NEUES WOHNGEBIET 'AN DER WACHHECKE'



Traumgrundstücke in Bad Münstereifel Eschweiler

BAD MÜNSTEREIFEL

F&S CONCEPT



F&S Firmensitz in Euskirchen - Positiv Energiehaus

Die eigenen vier Wände sind ein Ziel, das viele Menschen verfolgen. Für junge Familien soll es ein Ort der Geborgenheit sein. Andere bauen schon zum zweiten Mal und möchten nun den perfekt zugeschnittenen ‘Ruhesitz‘ beziehen.



Hildegard Schwarz
Leitung Projektentwicklung Vertrieb



Rebecca Hirschmann
Assistenz Immobilienvertrieb

Herzlich Willkommen bei F&S concept

Der Schritt zum eigenen Haus beginnt bei der Wahl des passenden Grundstücks. Gerade hier sollte besonnen und überlegt gehandelt werden. Jeder potenzielle Bauherr setzt andere Prioritäten, hat andere Bedürfnisse.

In den letzten Jahren wird neben einer guten Infrastruktur immer wieder der Wunsch nach geordneten sozialen Strukturen laut. Kinder sollen in einer intakten Umgebung aufwachsen, ältere Menschen suchen soziale Kontakte und Sicherheit.

Das neue Wohngebiet in Eschweiler ‘An der Wachhecke‘ erfüllt diese Wünsche nicht nur besonders gut, sondern wird auch den zukunfsweisenden Anforderungen an modernes Wohnen in höchstem Maße gerecht.

Eschweiler ist einer von 57 Ortsteilen der Stadt Bad Münstereifel und liegt mit nur 4 km Entfernung nordwestlich der Kernstadt auf einer Höhe von 397 m ü. NN.

Bad Münstereifel gilt als mittelalterliches Kleinod und bietet mit dem staatlich anerkannten Kneipp-Heilbad einen hohen Erholungswert. Zahlreiche öffentliche Einrichtungen und Arztpraxen sowie zentral gelegene Bildung- und Einkaufsmöglichkeiten garantieren einen hohen Versorgungsstatus.

Am Rande des Bad Münstereifeler Waldes und nur ca. 7 Minuten von der A1 entfernt, liegt der Ortsteil Eschweiler malerisch schön. Ganz in der Nähe breitet sich das Naturschutzgebiet ‘Eschweiler Tal und Kalkkuppen‘ aus. Hier finden sich direkt vor der Haustür sehr schöne Wanderwege. Auch ein gepflegter Golfplatz liegt direkt am Ortsrand von Eschweiler.

Entdecken Sie diese wunderschöne Lage für sich und Ihr Eigenheim. Kommen Sie Ihrem Ziel ein gutes Stück näher. Lassen Sie Ihren Traum vom eigenen Haus wahr werden.

Das Wohngebiet in Bad Münstereifel Eschweiler ‘An der Wachhecke‘ ist ein ehrgeiziges Projekt, das in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Bad Münstereifel entwickelt wurde. Durch individuelle Planungsmöglichkeiten der Bauherren und eine zeitgemäße Architektur, entsteht hier ein harmonisches, nachhaltiges Wohnneubaugebiet.

Wir wünschen Ihnen eine erfolgreiche Realisierung Ihres Eigenheims und viel Freude bei der Lektüre dieses Prospekts.

F&S CONCEPT



Rathaus Stadt Bad Münstereifel



Sabine Preiser-Marian
Bürgermeisterin Stadt Bad Münstereifel

Stadt Bad Münstereifel

Die Kurstadt Bad Münstereifel liegt im Kreis Euskirchen an der Grenze von Zülpicher Börde und Eifel. Das Stadtgebiet umfasst mit 57 Ortsteilen und Weilern eine Fläche von 151 km². Von den insgesamt 18.736 Einwohnerinnen und Einwohnern leben rund 576 in Eschweiler (Stand: 31.12.2021).

Die Stadt Bad Münstereifel bietet eine gute und bunte, lebenswerte Mischung. So gibt es direkt in der Nähe von Eschweiler verschiedene kulturelle Möglichkeiten, wie zum Beispiel das Radioteleskop Stockert, die Naturstation Grube Toni oder auch die römische Kalkbrennerei Iversheim, welche zum Welterbe der UNESCO zählt.

Kultur, Sport und ein vielseitiges Vereinsleben ermöglichen eine abwechslungreiche Freizeitgestaltung.

Es stehen unter anderem eine Mehrzweckhalle in Arloff, der Dorfsaal in Iversheim sowie verschiedene Sportplätze zur Verfügung. Sehr beliebt sind auch der Golfclub ‘Golf Bad Münstereifel‘ in Eschweiler und unser Familien-Spaßbad ‘eifelbad‘.

Die schöne Landschaft lädt zum Entspannen und Erholen ein. Gesundheit wird bei uns groß geschrieben.

Die Schullandschaft mit ihren vielfältigen Schulformen ermöglicht eine bestmögliche Schulbildung. In den Nachbarorten Iversheim und Arloff können die Kinder Kindergarten und Grundschule besuchen.

Die Kindertagesstätte in Iversheim umfasst vier Gruppen für Kinder im Alter von vier Monaten bis zum Schuleintritt.

Die katholische Grundschule, deren Träger die Stadt Bad Münstereifel ist, bietet eine Ganztags- und Übermittagsbetreuung.

Mit dem Auto fährt man von Eschweiler bis zur Kernstadt ca. zehn Minuten. Das Linientaxi der Linie 761 der RVK fährt durch den Ort und verbindet ihn mit dem Regionalverkehr und den Städten.

Unsere Stadt bietet ein Leben in ruhiger, naturnaher Umgebung mit hohem Erholungswert, gleichzeitig aber auch viele Möglichkeiten und zahlreiche Angebote in der Region.

Kommen Sie einfach einmal vorbei und sehen sich um. Sie sind herzlich eingeladen.

Ihre Sabine Preiser-Marian
Bürgermeisterin

BAD MÜNSTEREIFEL

F&S CONCEPT

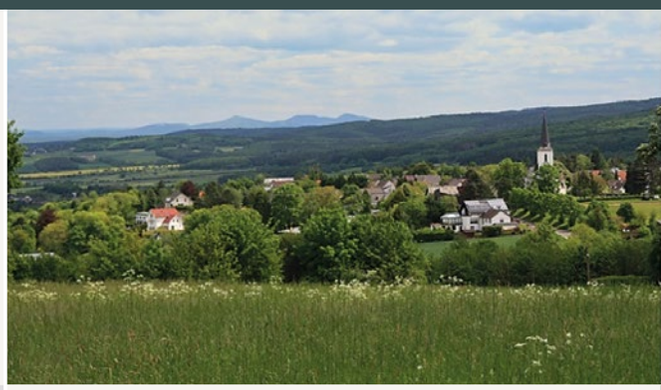
BAUGRUNDSTÜCKE



Baugebiet in Bad Münstereifel Eschweiler 'An der Wachhecke'
Ihren aktuellen Bestandsplan inkl. Preisliste finden Sie auf der letzten Seite.

BESTE LAGE

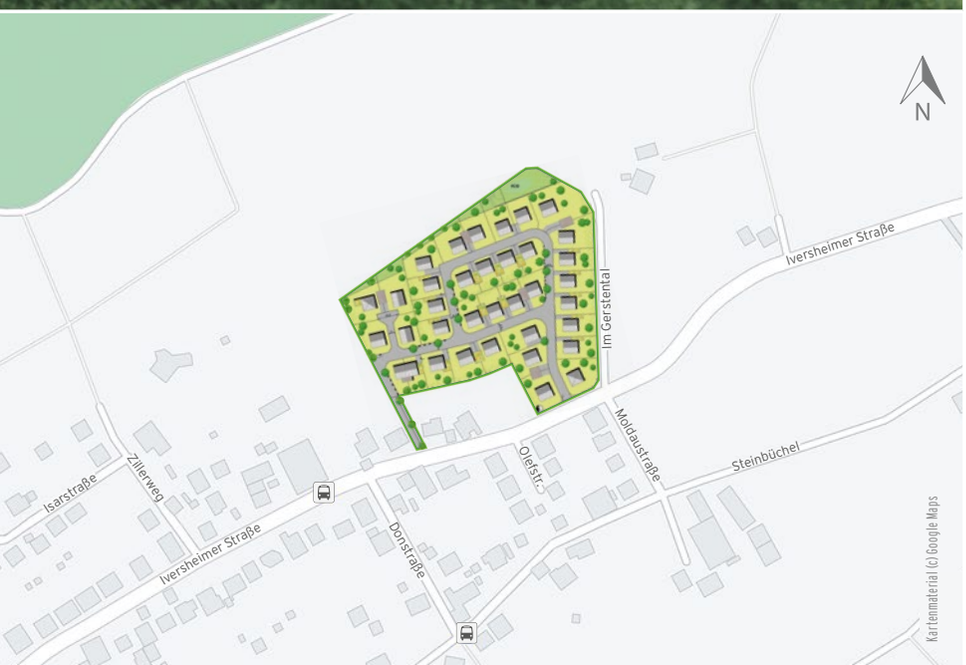
- Zukunftsweisender Bebauungsplan
- Gute Infrastruktur mit Autobahnanbindung
- Kaufpreis inkl. Erschließung und Endausbau
- Verkauf direkt vom Eigentümer
- Keine Maklercourtage, keine Provisionen





Unser Baugebiet ‘An der Wachhecke‘ in Eschweiler entsteht in einer naturnahen sehr schönen Gegend und liegt doch zentral.

Kennzeichnend für diese hervorragende Lage ist die Nähe zu den Kultur- und Versorgungszentren Bad Münstereifel und Euskirchen sowie zu den Großstädten Köln und Bonn. Mit einer Höhe von 397 m ü. NN liegt Eschweiler nicht in einer hochwassergefährdeten Region. Die stark betroffene Kernstadt Bad Münstereifel wird, durch ein gemeindeübergreifendes Hochwasserschutzkonzept des Erftverbandes, auch bald wieder ein blühender Kurort sein. Der Ortsteil Eschweiler steht für ein harmonisches Leben mit hohem Wohnwert und bester Infrastruktur.



Wegbeschreibung zum Baugebiet

- → Ab der A1 / Ausfahrt Mechernich sind Sie in ca. 7 min am Baugebiet
- → Ausfahrt 112 Richtung Bad Münstereifel (L165)
- → Nach ca. 700 m links (L499) bis in den Ort ‘Weiler am Berge‘
- → Im Ort rechts in die Münstergasse
- → Folgen Sie nun der Straße (K45) ca. 3,7 km bis nach Eschweiler
- → Das Baugebiet sehen Sie auf der linken Seite

Zieladresse:
53902 Bad Münstereifel Eschweiler
Iversheimer Straße 60



Unternehmenssitz der F&S Group: Hightech-Konzepte zur dezentralen eigenständigen Strom- und Wärmeversorgung

Wir bauen für die Zukunft!

Aus der Region für die Region ist eine Verpflichtung, der wir seit 1988 die Treue halten. Die F&S concept arbeitet eng mit den Kommunen im Städtedreieck Köln, Bonn, Aachen zusammen. Bei der Akquise neuer, potentieller Baugebiete achten wir auf beste Lagen, gute Infrastruktur und ein sicheres, sozial gefestigtes Umfeld. In weiteren Schritten werden dann erste Konzepte zur möglichen Bebauung entwickelt und Entwürfe für das neue Baugebiet erstellt. Im Anschluss daran folgt ein erstes Gespräch mit der Gemeinde, in dem verschiedene Alternativen zur möglichen Entwicklung des Gebietes vorgestellt werden.

Nach dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes werden sämtliche mit der Planung verbundenen Eventualitäten in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den angeschlossenen Planungs- und Ingenieurbüros erörtert: Wie kann das neue Baugebiet an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden? Ist die Kläranlage für zusätzliche Einleitungen ausgelegt? Welche Auswirkungen hat das neue Baugebiet auf die örtliche Verkehrssituation? Ist in dem beplanten Bereich mit Bodendenkmälern oder alten Kampfmitteln zu rechnen?

Welche Auswirkungen ergeben sich auf die Umwelt und die bereits bestehende Bebauung? Ist eine ausreichende Versorgung mit Wasser, Wärme, Energie und Kommunikationsleitungen gewährleistet? Wie sind die Baugrundverhältnisse?

Die Klärung dieser Fragen und das Durchlaufen der einzelnen Verfahrensstufen dauern im Durchschnitt ein bis zwei Jahre.

Nach Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde wird der rechtskräftige Bebauungsplan bekannt gemacht.

Zu diesem Zeitpunkt sieht das Grundstück jedoch noch genauso aus wie bei der Aufstellung der Bauleitpläne: Ackerland. Was jetzt noch erforderlich ist, um bebaubares Wohnbauland daraus zu machen, ist die Erschließung.

Im Rahmen eines Erschließungsvertrages wird zwischen der Gemeinde und dem Investor die genaue Art und der Umfang der Erschließung vereinbart. Grundlage dafür ist die exakt ausgearbeitete Planung für den Straßen- und Kanalbau.
Nach Unterzeichnung des Vertrages wird die Ersterschließung in Auftrag gegeben. Bereits nach kurzer Zeit kann man die zukünftige Straßenführung erkennen.

Der Kanal wird verlegt, erforderliche Rückhaltungen erstellt, die Versorgungsträger verlegen ihre Leitungen und die Straße erhält eine erste bituminöse Decke. Nach Abschluss dieser Arbeiten sind in dem neuen Baugebiet alle Erschließungseinrichtungen vorhanden, die für eine bauliche Nutzung erforderlich sind. Der Endausbau der Straße erfolgt meist erst nach 2 bis 3 Jahren. Zu diesem Zeitpunkt sind die meisten Häuser bereits fertig gestellt und man kann nun die Bürgersteige, Parkbuchten, Pflanzbeete usw. erstellen, ohne dass mit einer Beschädigung durch Bauarbeiten zu rechnen ist.

Seit den ersten Planungen sind jetzt ca. fünf Jahre vergangen. Eine lange Zeit; aber es hat sich gelohnt! Es ist ein Wohngebiet entstanden, das sich in die bestehende Bebauung und die Landschaft harmonisch einfügt und seinen Bewohnern ein neues, ruhiges Zuhause in einem sicheren sozialen Umfeld bietet.

‚Mein Bestreben liegt darin, potenzielle Bauherren vor dem Grundstückskauf umfassend zu beraten.‘

Hildegard Schwarz,
Projektleiterin der F&S concept

NATUR UND MENSCH

Die Welt werden wir nicht verändern, aber wir werden auch in Zukunft die Verantwortung für die von uns geplanten Baugebiete und den damit verbundenen Schutz der Natur und der Menschen tragen. Oberstes Ziel ist dabei die Bestandssicherung und die Entwicklung der regionaltypischen Flora und Fauna.
Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsdichte und des Baulandbedarfs kann ein sinnvoller Schutz zwar nur in abgestufter Form, aber auf keinen Fall kompromisslos realisiert werden. Eine differenzierte Betrachtung der möglichen Landnutzung wird auch in Zukunft eine Verpflichtung unseres Unternehmens sein.

Der Mensch soll im Mittelpunkt der Planung stehen. Zusammen mit unseren Städteplanern werden klare Konzepte für die zukünftigen Bewohner der Baugebiete erarbeitet, aber auch die Interessen der bisherigen Anwohner berücksichtigt.



Mehr als die Vergangenheit interessiert mich die Zukunft, denn in ihr gedenke ich zu leben. Albert Einstein


Energiesparer NRW.

Eine Auszeichnung für Ihr Haus!

Energiesparer

F&S CONCEPT

Hiermit spreche ich Ihnen meinen herzlichen Glückwunsch aus.

Düsseldorf, 10. Februar 2005

Dr. Michael Vesper

TÜV-Akademie Rheinland

www.tuv.com

TÜV Rheinland

ID:0000006134

F&S CONCEPT



Shoppen im City Outlet Bad Münstereifel



Landhaus Golfclub Bad Münstereifel

Kultur, Sport, Spaß, Spiel und Entspannung – attraktive Vielfalt in der Nähe des neuen Baugebietes 'An der Wachhecke'

- Eschweiler
- Golfplatz
- Golf Clubhaus & Restaurant
- Spielplatz
- Astropeiler Stockert
- Naturschutzgebiet Eschweiler Tal und Kalkkuppen
- Fahrradrouten / Wanderwege

- Bad Münstereifel
- Historisches Kurhaus Feste und Veranstaltungen
- City Outlet
- Nordic - Walking
- Tennis & Badminton
- Premium Fitnessstudio
- Eifelbad
- Kneipp, Gesundheit & Wellness
- Gasthäuser
- Kulturhaus 'Theater 1'
- Konzerte am Wallgraben
- Museen
- Reiten - Planwagenfahrten
- Alpakawanderungen
- Grillhütte
- Wintersport



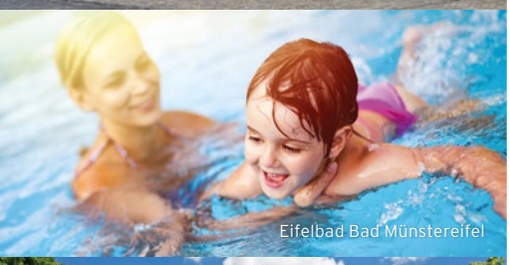
Golfplatz Bad Münstereifel-Stockert, Eschweiler

Hier lässt es sich leben

BAD MÜNSTEREIFEL


Astropeiler Stockert


Rathaus Bad Münstereifel


Eifelbad Bad Münstereifel


Kurhaus Bad Münstereifel


Kurgarten Wallgraben, Bad Münstereifel


Bruder-Klaus-Feldkapelle, Wachendorf

GUTE AUSSICHTEN

Nordwestlich der Stadt Bad Münstereifel liegt ihr Ortsteil Eschweiler mit 576 Einwohnern (Stand 31.12.2021) ganz in der Nähe des Naturschutzgebietes ‘Eschweiler Tal und Kalkkuppen‘ auf einer wunderschönen Anhöhe. Die Nähe zur Kernstadt garantiert eine hervorragende Infrastruktur mit einer sehr guten Nahversorgung. Ein Linientaxi verbindet den Ort mit dem Bahnhof Bad Münstereifel. Von hier fährt der Zug direkt nach Köln und Bonn. Mit dem Auto fährt man ca. je 45 min bis zu den beiden Großstädten.

Die Infrastruktur

- **Eschweiler**
  - Golfplatz
  - Gastronomie
  - Spielplatz
  - Linientaxi der RVK
  - Kath. Pfarrkirche
  - Ev. Kirchengemeinde
  - Bad Münstereifel | 4 km
  - Anschluss an die A1 | 5 km
- **Iversheim** | Entfernung ca. 3 km
  - Kindertagesstätte
  - Sportplatz
  - Sport- und Ortsvereine
  - Dorfsaal
  - Bahnhof | Entfernung ca. 2 km Linie Bad Münstereifel – Eusk.
- **Arloff** | Entfernung ca. 5,5 km
  - Kindertagesstätte
  - Grundschule
  - Sport- und Ortsvereine
  - Mehrzweckhalle Arloff
- **Bad Münstereifel**
  - 2 Gymnasien
  - Realschule
  - Gemeinschaftshauptschule
  - Gemeinschaftsgrundschule
  - Apostolische Schule
  - Integrative Kindertagesstätte
  - Kindergarten
  - Ärzte und Fachärzte
  - Apotheken
  - Postamt / Poststelle
  - Pfarramt
  - Rechtsanwälte / Steuerberater
  - City Outlet
  - Gastronomie
  - Gartencenter
  - Wochenmarkt
- **Krankenhäuser**
  - Marienhospital Euskirchen
  - Kreiskrankenhaus Mechernich mit Kinderstation

HISTORISCHES KURHAUS

City Outlet BAD MÜNSTEREIFEL

GOLF BAD MÜNSTEREIFEL

eifelbad Das Familien-Spaßbad!

F&S CONCEPT

BEBAUUNGSKONZEPT

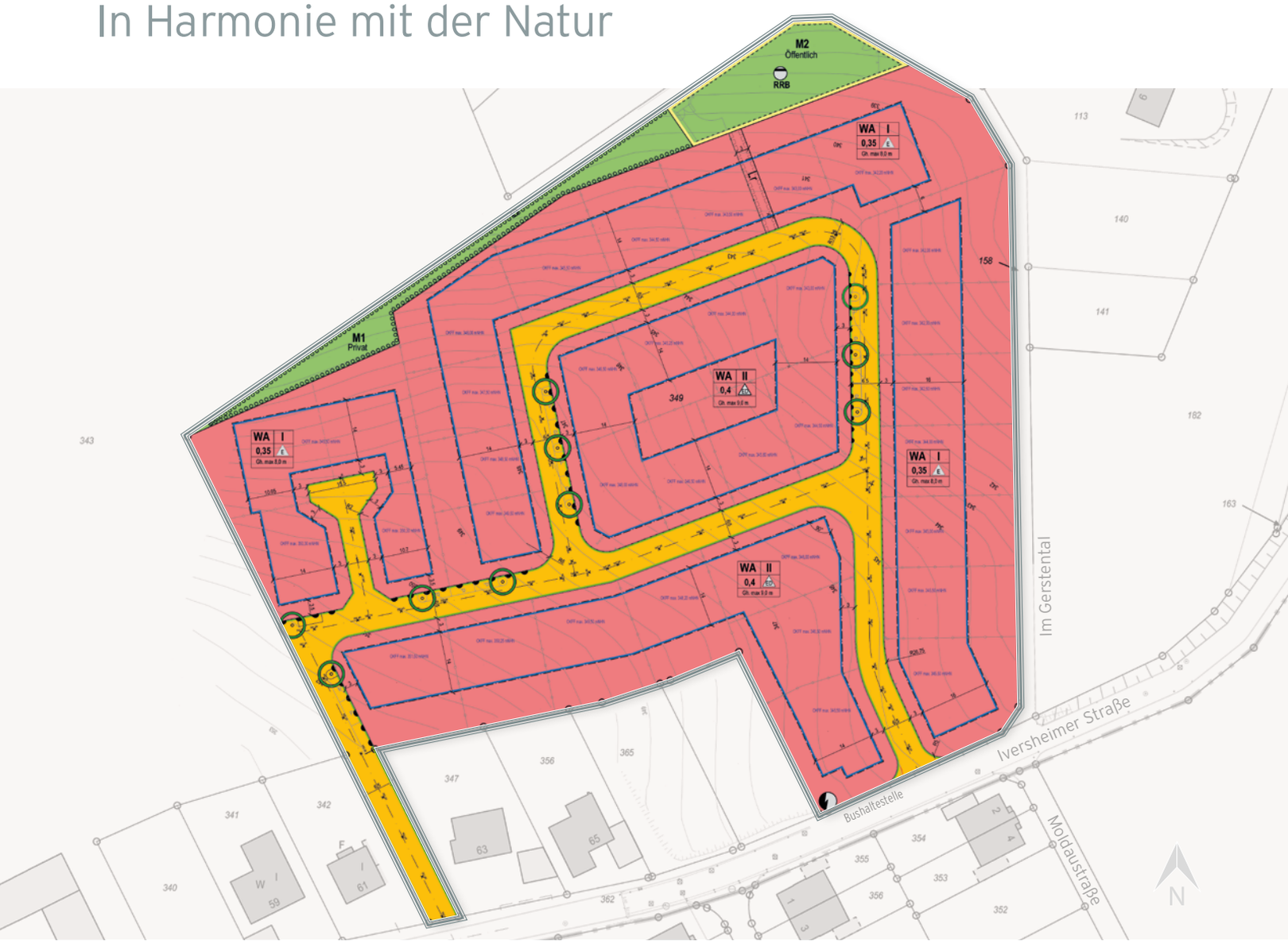


Wohngebiete mit Ausstrahlung, Wohnen in guter Nachbarschaft, Spielen und Gespräche vor der Haustür, Spaziergänge, ohne das Auto nutzen zu müssen, Platz für Gras und Bäume – kann man das planen?

Man kann und zwar in sinnvollen, zukunftsweisenden Bebauungsplänen mit entsprechenden Vorgaben.

Bebauungspläne dienen einer sinnvollen städtebaulichen Anordnung von Grundstücken und Straßen. Sie sollen aber darüber hinaus auch Regeln für die zukünftige Baukultur aufstellen. Die F&S concept hat in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Bad Münstereifel ein Konzept entwickelt, das eine harmonische Baukultur entstehen lässt. Die zeitgemäße Architektur beinhaltet individuelle Optionen und gibt dem gesamten Wohngebiet Stil und Schönheit. So sind z.B. Zelt-, Walm-, Sattel-, extensiv begrünte Flach- und Pultdächer sowie Solar-/PV-Anlagen zulässig. Die Vorgartenflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Zugänge dienen, sind als Vegetationsflächen anzulegen, innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Hier sind innerhalb des Bodenaufbaus nur offenporige, wasserdurchlässige Materialien zulässig. Die Erschließung entspricht dem neuesten Stand der Technik. In dem zukünftigen Wohngebiet ‘An der Wachhecke‘ stecken viele ehrgeizige Ideen. Werden Sie Teil dieses Projektes und schaffen Sie mit uns gemeinsam ein zukunftsweisendes Wohnkonzept.

In Harmonie mit der Natur



Zukunftsweisend

- Rechtskräftiger Bebauungsplan
- Textliche Festsetzungen
- Bestandsplan

Unser Service:

- Kostenlose Reservierung
- Wertvolle Tipps: ‘Wie geht es weiter‘
- Kostenlose Grundstücksvermessung
- Provisionsfreier Verkauf
- Keine Bauverpflichtung

Detaillierte Informationen: www.fs-grund.de

F&S CONCEPT

EIN BLÜHENDER GARTEN FÜR SIE





Ein Baum für Ihren Vorgarten!

Wir schenken jedem*jeder Erwerber*in eines Grundstücks im Wohngebiet ‘An der Wachhecke‘ einen Gutschein für einen heimischen Laubbaum.

Bunte duftende Blüten und summende Insekten

Verträumte Plätze in Ihrem Garten oder auf dem Balkon – überall können Sie etwas für sich und die Natur tun:

- Auch kleinere Vorgartenbeete werden mit einer geeigneten Bepflanzung zu einem Biotop vor Ihrer Haustür
- Achten Sie auf heimische, standortgerechte, blühende Saaten, Stauden und Sträucher
- Zu unterschiedlichen Zeiten blühende Stauden und Gehölze bringen eine wunderschöne farbliche Abwechslung in Ihren Garten
- Bevorzugen Sie regionale Materialien wie Naturstein (z.B. Grauwacke oder Kalkstein) und Holz (z.B. Lärche oder Eiche)
- Verwenden Sie Laubhecken (Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn) und Blühsträucher zur Einfriedung Ihres Gartens
- Trockenmauern speichern Wärme und bieten Rückzugsorte für Insekten und Reptilien
- Über partiell nicht gemähte Wiesen freuen sich die Insekten und Vögel
- Für Wege und Stellplätze empfehlen wir versickerungsfähiges Material und offene breite Fugen
- Lassen Sie sich über die Vorteile einer Fassaden- oder Dachbegrünung beraten
- Ein heimischer Laubbaum ist ein hervorragender Schattenspender und bietet Lebensraum für viele Tiere.

Mit diesen Tipps unserer Landschaftsarchitektin werden Sie an der Gestaltung Ihrer Gartenflächen lange Freude haben.

Foto: Schwalbenwurz, Naturschutzgebiet 'Eschweiler Tal und Kalkkuppen' | Gestaltung: A-design - E. Aschke | Bildmaterial: AdobeStock



WOHNEN
IN BESTER LAGE



Weitere Angebote zu
Baugrundstücken finden Sie
unter www.fs-grund.de

F&S CONCEPT

F&S concept
Projektentwicklung
GmbH & Co. KG
Otto-Lilienthal-Straße 34
D-53879 Euskirchen

Phone: +49 2251 1482-0
Fax: +49 2251 1482-111
E-Mail: info@fs-grund.de
www.fs-grund.de

www.tuv.com
TÜV Rheinland
ID:0000006134

Maßstab M = 1 : 500

0 10 20 30 50

M2
Öffentlich
RRB

M1
Privat

WA I
0,35 E
Gh. max 8,0 m

WA II
0,4 ED
Gh. max 9,0 m

Im Gerstental
Iversheimer Straße
Moldaustraße
Olefstraße
Donstraße
Steinbüchel

Bushaltestelle

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

OKFF max. 350,00 mHN / Gh. max. 8,0 m — maximal zulässige Gebäudehöhe über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

356,79 — geplante Höhe Straßenachse

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Abwasserbeseitigung, geplant (Überlagerung mit öffentlicher Grünfläche)

Regenwasserrückhaltebecken (RRB)

Trafostation

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche Öffentlich / Privat

M1 — Grünordnerische Maßnahme M x, sh. textliche Festsetzungen

Baumpflanzungen im Straßenraum

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des Plangeltungsbereiches

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger hier: Schmutz- und Niederschlagswasser

Sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude

372 / 377 / 371 / 378 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

19,7 — Vermaßung

DIPL.-ING. FRANK DIEFENBACH
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG
BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Ahrstraße 54
53945 Blankenheim
Tel.: (02449) 95 25 - 0
FAX: (02449) 95 25 - 20
info@diefenbach-geo.de
www.diefenbach-geo.de

Baugebiet

„An der Wachhecke II“

Stadt Bad Münstereifel

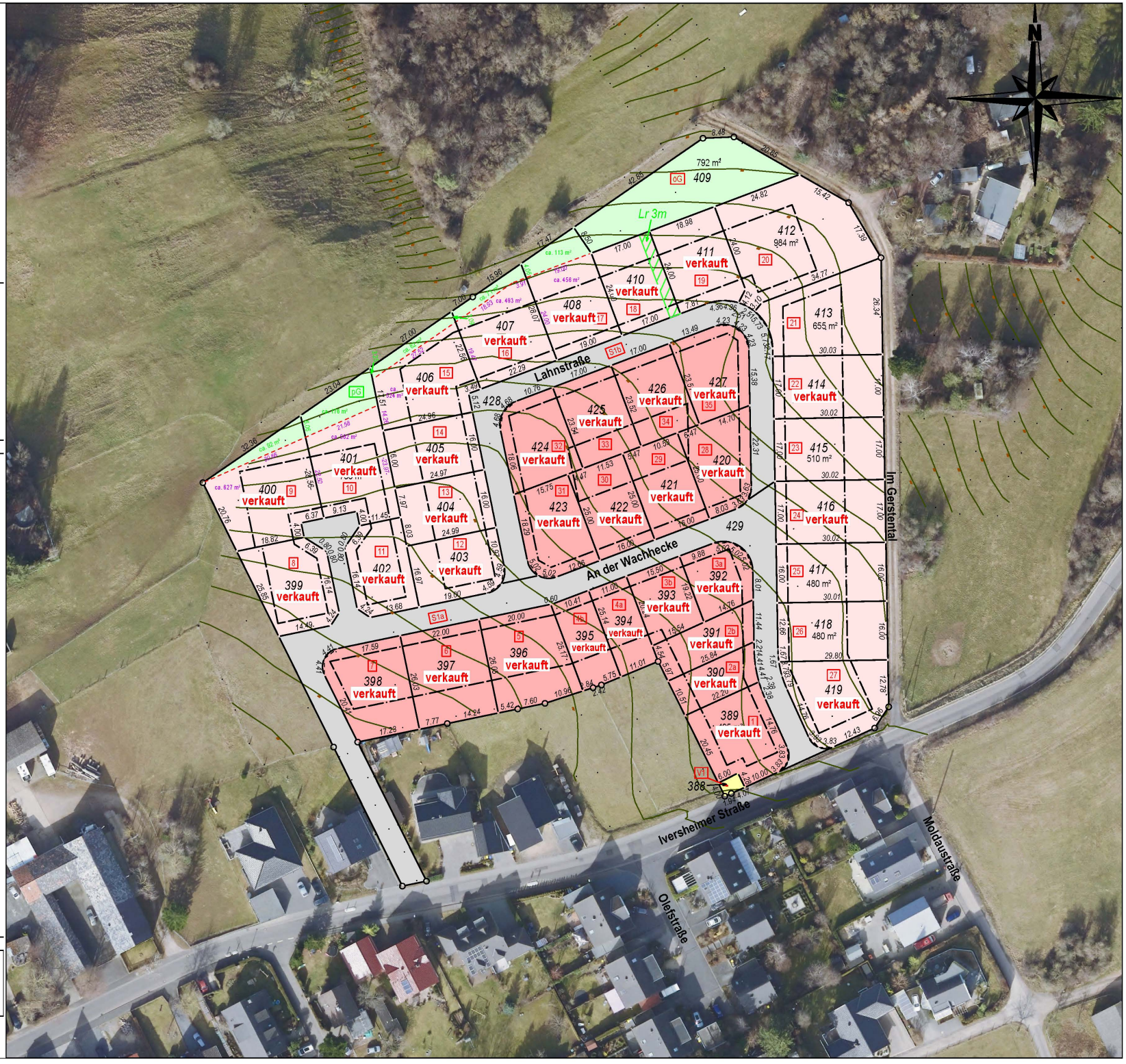
Bebauungsplan Nr. **68**
Ortsteil Eschweiler

Gemarkung Eschweiler
Flur 2

Maßstab 1:1000

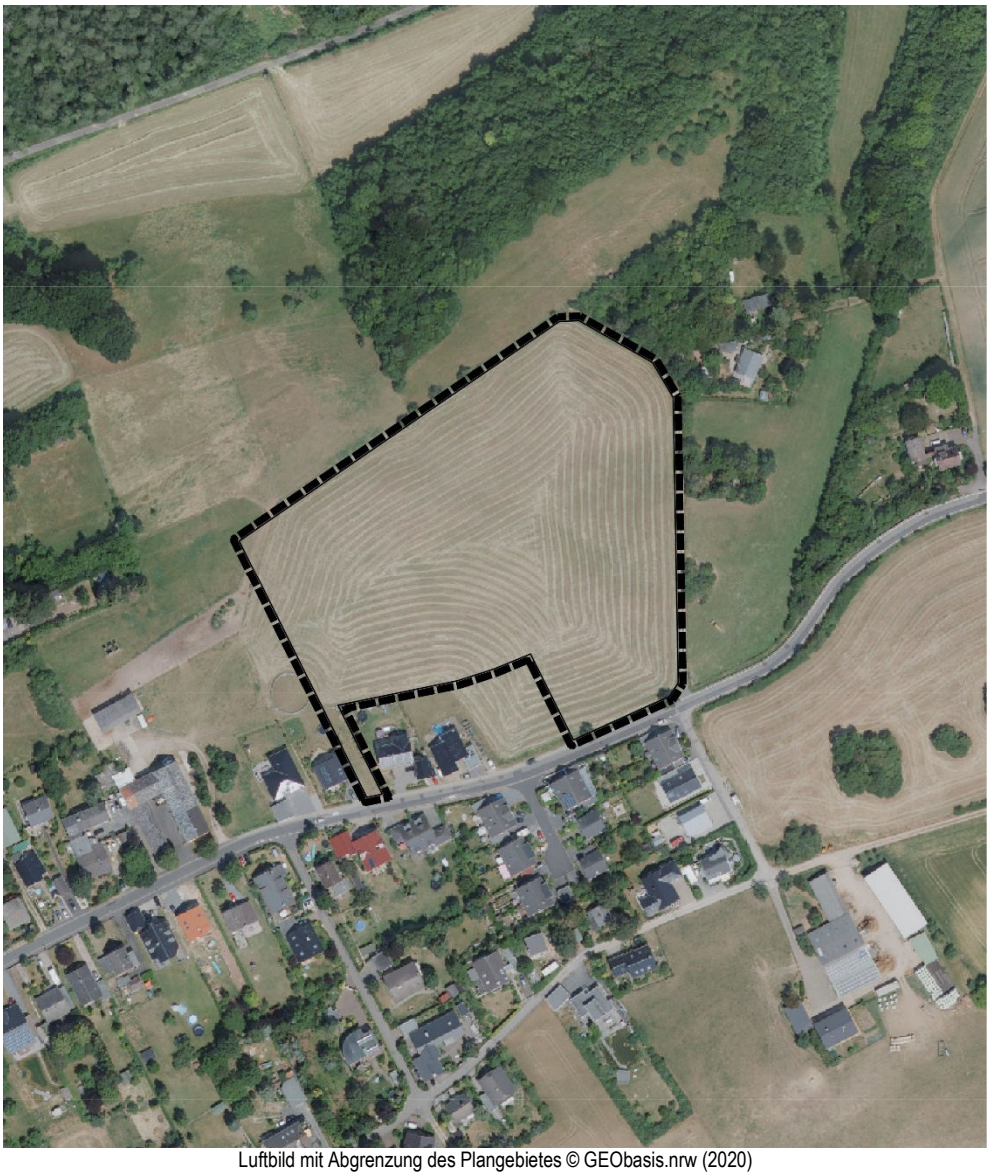
F&S CONCEPT
www.fs-grund.de

Blankenheim, den 06.11.2026



Stadt Bad Münstereifel
Bebauungsplan Nr. 68

„An der Wachhecke“, Teil 2,
Ortsteil Eschweiler



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

Textliche Festsetzungen

SATZUNGSBESCHLUSS
NOVEMBER 2021

Änderungen / Ergänzungen gegenüber der Offenlagefassung sind ***fett*** und ***kursiv*** hervorgehoben.

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 (Gebäudehöhe) festgesetzt.

2.2 Die festgesetzte GRZ gem. Planeinschrieb 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 zulässige max. OKFF xxx,xx mNHN ist in den jeweiligen Baufeldern festgesetzt.
Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation.

Ausnahmeregelung: Sollte der Höhenunterschied zwischen der maximal festgesetzten Oberkante Fertigfußboden (OKFF) und der Höhe des natürlichen Geländes an der hinteren Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche bei den bergseitig gelegenen Grundstücken mehr als 0,8 m unter dem natürlichen Geländeniveau liegen, können Abweichungen als Ausnahme zugelassen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

2.3.2 Bezugshöhe für die Ermittlung der Gebäudehöhen (Gh) ist die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF). Die jeweiligen maximalen Gebäudehöhen (Gh) sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

2.3.3 Höhenlage
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird in den Allgemeinen Wohngebieten teilweise die Höhenlage festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage – im Bereich der talseitigen Grundstücke an der straßenseitigen Baugrenze – gilt als Festlegung der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW 2018 und ist für die Bemessung der Abstandsflächen (vgl. § 6 Abs. 8 BauO NRW 2018) heranzuziehen.
Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation.

2.3.4 Gem. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass bei einer eingeschossigen Bauweise ausnahmsweise ein Vollgeschoss mehr zulässig ist, wenn – durch Hanglage bedingt – das Untergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse i.S. der BauO NRW 2018 anzurechnen ist.

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

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.
Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser gem. Planeinschrieb.

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, Hauseingangsüberdachungen oder Ähnliches bis zu einer Tiefe von 1,5 m allgemein zulässig.

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

4.1 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Plangeltungsbereich Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
Grenzen die seitlichen Abstandsflächen an eine Verkehrsfläche an, müssen Garagen, Carports und Stellplätze von dieser Grenze einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Der zur Verkehrsfläche verbleibende Streifen von mind. 1 m muss dauerhaft begrünt werden.

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

4.3 Pro Wohngebäude sind für die 1. Wohneinheit mind. zwei Stellplätze zu realisieren. Für die 2. Wohneinheit eines Wohngebäudes ist mind. ein Stellplatz zu realisieren.

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

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude und je Doppelhauseinheit 1 Wohneinheit zulässig.

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

6.1 Vorgärten
Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der straßenseitig angrenzenden Vorderkante Wohnhaus) sind, soweit sie nicht für notwendige Zufahrten, Zugänge und Stellplätze genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten. Dabei ist eine Überdeckung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien innerhalb der Vegetationsflächen nicht zulässig.

6.2 Anpflanzen von Einzelbäumen innerhalb der Gartenflächen
In den privaten Gartenflächen sind pro Grundstück mindestens 1 Baum entsprechend der Pflanzenliste II anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein 50%iger Anteil an Sorten lebensraumtypischer Arten darf nicht unterschritten werden. Die Maßnahme umfasst Anpflanzung, Pflege, Erhalt und gegebenenfalls Ersatz der Bäume.

6.3 M 1 Anpflanzung eines autochthonen Gehölzbestands
Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Pflanzgebot am nördlichen Rand des Plangebietes und die Ränder des Regenrückhaltebeckens werden mit heimischen, standortgerechten Gehölzen nach der Vorgabe der Pflanzenliste I bepflanzt.

6.4 M 2 Einsaat einer artenreichen Pflanzengesellschaft im Regenrückhaltebecken
Auf der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzten Fläche ist eine Extensivwiese (Saatgutmischung „03 Böschungen, Straßenbegleitgrün“ von Rieger-Hofmann mit 30% Blumen und 70% Gräsern, Aussaatmenge 5 g/qm) herzustellen, dauerhaft zu erhalten und folgend zu pflegen:

- 1-2 Schnitte pro Jahr
- Abräumen des Mahdguts

PFLANZENLISTE I: Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. den Vorgaben des Landschaftsplans 04 „Bad Münstereifel“, Anhang 1 für den Standort frisch bis trocken (Gruppe 2 u. 3)

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Baumarten auszuwählen:

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 16/18 oder 18/20 cm, mit Drahtballen, 3 x verpflanzt

Deutscher Name	**Botanischer Name**
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*
Mehlbeere	***Sorbus aria***
Holzapfel	***Malus sylvestris***
Wildbirne	***Pyraster pyraster***
Salweide	***Salix caprea***

Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, mit Ballen, 125-150 cm

Deutscher Name	**Botanischer Name**
Gemeiner Hasel	*Corylus avellana*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Stechpalme	*Ilex aquifolium*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Hundsrose	*Rosa canina*
Wolliger Schneeball	***Viburnum lantana***
Wasserschneeball	***Viburnum opulus***
Gemeiner Hartriegel	***Cornus sanguinea***
Schwarze Holunder	***Sambucus nigra***
Roter Holunder	***Sambucus racemosa***
Pfaffenhütchen	***Euonymus europaeus***

PFLANZENLISTE II: Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der privaten Gartenflächen (es wurden die Gehölzvorschläge des Landschaftsplans 04 „Bad Münstereifel“, Anhang 1 für den Standort frisch bis trocken (Gruppe 2 und 3) sowie die Obstsortenempfehlung für Streuobstpflanzungen (Gruppe 1) berücksichtigt)

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Baumarten auszuwählen:
Mindestpflanzqualität: Solitär-Bäume mit Stammumfang 18/20 cm, mit Drahtballen, 3 x verpflanzt.

Deutscher Name	**Botanischer Name**
Arten lebensraumtypischer Arten:	
Feldahorn	*Acer campestre*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Rotdorn	*Crataegus laevigata* “Paul´s Scarlet”
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Französischer Ahorn	*Acer monspessulanum*
Pflaumendorn	*Crataegus prunifolia*
Holzapfel	*Malus communis”*
Dreilappiger Apfel	*Malus trilobata*

Regionale Obstsorten:

Apfelsorten
Eifeler Rambour
Rheinischer Bohnapfel
Luxemburger Rennette
Roter Boskoop
Schöner aus Nordhausen

Birnensorten:
Pastorenbirne
Gute Luise
Gellerts Butterbirne

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

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

1.0 Dächer

1.1 Dachform

Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude innerhalb der zulässigen eingeschossigen Bauweise geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° bis 40° zulässig.

Innerhalb der zulässigen zweigeschossigen Bauweise sind auch Flach- und flachgeneigte Pultdächer bis 20° Dachneigung zulässig.
Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Die Gliederung der Dachfläche durch Dachaufbauten und Dacheinschnitte ist nur bei Dächern mit mindestens 30° 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 auf maximal einem Drittel der Länge der traufseitigen Außenwand zulässig.

1.3 Material und Farbe der Dacheindeckungen

Geneigte Dächer sind analog der RAL-Farbtöne

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

in mattem Material zu decken.

Begrünte Dächer sind zulässig. Flachdächer und Pultdächer bis 20° Dachneigung sind zwingend zu begrünen.
Anlagen der solaren Energiegewinnung sind allgemein zulässig.

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind bei geneigten Dächern in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen und dürfen max. 25 cm über die Dachfläche vorstehen.

2.0 Einfriedungen

2.1 Straßenseitige Grundstückseinfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin (Vorgarten) sind als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Die max. zulässige Höhe der straßenseitigen Hecken bezieht sich auf 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.
Eine Kombination von Hecke und Zaun (Maschendraht- oder Stabgitterzaun) ist zulässig, wenn der Zaun an der der Verkehrsfläche abgewandten Seite errichtet wird.

2.2 Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen

Entlang der ersten 5 m an der seitlichen Grundstücksgrenze (Vorgarten), gerechnet ab Straßenbegrenzungslinie, sind als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe heimische Laubholzhecken Hecken zulässig.
Eine Kombination von Hecke und Zaun (Maschendraht- oder Stabgitterzaun) ist zulässig, wenn der Zaun an der der Nachbarparzelle abgewandten Seite errichtet wird.

Hiernach sind an den seitlichen sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen max. 2,0 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Zäune (Maschendraht- oder Stabgitterzaun) sind in diesem Bereich ebenfalls bis zu 2 m zulässig; sie dürfen jedoch nur in Kombination mit einer entsprechend hohen Hecke errichtet werden.

Trennwände im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern sind zur Abschirmung und Sicherung bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 4,50 m, beginnend ab rückwärtiger Hausfront, auch als Mauern zulässig.

2.3 Einfriedung von Abfallbehältern:

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen oder mit Zaunanlagen einzufassen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

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: Die DIN 4149:2005 wurde durch den Normgeber 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 Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4.0 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.

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 Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen (UNB) rechtzeitig zu melden.

6.0 Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zu speichern sowie 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.

7.0 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 immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.

Kaufpreisliste
Bad Münstereifel-Eschweiler
„An der Wachhecke“

1	495 m²	138.600 €		2a	249 m²	74.700 €
2b	296 m²	88.800 €		3a	305 m²	91.500 €
3b	306 m²	91.800 €		4a	275 m²	83.875 €
4b	277 m²	84.485 €		5	568 m²	173.240 €
6	573 m²	174.765 €		7	528 m²	161.040 €
8	502 m²	155.620 €		9	719 m²	230.080 €
10	738 m²	236.160 €		11	399 m²	121.695 €
12	416 m²	126.880 €		13	400 m²	122.000 €
14	399 m²	121.695 €		15	606 m²	193.920 €
16	564 m²	174.840 €		17	569 m²	176.390 €
18	408 m²	126.480 €		19	467 m²	144.770 €
20	984 m²	295.200 €		21	655 m²	199.775 €
22	510 m²	155.550 €		23	510 m²	155.550 €
24	510 m²	155.550 €		25	480 m²	146.400 €
26	480 m²	144.000 €		27	545 m²	158.050 €
28	415 m²	124.500 €		29	400 m²	120.000 €
30	400 m²	120.000 €		31	432 m²	129.600 €
32	426 m²	129.930 €		33	400 m²	124.000 €
34	400 m²	124.000 €		35	423 m²	129.015 €

F&S CONCEPT