# Begründung
# zum
# Bebauungsplan Nr. 88
# „Auf der Kumm“, Ortsteil Iversheim

**Google Earth Pro**

Stand: Juni 2018

# Inhaltsverzeichnis


**1. Planerfordernis ... 1**
**2. Abgrenzung des Geltungsbereiches und Nutzung ... 1**
**3. Übergeordnete Planungen ... 2**
3.1 Ziele der Raumordnung ... 2
3.2 Flächennutzungsplan ... 3
3.3 Landschaftsplan ... 3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung ... 4
3.5 Begründung der Verfahrenswahl ... 4
**4. Städtebauliches Konzept ... 4**
**5. Ver- und Entsorgung ... 5**
**6. Begründung der geplanten Festsetzungen und sonstiger Planinhalte ... 5**
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB) ... 5
6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen Bauweise ... 6
6.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ... 6
6.4 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ... 6
6.5 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ... 6
6.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB (Lärmpegelbereiche) ... 6
6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONRW ... 8
**7. Auswirkungen des Bebauungsplanes ... 8**
7.1 Städtebauliche Auswirkungen ... 8
7.2 Klimaschutz / Klimaanpassung ... 8
7.3 Störfallbetriebe ... 9
7.4 Umweltauswirkungen / Umweltbericht ... 9
7.5 Kultur und sonstige Sachgüter ... 9
7.6 Arten- und Biotopschutz ... 10
**8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise ... 10**
8.1 Erdbebenzonen ... 10
8.2 Wasserschutzzone ... 11
8.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst ... 11
8.4 Bodendenkmalpflege ... 11
8.5 Artenschutz ... 11
8.6 Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden ... 11
8.7 Niederschlagswasser ... 11
8.8 Werbeanlagen ... 11
8.9 DIN-Vorschriften ... 12
**9. Rechtsgrundlagen ... 12**

## 1. Planerfordernis

Die Stadt Bad Münstereifel beabsichtigt gemeinsam mit einer Eigentümergemeinschaft die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Bereitstellung von Wohnbauflächen in Iversheim im Bereich „Auf der Kumm“.

Die Fläche liegt südöstlich der Landesstraße L 194 und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

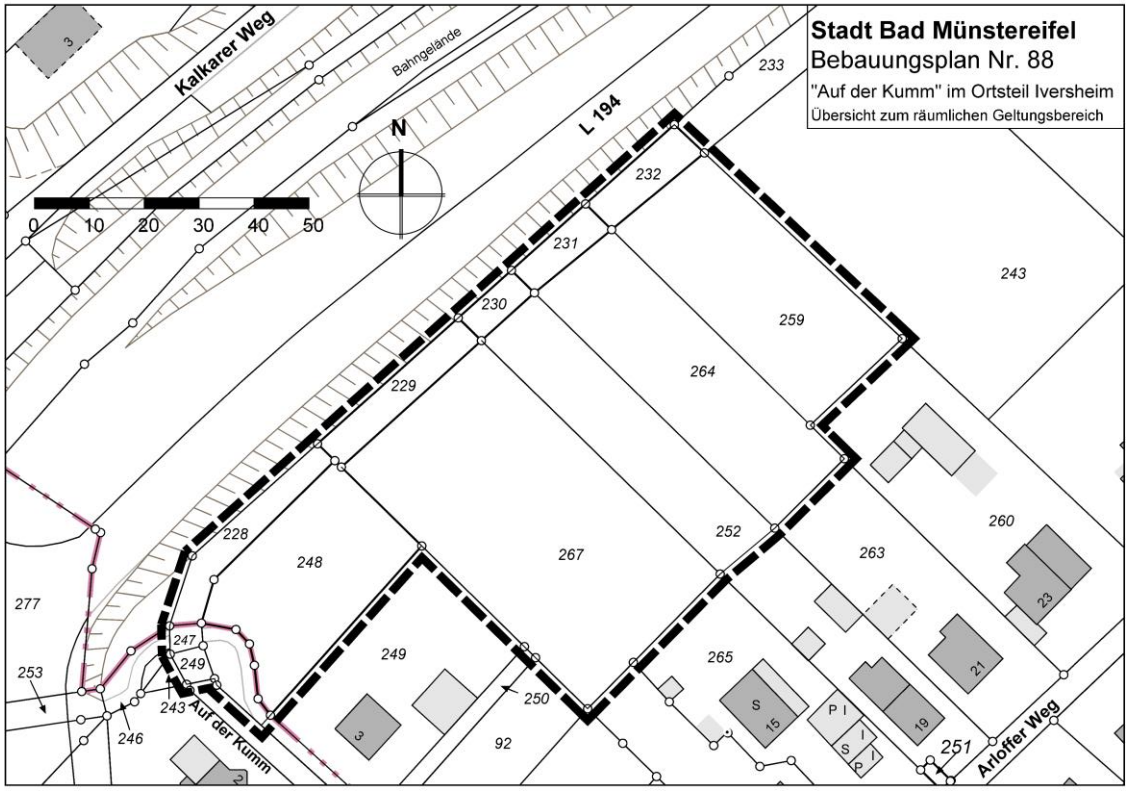
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Wohngrundstücken für den Familienhausbau nachgekommen werden. Teilflächen möchte die Eigentümergemeinschaft für den Eigenbedarf bebauen.

## 2. Abgrenzung des Geltungsbereiches und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 „Auf der Kumm“ im Ortsteil Iversheim wird begrenzt von der Bundesstraße B 51 im Nordwesten, der Wegeparzelle „Auf der Kumm“ im Süden und den tiefen baulich genutzten Grundstücken entlang des Arloffer Weges.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke in der Gemarkung Iversheim, Flur 2, Nr. 228, 229, 230, 231, 232, 259, 264, 252 (teilweise), 267 und 248 sowie Gemarkung Iversheim, Flur 5 Nr. 247, 249 und 254 teilweise. Das Plangebiet ist ca. 6.916 m² groß.

**Abb.: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 88**




Das Gebiet ist im Wesentlichen gärtnerisch, meist als Rasen oder Wiese mit Baumbeständen (Obstgehölze) genutzt.

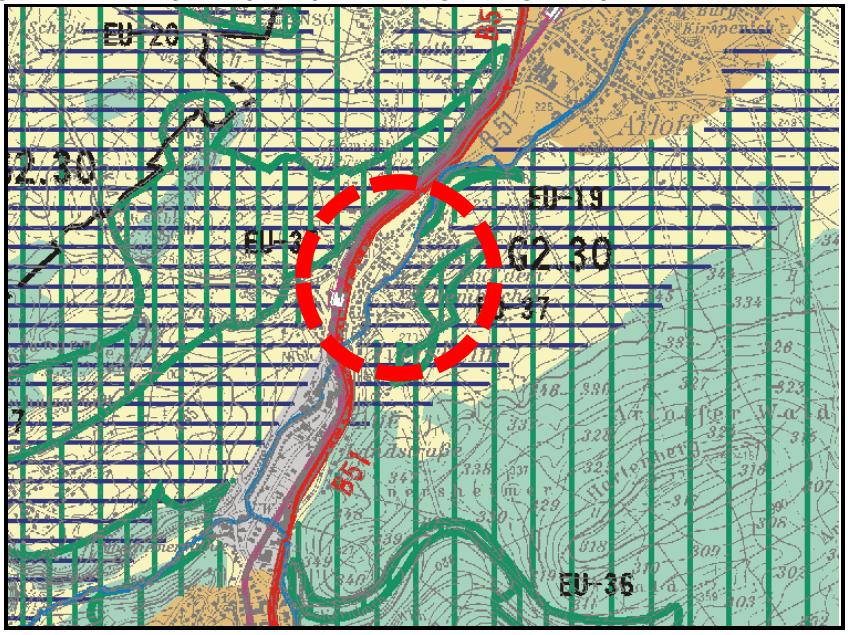
**Abb.: Luftbild (Geobasisdaten Land NRW, Bonn)**

## 3. Übergeordnete Planungen

### 3.1 Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt - Region Aachen -, 2003. Iversheim ist im gültigen Regionalplan nicht als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, d.h. es handelt sich nach der Definition der Landesplanung um einen so genannten Ort im Freiraum. Wohnplätze/Gemeindeteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern, werden im Regionalplan nicht als Siedlungsbereiche dargestellt. Der Umfang der Baugebietsausweisung soll an dem Bedarf der in diesen Ortschaften ansässigen Bevölkerung (natürliche Bevölkerungsentwicklung, Belegungsdichte) orientiert werden.

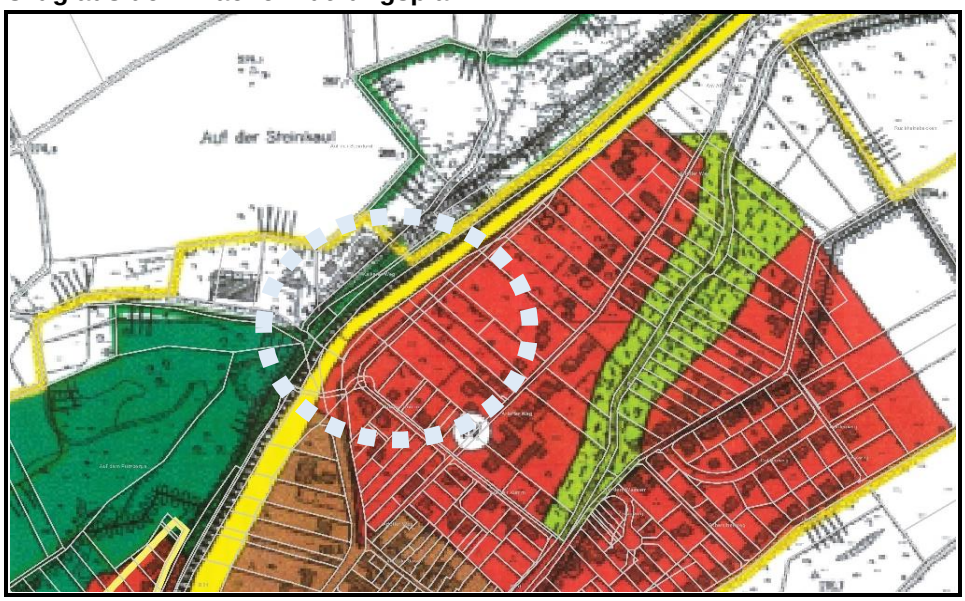
**Abb.: Auszug aus dem Regionalplan (Bezirksregierung Köln)**



### 3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel stellt für das Untersuchungsgebiet „W – Wohnbaufläche“ dar.

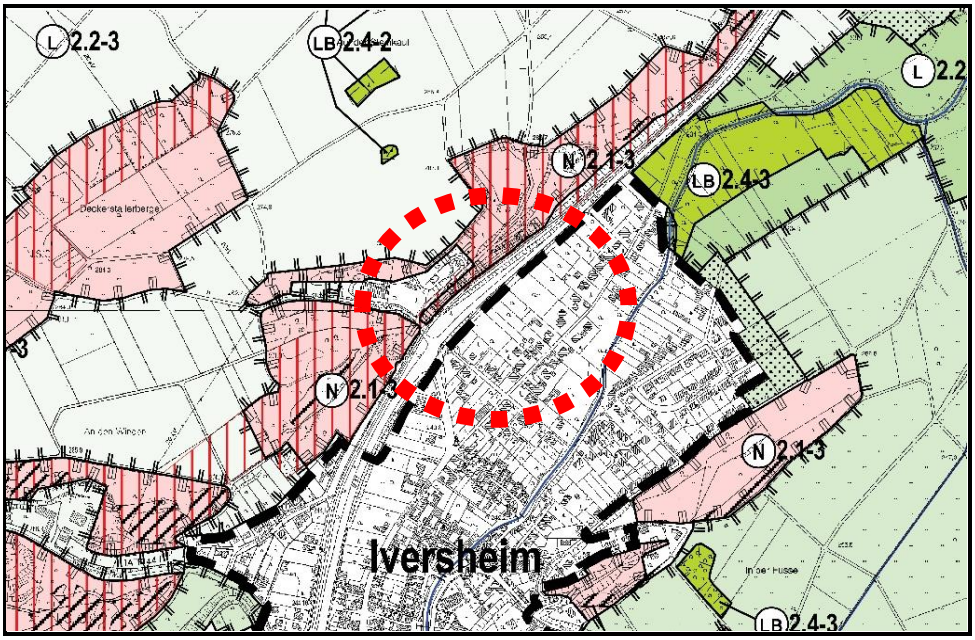
**Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan**




### 3.3 Landschaftsplan

Das Areal liegt im Naturpark NTP-008 „Deutsch-Belgischer Naturpark Hohes Venn-Eifel“ (7680300). Im Osten erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-5406-001 „Strukturreicher Grünlandkomplex östlich Iversheim“ (7680110) sowie der geschützte Landschaftsbestandteil GB-5409-004 (7680105) (in der Überarbeitung) der mit einem Teilbereich des Naturschutzgebietes EU-005 „Eschweiler Tal und Kalkkuppen“ (7680100) identisch ist. Im Westen verläuft ein weiterer Teilbereich des NSG „Eschweiler Tal und Kalkkuppen“ teilweise überlappend mit dem gleichnamigen FFH-Gebiet DE-5406-301 (7680016) und dem gesetzlich geschützten Biotop GB-5406-433 (7680105). Weiter nordwestlich gelegen ist das Landschaftsschutzgebiet LSG-5306-0003 „Agrarlandschaft bei Kalkar“ (7680110).
Das Plangebiet selbst besitzt keinen naturschutzrechtlich relevanten Schutzstatus.

**Abb.: Auszug aus dem Landschaftsplan**



### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des Plangebietes besteht kein Bebauungsplan.

### 3.5 Begründung der Verfahrenswahl

Am 13.05.2017 ist die aktuelle Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) in Kraft getreten, welche unter anderem den bis Ende 2019 befristeten Paragraph 13b beinhaltet.

Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen im bisherigen Außenbereich begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, können nun im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, entsprechend der bisherigen Regelung im § 13a BauGB,

- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend;
- kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
- soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
- gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Von einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB bzw. 4 (1) BauGB kann abgesehen werden. Vorliegend ist diese jedoch durchgeführt.
Die Erstellung einer formellen Umweltprüfung und eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 6.916 m². Nach Abzug der Verkehrs- und Grünflächen ergibt sich Allgemeines Wohngebiet in einer Größenordnung von rd. 5.790 m². Das Gebiet grenzt an bebaute Bereiche (Auf der Kumm, Arloffer Weg) an. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich eine Grundfläche von 2.316 m². Geplant ist eine GRZ von 0,2 und für einen Teilbereich von 0,4.

Trotz der Nähe des FFH-Gebietes „Eschweiler Tal und Kalkkuppen“ nördlich der Landstraße L 194 und der Bahnlinie werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gesehen, da die vorgenannten Verkehrstrassen eine starke Trennwirkung bedeuten.

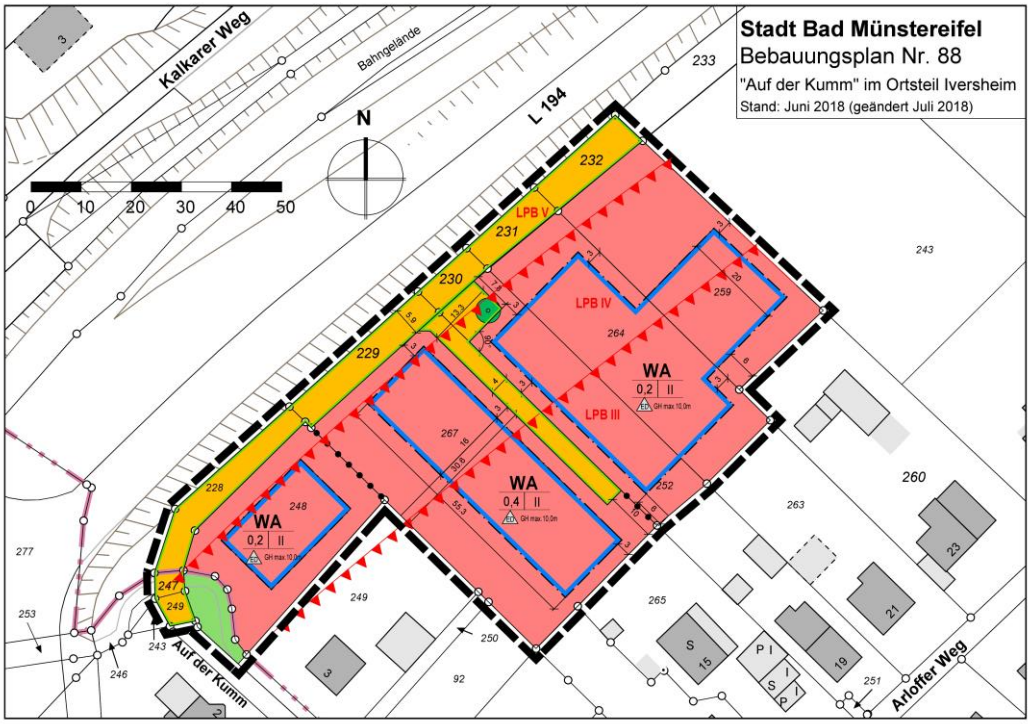
Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB für den Bebauungsplan Nr. 88 „Auf der Kumm“ im Ortsteil Iversheim erfüllt.

## 4. Städtebauliches Konzept

Die Erschließung des Gebietes ist über die parallel zur Bundesstraße verlaufenden Wegeparzellen in Verlängerung der Straße „Auf der Kumm“ geplant.

Ausgehend vor der Wegeparzelle sind im Südosten Wohngrundstücke für eine Doppelhausbebauung vorgesehen, die über einen Privatweg erschlossen werden. Die weitere Bebauung ist zur bestehenden Wegeparzelle orientiert. In diesem Bereich sollen sowohl Mehrfamilienhäuser (3 bis 4 Wohneinheiten) als auch Einfamilienhäuser zugelassen werden.

**Abb.: Städtebaulicher Entwurf**




## 5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über Anschluss an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen.
Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser soll in den Graben, der entlang der Straße „Auf der Kumm“ verläuft, eingeleitet werden.
Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Kanal angeschlossen.

## 6. Begründung der geplanten Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Aufgrund der umgebenden Struktur und der vorliegenden Planung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Neubaugebietes mit dem Nutzungsschwerpunkt „Wohnen“ geschaffen werden. Dementsprechend werden die - in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes - ausgeschlossen.
Das im Bebauungsplan vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bis 0,4 festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von GRZ 0,4 werden damit nicht vollständig ausgeschöpft. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Im Umfeld sind sowohl ein- als auch zweigeschossige Gebäude vorhanden.

Zusätzlich werden noch maximale Gebäudehöhen für die Hauptgebäude festgesetzt. In dem gesamten Gebiet werden Gebäude mit einer Dachneigung von 7- 45° und einer Gebäudehöhe von 10,0 m (Fh) zugelassen. Garagen, Carports und Nebenanlagen können Dachneigungen von 0-45° ausschöpfen. Damit ergibt sich im Ergebnis ein städtebauliches Bild ohne große Brüche in der Höhenentwicklung der Gebäude. Als Bezugspunkt (gemäß § 18 BauNVO) für die Ermittlung der festgesetzten Höhen, hier Erdgeschossfußbodenhöhe, wird die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt.

### 6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die offene Bauweise (Einzelhäuser und Doppelhäuser) festgesetzt. Damit fügt sich die Bauweise des neuen Baugebietes in die örtliche Situation ein und deckt zudem auch den Bedarf an Wohnungsbau.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig bemessen und durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt.

### 6.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze, Carports und Garagen werden in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet generell, also auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zugelassen.
Bei Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand (Stauraum) von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser Stauraum kann als zusätzlicher Stellplatz genutzt werden. Sämtliche notwendigen Stellplätze sind auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.

Ebenso ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

### 6.4 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die geplanten Verkehrsflächen zur Haupterschließung des Gebietes werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich des geplanten Stichweges ist eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge etc. geplant.
Der Stichweg zur inneren Erschließung ist in einer Breite von 4 m geplant, d.h. dass die Wertstoffbehälter am Abholtag zur Haupterschließung, die parallel zur L 194, verläuft gebracht werden.

### 6.5 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung der unversiegelten Grundstücksbereiche sollen eine adäquate Begrünung und landschaftliche Einbindung des Neubaugebietes sicherstellen.

### 6.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB (Lärmpegelbereiche)

Die Verkehrsgeräuschsituation (Straße und Schiene) für die geplante Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „Auf der Kumm“ wurde gutachterlich untersucht (Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, 02.2018).

Beim Vergleich der Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts mit den Berechnungsergebnissen wird ersichtlich:

<u>Gesamtverkehrsgeräuschsituation:</u>
In den möglichen Außenwohnbereichen südöstlich und südwestlich der möglichen geplanten Gebäude in der abgewandten Richtung der Landesstraße L 194 wird der Orientierungswert am Tage im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten.

Die Untersuchungen zur Geräuscheinwirkung von Straßen- und Schienenverkehr auf das Plangebiet ergeben, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz innerhalb des Plangebietes in Form von Festsetzungen von Lärmpegelbereichen getroffen.
Die Berechnungen haben ergeben, dass an den Fassaden der ersten Baureihe im 1. Obergeschoss in Richtung Landesstraße L 194 Beurteilungspegel von ca. 65 dB(A) zur Tagzeit und 60 dB(A) zur Nachtzeit liegen (entspricht Lärmpegelbereich IV). Die weiter von der L 194 entfernt liegenden Bereiche liegen im Lärmpegelbereich III.

Die Gutachter empfehlen als Schallminderungsmaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen gemäß DIN 4109-1:2018-01. Da im derzeitigen Planungsstand die konkreten Ausführungen und Größen der Außenbauteile noch nicht exakt festliegen, wird die Festsetzung so genannter Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2018-1 im Bebauungsplan getroffen.
Diese sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Da vorliegend der Nachtzeitraum gemäß DIN 4109 maßgeblich ist, wird diese Situation vereinfachend mit „Nachtzeit - für Räume überwiegend zum Schlafen“ zugrunde gelegt.

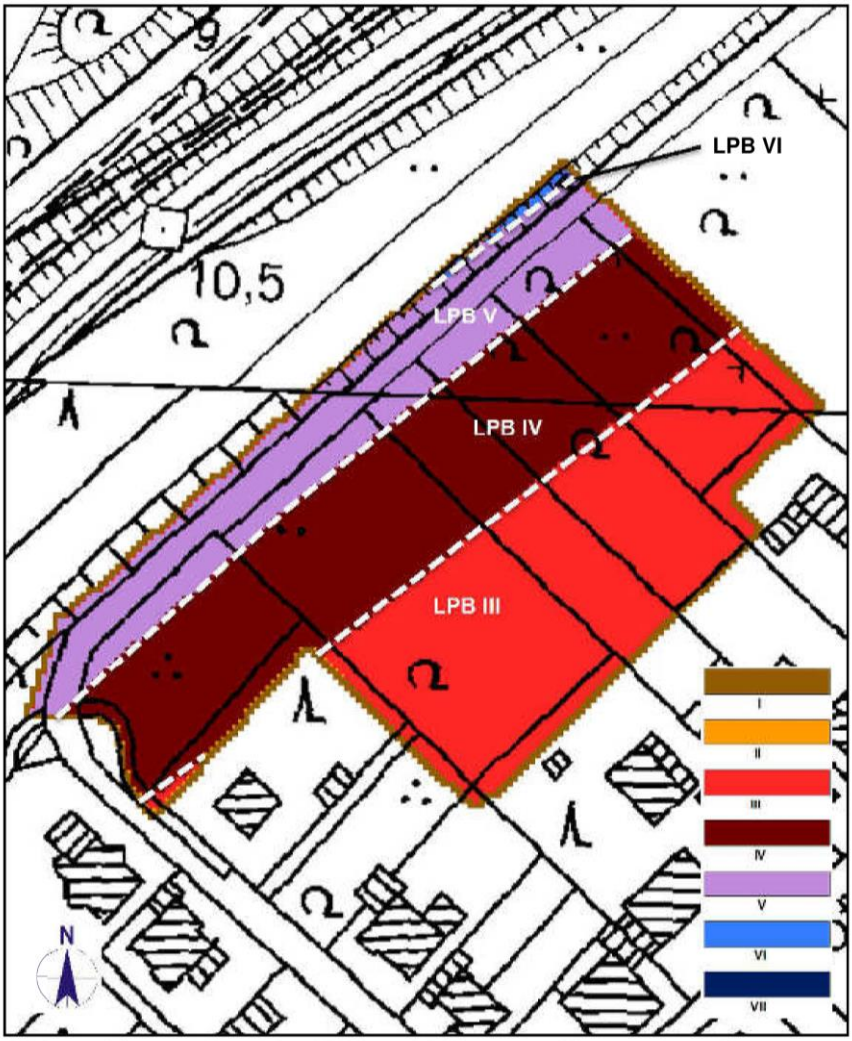



**Bild 3.8: Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109, 1. Obergeschoss, Gesamtverkehrsgeräusche „Nachtzeit - für Räume überwiegend zum Schlafen“,**

Kramer Schalltechnik GmbH

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Ergebnisse ist im Sinne der DIN 4109 „zum Schutz des Nachtschlafes“ für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, wurde ein erforderlicher **Lärmpegelbereich III bis IV** ermittelt. Für „sonstige Aufenthaltsräume“ wurden gemäß DIN 4109 die **Lärmpegelbereiche II bis IV** ermittelt.
Im Bebauungsplan werden diese Lärmpegelbereiche nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB flächenmäßig festgesetzt. Ergänzend wird in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass im Baugenehmigungsverfahren bei dem Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden kann.
Beispielsweise kann an einer Gebäuderückseite durch die Eigenabschirmung des Gebäudes selbst oder die Abschirmung anderer Bauten ein niedrigerer Lärmpegelbereich erreicht werden.
Ab dem Lärmpegelbereich IV wird der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen an Schlafräumen zwingend vorgeschrieben.

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

### 6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONRW

Im Bebauungsplan Nr. 88 „Auf der Kumm“ werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONRW getroffen. Diese beschränken sich vorrangig auf die Gestaltung der Dächer und die Einfriedungen zu den Straßenräumen. Die Festsetzungen werden aufgrund der Fernwirkung des Gebietes getroffen. Die Regelung zur Form der Einfriedung soll eine adäquate Begrünung und landschaftliche Einbindung des Baugebietes sicherstellen.

## 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Das Plangebiet befindet sich südlich der Landstraße L 194 in der Ortslage Iversheim. Auswirkungen einer Neubebauung ergeben sich lediglich auf einige wenige angrenzende Wohngebäude im Bereich *Arloffer Weg* und *Auf der Kumm*. Ansonsten existiert bei diesem Baugebiet keine unmittelbar angrenzende Bebauung.
Innerhalb der Bauphase ist mit dem üblichen Baustellenlärm zu rechnen, danach mit Wirkungen, die üblicher Weise von einer Wohnnutzung ausgehen. Beides ist als sozialadäquat einzustufen und bedarf dementsprechend auch keiner tiefergehenden Betrachtung.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet werden schalltechnische Maßnahmen (hier: Lärmpegelbereiche) getroffen.

### 7.2 Klimaschutz / Klimaanpassung

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.
Hauptansätze des Klimaschutzes sind zum einen die Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Hierzu gehören z.B. Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll. Beim Klimaschutz geht es auch um die Erhaltung solcher Naturbestandteile, die das Treibhausgas $CO_2$ aufnehmen (z.B. Wald).

Mit der Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen werden Flächen mobilisiert, die bereits im Flächennutzungsplan der Stadt als Bauflächen dargestellt sind und die in räumlicher Nähe zur Kernstadt liegen. Damit können die vorhandenen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen ohne lange Wege genutzt werden.

Eine Nutzung der Dachflächen für solare Anlagen zur Energie und Stromgewinnung ist ebenfalls aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich.
Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sind in den einschlägigen Fachgesetzen geregelt und im Rahmen der baulichen Umsetzung zu beachten, so dass hier kein Regelungsbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung gesehen wird. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird von einer Festsetzung von Gebieten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB, in denen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, abgesehen.

### 7.3 Störfallbetriebe

Der Betriebsbereich der Firma Greven befindet sich rd. 900 m südlich des Plangebietes und ist derzeit nicht als sog. Störfallbetrieb bzw. als Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG einzustufen.

### 7.4 Umweltauswirkungen / Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, so dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens anwendbar sind. Daher wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c (Überwachung) wird nicht angewendet. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

### 7.5 Kultur und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Tal der Erft ca. 80 m südwestlich des Bodendenkmals EU 019, Römische Kalkbrennerei Iversheim. Legionäre der 30. Legion betrieben in der Zeit zwischen 150 n. Chr. und 300 n. Chr. die Kalkbrennerei und bauten dazu den oberhalb der Brennerei liegenden kalkhaltigen Dolomit ab. Forschungen ergaben darüber hinaus, dass im Raum Iversheim an mindestens vier Standorten in römischer Zeit Kalk gebrannt wurde. Der Kalk wurde für den Bau bzw. die Instandhaltung der römischen Lager am Rhein benötigt, welche die Grenze des Niedergermanische Limes (times = lat. Grenze, Grenzweg) bildet. Entlang des antiken Rheinufers reihten sich die Standorte des niedergermanischen Heeres auf einer Länge von 385 km auf.
Im unmittelbaren Umfeld dieser Kalkbrennerei wird das zugehörige Arbeitslager vermutet, in dem die römischen Soldaten lebten. Bei im Jahr 1970 durchgeführten archäologischen Untersuchungen südlich der Kalkbrennerei fanden sich bereits erste Mauerreste dieser Arbeitersiedlung. Die Ausdehnung dieser ca. 150 Jahre währenden Arbeitersiedlung wurde bislang noch nicht ermittelt, doch ist aufgrund der Nähe des Plangebietes zu dem Bodendenkmal davon auszugehen, dass sich noch Teile dieses Lagers/Siedlung hier erhalten haben.

Um dem Belang Bodendenkmal Rechnung zu tragen, wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung im Juli 2018 durchgeführt. Die Sondagen wurden innerhalb der Bauflächen angelegt und führten im Osten bis zur Bebauungsplangrenze. Dort wurden die Reste eines römischen Fundamentes freigelegt, welches aber durch die Bebauung selber nicht tangiert wird.
Es ist jedoch sicher davon auszugehen, dass mit der archäologischen Untersuchung die

Westgrenze der Arbeitersiedlung der römischen Kalkbrennerei Iversheim festgestellt wurde. Ausgehend von den Ergebnissen der Grabungen 1967/68 im Bereich der Landstraße ist anzunehmen, dass auf den östlich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücken das Zentrum der Arbeitersiedlung zu finden ist.

### 7.6 Arten- und Biotopschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.
Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Das Plangebiet ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen auf seine Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die im Gebiet zu erwarten sind, untersucht worden (Dipl.-Geogr. Ute Lomb, Bonn). Die Liste der planungsrelevanten Arten des LANUV NRW für den 2. Quadranten des Messtischblatts Nr. 5406 „Bad Münstereifel“, die Rote Liste für den Naturraum Eifel und das Informationssystem LINFOS 2017 wurden überprüft. Es wurden drei Ortstermine am 07.06.2017 sowie am 10. und 14.07.2017 wahrgenommen.

Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass keine der planungsrelevanten Arten der LANUV Liste sowie der Roten Liste im Plangebiet nachgewiesen werden konnten. Eine Bedeutung als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2 und 3 besteht nicht. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 4 tritt nicht ein, da keine wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten im Plangebiet vorkommen.

Um Verbotstatbestände gegen § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 die europäischen Vogelarten betreffend auszuschließen wird die Bauvorbereitung, Baufeldräumung und Baufeldbereitstellung eingeschränkt. Sie kann nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres stattfinden. Sollte das Zeitfenster nicht eingehalten werden können, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen (UNB) rechtzeitig zu melden.

Die Gutachterin empfiehlt (ohne Festsetzungscharakter):

- ✓ Bei der Gartenanlage sollten heimische Sorten bevorzugt gepflanzt werden
- ✓ Je Baugrundstück soll ein Obsthochstamm einer alten etablieren Sorte gepflanzt werden
- ✓ Je Baugrundstück sollten insgesamt zwei Nistkästen oder Fledermausquartiere entweder an den Gebäuden oder in den Gehölzen angebracht werden

## 8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### 8.1 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.

**8.2 Wasserschutzzone**

Das gesamte Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Arloff des Wasserversorgungsverband Euskirchen-Swisttal (Wasserschutzgebiets-verordnung Bad Münstereifel-Arloff) in der Wasserschutzzone III B.
Die Regelungen der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind zu beachten

**8.3 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.

**8.4 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.

**8.5 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.

**8.6 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 im-missionsschutzrechtliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.

**8.7 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 Niederschlagswasserkanal anzuschließen.

**8.8 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.

### 8.9 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.

## 9. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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)
- 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).
- 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).

Bad Münstereifel, Juni 2018

ergänzt im Juli 2018