

Bebauungsplan Nr. 88

„Auf der Kumm“ in Bad Münstereifel-Iversheim

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- 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 (Gh) festgesetzt.

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) 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 der baulichen Anlagen / Bezugspunkt

Die maximale Höhe der Hauptgebäude (Gh) darf maximal 10,0 m über Bezugspunkt betragen.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhen wird die Höhe der Oberkante der fertigen Verkehrsfläche zu der der Haupteingang des Gebäudes in der Mitte der Fassade orientiert ist, festgesetzt.

Maßgeblich sind die ausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der Verkehrsflächen.

Dieser Bezugspunkt gilt auch als Festlegung der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 Landesbauordnung 2018 - BauONRW 2018. Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen für grenzständige Garagen und Nebenanlagen heranzuziehen.

Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

3.0 Bauweise § 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.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Zulässigkeit wird auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

- 3.2 Gem. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für an Gebäude angrenzende ebenerdige Terrassen bis zu einer Größe von max. 30 m² zulässig. Ebenso sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen für Bauteile, wie z.B. Balkone, Hauseingangsüberdachungen oder Ähnliches bis zu einer Tiefe von 1,5 m gem. § 23 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig.
- 3.3 Die Errichtung von an Gebäude angrenzenden ebenerdigen Terrassen **überdachungen** mit einer Fläche von 30 m² und einer Tiefe bis **4,5 m gem. § 62 Abs. 1 Nr. 1 g Bau ONRW 2018 und einem Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze** sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO allgemein zulässig.
- 4.0 Stellplätze, Garagen, Carports und Abstellräume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
- 4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind allgemein - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - zulässig.
- 4.2 Vor geschlossenen Garagen sind an der Zufahrtsseite mindestens 5 m zur Straßengrenzlinie einzuhalten.
- 4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- 5.0 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Lärmpegelbereiche)**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung festgesetzt (Lärmpegelbereich **LPB**).

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 (Beuth-Verlag, Januar 2018) zu reduzieren.

In schutzbedürftigen Räumen ab dem Lärmpegelbereich IV, die zum Nachtschlaf genutzt werden, sind fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 45 dB(A) einhält.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109-1

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a dB
III	65
IV	70

6.0 Grünordnerische Festsetzungen

Die unversiegelten Gartenflächen sind ausschließlich mit standortheimischen Gehölzen anzulegen.

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.

1.0 Dächer

Im gesamten Plangebiet sind für die Hauptgebäude nur Dächer mit 7° bis 45° Dachneigung zulässig.

Für untergeordnete Nebenanlagen / Garagen sind auch abweichende Dachneigungen, ab 0° bis 45° zulässig.

2.0 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von Maschendraht-, Stabgitter- o.ä. Zäunen in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Gehölzen, z.B.

- Haselnuß (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

zulässig.

Vorgarteneinfriedungen im Bereich der Erschließungsstraße sind bis zu einer Höhe von 1,2 m, gerechnet ab Oberkante mittleres Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsstraße, zulässig.

Bei allen Einfriedungen ist eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1.0 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, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

2.0 Wasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Arloff des Wasserversorgungsverband Euskirchen-Swisttal (Wasserschutzgebietsverordnung Bad Münstereifel-Arloff) in der Wasserschutzzone III B.

Die Gebote und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

~~Gemäß § 4.1.1 der Wasserschutzgebietsverordnung ist die Darstellung weiterer Bauflächen (im Flächennutzungsplan) und die Ausdehnung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile genehmigungspflichtig. Weiter sind gemäß § 4.2.3 der Wasserschutzgebietsverordnung das Erstellen und Ändern von Anlagen und Einrichtungen mit zusätzlichem Anfall von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Neubau, sowie Um- und Ausbau von Wohngebäuden zu weiteren Wohneinheiten), wenn diese Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet herausgebracht oder sonst unschädlich gemacht werden, verboten.~~

Schmutzwässer sind dem vorhandenen Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Die Niederschlagswässer sind bei Eignung gem. § 44 LWG vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Einleitung in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. den §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

3.0 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.

4.0 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 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 LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5.0 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 Natur-schutzbehörde des Kreises Euskirchen (UNB) rechtzeitig zu melden.

6.0 Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden

Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sind - außerhalb von Gebäuden - in den rückwärtigen Gartenbereichen zulässig, wenn in jedem Einzelfall in einer Schallimmissionsprognose die immissionschutzrechtliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.

7.0 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

8.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb der Werbe-Verbotszone und mit Wirkung zur L 194 sind nicht zulässig.

Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 28 i.V.m. § 25 StrWG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außerwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.

9.0 DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Stadtentwicklungsamt der der Stadt Bad Münstereifel, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Stand: Satzungsbeschluss, März 2020;

Änderungen und Ergänzungen im Textteil nach der erneuten öffentlichen Auslegung sind fett und kursiv hervorgehoben.