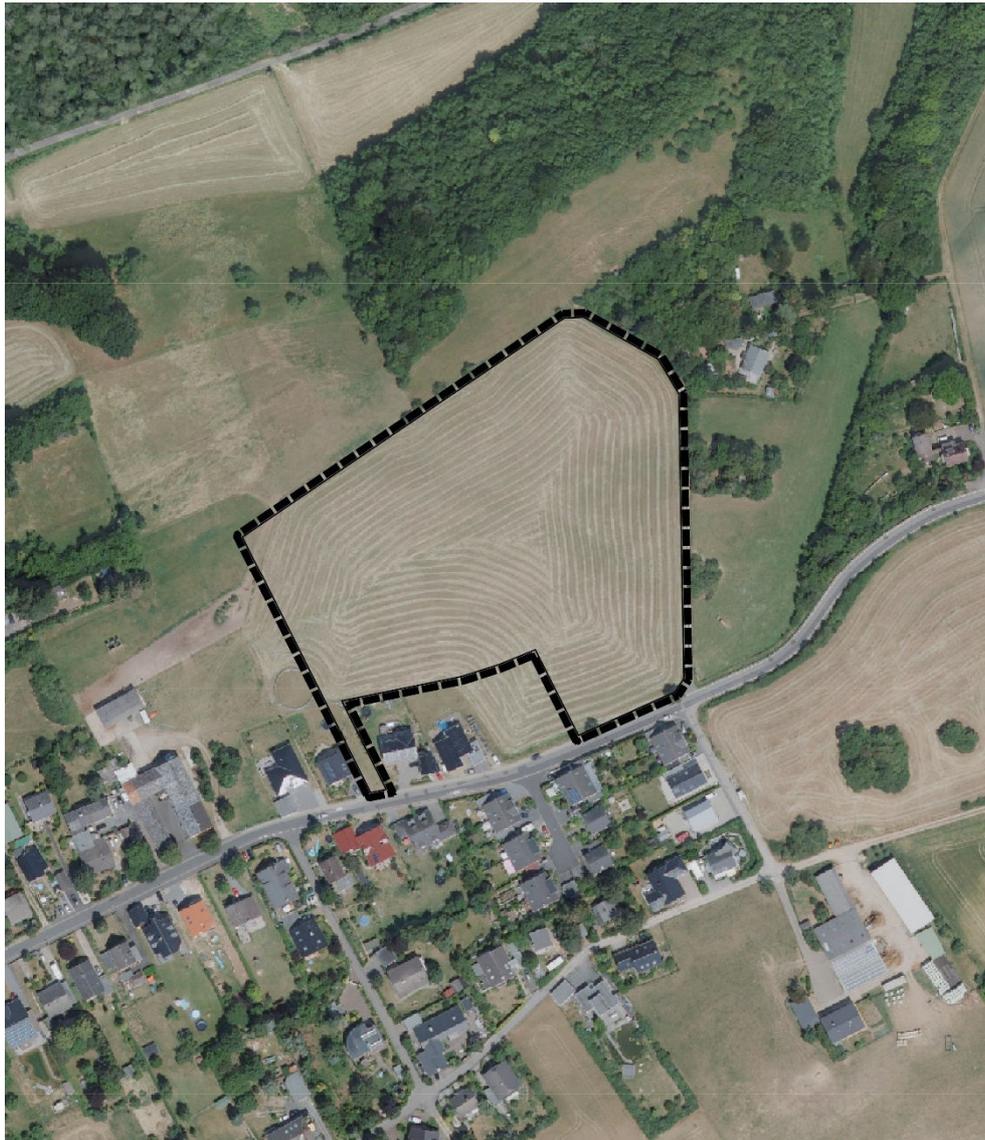


# Stadt Bad Münstereifel Bebauungsplan Nr. 68

## „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 Grundstücksflächen 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 Doppelhaushälfte 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

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

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

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

**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.

<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
<b>Arten lebensraumtypischer Arten:</b>	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> "Paul's Scarlet"
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Pflaumendorn	<i>Crataegus prunifolia</i>
Holzapfel	<i>Malus communis</i> "
Dreilappiger Apfel	<i>Malus trilobata</i>

**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 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 m<sup>2</sup> 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. breittufiges 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.