

Stadt Bad Münstereifel Bebauungsplan Nr. 51

„Auf Schildrig“ im Ortsteil Eschweiler im Verfahren gem. § 13b BauGB



Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes © GEObasis.nrw (2020)

Textliche Festsetzungen

ENTWURF September 2020

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 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 (Trauf- und Firsthöhe) festgesetzt.

2.2 Die festgesetzte GRZ von 0,35 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 und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

2.3.1 Die Höhenangaben beziehen sich auf die maximal zulässige Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF) in Meter über Normalhöhennull (mNHN)). Die maximal zulässige max. OKFF xxx,xx mNHN ist in den jeweiligen Baufeldern festgesetzt.

2.3.2 Bezugshöhe für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF). Die jeweiligen Höhen (Th/Fh) sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

2.3.3 Die maximale Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF) und der Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand.
Die maximale Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der OKFF und dem obersten Dachabschluss.

2.3.4 Höhenlage

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird in dem Allgemeinen Wohngebiet mit einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise teilweise die Höhenlage festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage – im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze - gilt als Festlegung der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauONRW und ist für die Bemessung der Abstandsflächen für grenzständige Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze (vgl. § 6 Abs. 8 BauONRW 2018) heranzuziehen.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 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.
Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser (E).

3.2 Die hinteren festgesetzten Baugrenzen dürfen um maximal 3,0 m durch Terrassenüberdachungen überschritten werden.

Ebenso sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen für Bauteile, wie z.B. Balkone, Hauseingangüberdachungen oder Ähnliches bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

4.0 Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Plangeltungsbereich Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

4.2 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (Stauraum) einzuhalten.

4.3 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Je Wohngebäude (Einzelhaus) ist eine Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohnung als Einliegerwohnung ist zulässig, wenn ihre Größe max. 30 % der realisierten jeweiligen Gesamtgeschossfläche des Einzelhauses beträgt.

6.0 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Gebäudekanten, sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

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

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

1.0 Dächer

1.1 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind für die Hauptgebäude nur Sattel, Zelt- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° bis 40° Dachneigung zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Tonnendächer sind unzulässig.

1.2 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Die Gliederung der Dachfläche durch Dachaufbauten und Dacheinschnitte ist nur bei Dächern mit mindestens 30 Grad Dachneigung zulässig.

Der horizontale Abstand einzelner Dachaufbauten untereinander muss mindestens 1,0 m betragen. Von den äußeren Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Der obere Schnittpunkt der Dachaufbauten bzw. der Dacheinschnitte muss mindestens 0,80 m (lotrecht gemessen) unterhalb des Dachfirstes liegen.

Zwerchgiebel (Dachaufbauten in Verlängerung des aufgehenden Außenmauerwerks mit Unterbrechung der Trauflinie) sind mit einer Mindestbreite von 2,0 m und maximal ein Drittel der Länge der traufseitigen Außenwand zulässig.

1.2 Material und Farbe der Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung sind zulässig:

Tondachziegel oder Betondachsteine in den RAL-Farbtönen:

- RAL 7009-7022, 7024, 7026, 7043 (Grautöne)
- RAL 8002-8022, 8024-8028 (Brauntöne)
- RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (Schwarztöne)

Glänzend wirkende Oberflächen sind unzulässig.

Begrünte Dächer sind zulässig.

1.3 First- Traufrichtung

Der First bzw. die Traufe ist parallel zur straßenseitigen Baugrenze auszurichten. Bei Eckgrundstücken sind diese parallel zum Haupteingang des Gebäudes (sh. Planzeichnung) auszurichten. Abweichungen von bis zu 20 Grad sind als Ausnahme zulässig.

2.0 Vorgarteneinfriedungen

Vorgarteneinfriedungen im Bereich der Erschließungsstraßen bis zur Vorderkante Gebäude sind bis zu einer Höhe von 1,5 m, gerechnet ab Oberkante mittleres Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.

C. Hinweise

1.0 Erdbebenzonen

Die Gemarkung Eschweiler 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 geo-technische 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 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.

Der Neubau und Ausbau von Straßen und Bohrungen von mehr als 5 Meter Tiefe (Erdwärme) sind genehmigungspflichtig.

3.0 Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen,

Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmal-pflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4.0 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.

Stellplätze, Garagenzufahrten, Fußwege zum und um das Haus, Gartenwege sowie Terrassen auf dem Grundstück sollen mit versickerungsfähigen Materialien, wie z.B. breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen, ohne versiegelten Unterbau befestigt werden.

Soweit das Niederschlagswasser nicht vollständig auf den befestigten Flächen beseitigt werden kann, ist es der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf vom Grundstück nur über eine unterirdische Rohrleitung in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Eine oberflächige mittelbare Ableitung, etwa über die Neigung der befestigten Fläche auf die öffentliche Straße und zu den Straßenabläufen, ist nicht zulässig.

5.0 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.

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

6.0 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.