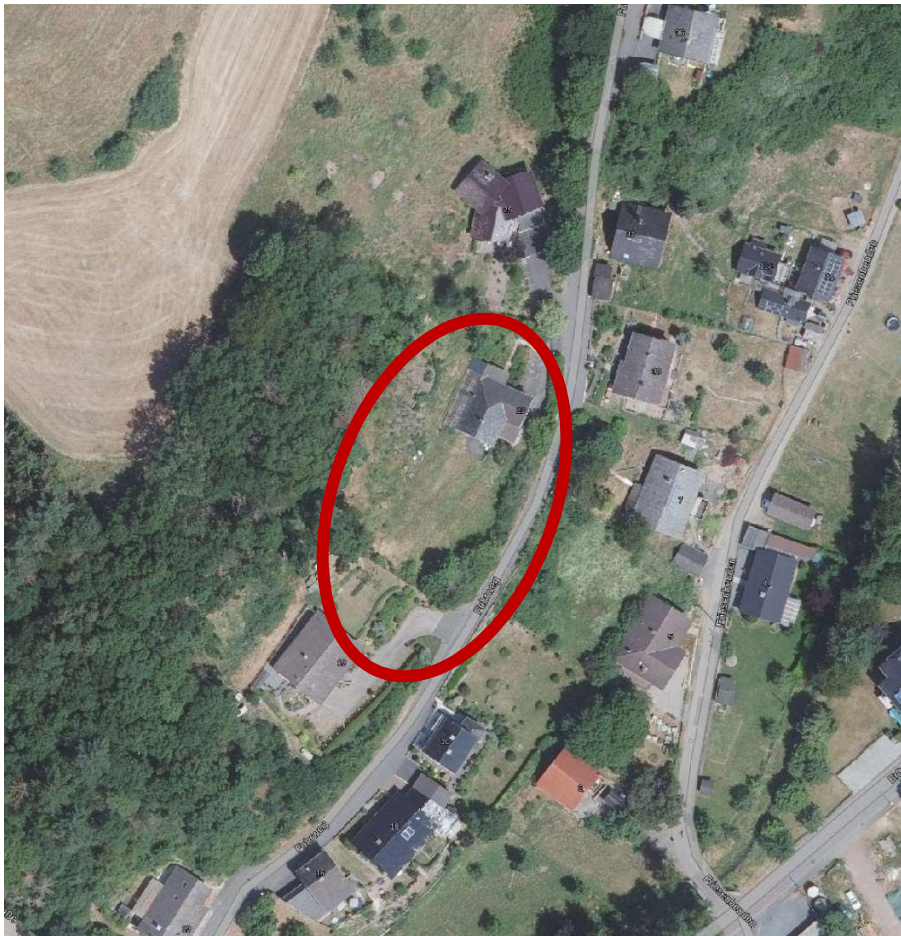


# Stadt Bad Münstereifel

Kreis Euskirchen  
Regierungsbezirk Köln

Bebauungsplan Nr. 97 „Schönau-Fuhrweg“  
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Luftbild © Geobasisdaten Land NRW, Bonn (2020)  
(genordet, ohne Maßstab)

## Textliche Festsetzungen

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
**MÄRZ 2021**

Redaktionelle Änderungen/Ergänzungen nach Offenlage sind **fett** und *kursiv* dargestellt.

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **Dorfgebiet (MD)**

Im MD-Gebiet werden die allgemein zulässigen Nutzungen: sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2. BauNVO ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1. BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **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 (Gebäudehöhe) festgesetzt.

2.2 Die festgesetzte 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 und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO**

2.3.1 Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (mNHN). Für die maximale Gebäudehöhe (Gh) ist die Oberkante der Attika des obersten Geschosses (auch bei Nichtvollgeschossen) maßgebend (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe im *Dorfgebiet (MD)* ist dem Planeintrag zu entnehmen.

2.3.2 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Gh) dürfen durch technische Anlagen (bspw. Antennen, Lüftungsanlagen, Aufzüge) oder untergeordnete Bauteile (bspw. Schornsteine, Photovoltaikanlagen) um maximal 1,2 m überschritten werden.

### **3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist im Rahmen der Regelungen des § 6 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 2 BauONRW i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig.

Festgesetzt wird eine offene Bauweise.

### **4.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Nebenanlagen, Stellplätze (auch überdachte) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

### **5.0 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 Vege-

tationsflächen 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 Dachform**

Im gesamten Plangebiet sind für die Hauptgebäude nur begrünte Flachdächer zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen 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. Kennzeichnungen und Hinweise**

#### **1.0 Erdbebenzonen**

Die Gemarkung Schönau 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.

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 geotechnische 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 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 Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 3.0 **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.

### 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 m<sup>2</sup> überdachter Grundfläche aufweisen und ist durch einen Überlauf an den Kanal anzuschließen.

Stellplätze, Zufahrten, Fußwege zum und um die Gebäude, Gartenwege sowie Terrassen auf dem Grundstück sollen mit versickerungsfähigen Materialien, wie z.B. breittufiges Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrassen, 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 **Landschaftsschutzgebiet / Waldabstand**

***Das Plangebiet grenzt direkt an Wald, der im Landschaftsschutzgebiet liegt. Um eine klare Abgrenzung des Gartenbereichs der geplanten Bebauung zum Wald zu bewirken, ist das Grundstück zum Landschaftsschutzgebiet hin mit einem Zaun einzufrieden. Der Randbereich sollte mit ortsüblichen Gehölzen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bepflanzt werden.***

***Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben § 42 Abs. 1 BauONRW berücksichtigt werden muss: Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen in einem Abstand von weniger als 100 Meter zu einem Wald nur errichtet oder betrieben werden, wenn durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass kein Waldbrand entsteht.***