

Stadt Bad Münstereifel

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Otterbach“

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 schaffen (Garagen, Carports oder Stellplätze).
Ausnahme: bei einer Einliegerwohnung 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 (OKFFEE) 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.

~~2.3 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 schützen.

3.1.2 Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind die Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen.

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 Erhaltung 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 mit 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 Sukzessionsfläche 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*), Eingriffiger 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, Clappslieblich, Gute Luise.

Heckenpflanzungen

Sträucher:

Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Eingriffiger 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.

Änderungen / Ergänzungen zum Satzungsbeschluss sind kursiv dargestellt und grau hinterlegt.