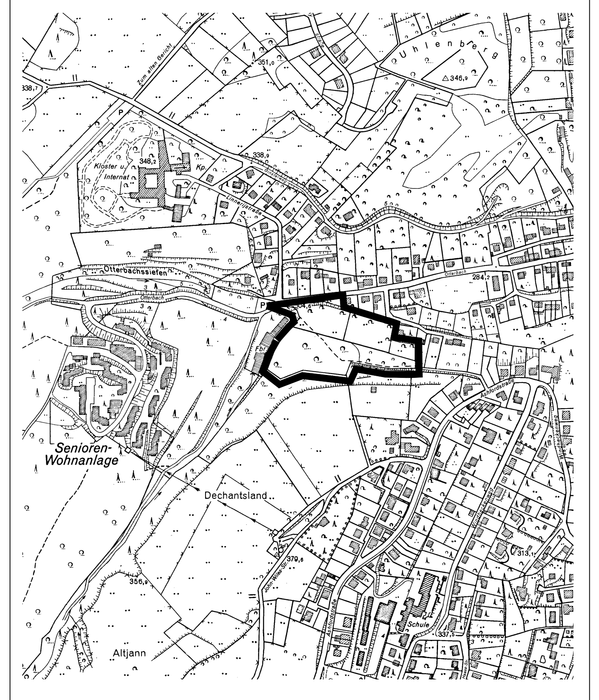
4.2 Hinweise

4.2.1 Kampfmittelbeseitigung
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.

4.2.2 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.

STADT BAD MÜNSTEREIFEL

Bebauungsplan Nr. 2 "Otterbach" 2. vereinfachte Änderung



M. 1: 500 im Original

0 10 20 30 50

Gemarkung: Münstereifel
Flur 1

. Ausfertigung

VERFAHREN

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

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Diese Planänderung ist gemäß §2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Bad Münstereifel vom 26.06.2018 aufgestellt worden.
Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Bad Münstereifel, den _____
Die Bürgermeisterin

_____

BEKANNTMACHUNG
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Münstereifel, den _____
Die Bürgermeisterin

_____

BESCHLUSS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 26.06.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes /-änderung mit Begründung beschlossen.

Bad Münstereifel, den _____
Die Bürgermeisterin

_____

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Diese Bebauungsplanänderung und die zugehörige Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2018 bis einschließlich 24.08.2018 öffentlich ausgelegen.

Bad Münstereifel, den _____
Die Bürgermeisterin

_____

BESCHLUSS ALS SATZUNG
Dieser Plan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Bad Münstereifel am _____ als Satzung beschlossen worden.

Bad Münstereifel, den _____
Die Bürgermeisterin

_____

AUSFERTIGUNG
Dieser Plan stimmt mit dem Originalplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und und Text wird hiermit ausgefertigt.

Bad Münstereifel, den _____

_____

BEKANNTMACHUNG
Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom _____ tritt der Bebauungsplan/-änderung in Kraft.

Bad Münstereifel, den _____
Die Bürgermeisterin

_____

RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

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 -(BauO NRW), i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), zuletzt geändert am 21.12.2017 (GV. NRW. S. 1005).

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 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).