

Stadt Bad Münstereifel

Stadtteil Arloff

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 95 "Arloff-Zur Waage"

Entwurf gem. § 3 (2) BauGB

Stand: Satzungsbeschluss Juni 2021

Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung sind **fett** und **kursiv** dargestellt bzw. wurden gestrichen.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1 sowie § 9a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

1.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind die im § 6 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten allgemein zulässigen Nutzungen:

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
 - Nr. 7 Tankstellen sowie
 - Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO
- gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) ist die im § 6 (3) BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzung:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO
- gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Innerhalb des Mischgebietes (MI) ist gemäß § 17 (1) BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Im Mischgebiet (MI) ist die maximale Gebäudehöhe (GH max.) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

Als maximale Gebäudehöhe (GH max.) gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Außenkante Dacheindeckung.

~~Ausnahmsweise kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) mit technischen, untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Aufbauten für Aufzüge, Schornsteine, Antennen, Haustechnikanlagen) überschritten werden.~~

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max.) mit technischen, untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Aufbauten für Aufzüge, Schornsteine, Antenne, Haustechnikanlagen) ist bis maximal 1,5 m allgemein zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) ist die offene (o) Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO und die abweichende (a) Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

In der abweichenden (a) Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig; notwendige Grenzabstände sind einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

~~Ausnahmsweise können gemäß § 23 (3) BauNVO die festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Gesimse, Dachvorsprünge und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden.~~

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Gesimse, Dachvorsprünge und Balkone ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m allgemein zulässig (§ 23 (3) BauNVO).

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

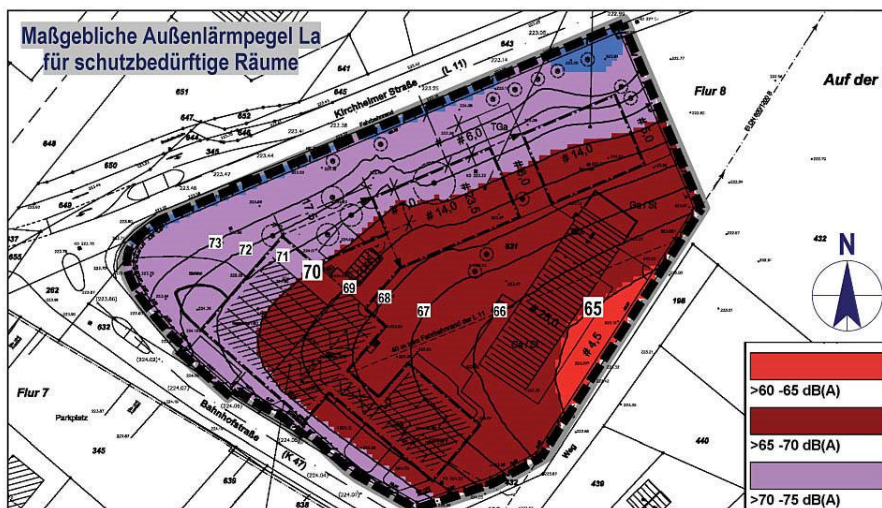
Die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

4.2 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

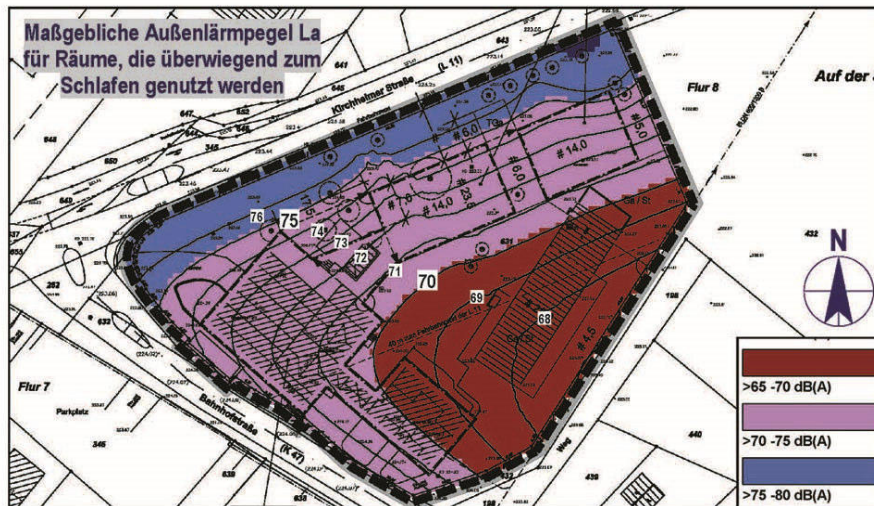
Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind gemäß § 12 (6) BauNVO Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den dafür gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Tiefgaragen (TGa) zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d. h. Außenwände, Fenster und Dachflächen ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Räume entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 (2018) "Schallschutz im Hochbau" auszubilden. Grundlage hierzu sind die in den nachfolgenden Lärmkarten gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a .



Lärmkarte 3-La-T: Maßgebliche Außenlärmpegel L_a für schutzbedürftige Räume, Maßstab 1:1.000



Lärmkarte 3-La-N: Maßgebliche Außenlärmpegel L_a für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, Maßstab 1:1.000

Die erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nach den Kriterien der DIN 4109 (2018) 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 L_a vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 (2018) zu reduzieren.

Bei Räumen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel L_a von 60 dB(A) oder darüber vorliegen, sind zwingend fensterunabhängige schalldämmte Lüftungsanlagen einzubauen oder bauliche Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen.

Für Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) an Fassaden mit Tag-Beurteilungspegeln > 62 dB(A) sind geeignete Maßnahmen, wie z. B. absorbierende Balkondecken, Schutzwände oder Verglasungen/Teilverglasungen zu treffen. Dies ist mit einem Einzelnachweis abzusichern.

6. Sichtdreieck

Die Fläche des Sichtdreiecks muss von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über Fahrbahnoberkante ständig freigehalten werden.

B. KENNZEICHNUNG

(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsgrund), gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149.

In der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Ausgabe April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachformen und Dachneigungen

Als Dachformen sind für die Hauptgebäude zulässig:

- Satteldächer und Walmdächer von mindestens 30° bis maximal 40° Dachneigung,
- Mansarddächer mit einer Dachneigung des Oberdaches bis maximal 20° und einer Dachneigung des Unterdaches von mindestens 60° bis maximal 75°.

Für untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Garagen sind auch Dachneigungen von 0° bis maximal 20° zulässig.

1.2 Dachgauben

Dachgauben sind nur bei Dächern ab 35° Dachneigung zulässig.

Dachgauben sind in ihrer Summe bis zu einer Gesamtbreite von maximal 2/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite zulässig.

1.3 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen dürfen nur dunkelfarbige Materialien in den Farbtönen schwarz, anthrazitgrau oder grau verwendet werden.

Dacheindeckungen aus glänzenden oder reflektierenden Materialien sind nicht zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen u.ä.) sind zulässig.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Anordnung der Werbeanlagen ist im Bereich des Erdgeschosses und nur bis zur Fensteroberkante des zweiten Vollgeschosses zulässig.

Je Gebäude sind maximal 2 Werbeanlagen bis zu einer Gesamtfläche von maximal 4,0 m² zulässig. Die jeweiligen Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Wechsel- und Blinklicht **sowie Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung.**

Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

D. HINWEISE

1. Archäologische Funde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Bad Münstereifel 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 (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Artenschutz

Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung darf nicht zwischen dem 15. Februar und dem 31. August liegen.

Die Entfernung von Gehölzen im Bebauungsplangebiet muss vorsorglich außerhalb der Brutperiode europäischer Brutvogelarten erfolgen. Der Zeitrahmen hierfür liegt zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar.

Hierzu wird auf die DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" verwiesen.

3. Bauliche Anlagen entlang der Landesstraße 11

Aufgrund § 25 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) bestehen entlang der Landesstraßen Einschränkungen hinsichtlich baulicher Anlagen.

- 3.1 Außerhalb der Ortsdurchfahrten bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen gemäß § 25 Abs. 1 StrWG NRW der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art:
 - a) längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
 - b) über Zufahrten oder Zugänge an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen oder bei bereits bestehendem Anschluss erheblich geändert oder genutzt werden sollen.
- 3.2 Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbaubehörde an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 11 beeinträchtigen können. Vom Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die Schutzzone hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der L 11 beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbaubehörde zugestimmt hat.
- 3.3 Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Stadt.
- 3.4 **Schutzmaßnahmen zu Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe durch die L 11) gehen allein zu Lasten der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.**
- 3.5 **Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.**

4. Anlagen der Außenwerbung an Landes- und Kreisstraßen

Gemäß § 28 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) dürfen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. **Innerhalb der Anbaubeschränkungszone (40 m vom Fahrbahnrand) bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.**

5. Bodenschutz

Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18 915 "Bodenarbeiten" von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.

Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18 915 zu minimieren. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.

6. DIN-Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Stadt Bad Münstereifel, Marktstraße 11-15, 53902 Bad Münstereifel, Amt für Stadtentwicklung, während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, kostenpflichtig bezogen werden.

7. Erneuerbare Energien

Im Hinblick auf eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung wird der Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. In diesem Zusammenhang wird u.a. auf das "Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden" (Gebäudeenergiegesetz – GEG) verwiesen.

8. Hochwasserrisikogebiet Überschwemmungsgebiet

~~Das Plangebiet gehört gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu einem Hochwasserrisikogebiet. Die aktuelle Hochwassergefahrenkarte weist für das Plangebiet eine Wassertiefe von bis zu 50 cm für das Hochwasserszenario HQ 100 aus. Es wird auf die Beachtung der §§ 78b und 78c des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen.~~

Das Plangebiet liegt zum Teil in dem gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Erft.

Bei HQ 100 sind Tiefgaragen zu überfluten und dürfen nicht beparkt werden. Durch das Bauvorhaben ist durch Geländeprofilierung der bisherige Abflussverlauf zu gewährleisten. Die Untere Wasserbehörde des Kreises Euskirchen ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. In den Bauantragsunterlagen sind die vorgenannten Bedingungen zu beschreiben, zu berechnen und darzustellen.

9. Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden und/oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland bei der Bez.Reg. Düsseldorf, Außenstelle Köln, Tel. 0221-2292595, zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

10. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Bad Münstereifel-Arloff, die zur öffentlichen Trinkwassergewinnung genutzt wird.

Die Gebote und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Bad Münstereifel-Arloff vom 01.12.1983 (Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Arloff des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal) sind zu beachten.

11. Grundwasserverhältnisse

Im Bereich des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu

erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

12. Niederschlagswasser - Sammeln und Verwenden

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Grünflächenbewässerung, zur Reinigung der Wegeflächen oder auch als Brauchwasser für Toiletten oder Waschmaschinen zu nutzen.