

STADT BAD MÜNSTEREIFEL

BEBAUUNGSPLAN Nr. 24 - HOUVERATH - "MÜHLENBERG"

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Festgesetzt ist reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes - allgemein zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf einer 1,0 m breiten, an die Straßenbegrenzungslinie angrenzenden Fläche, nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundflächenzahl beträgt 0,35.
- 2.2 Die Geschossflächenzahl beträgt für eingeschossige Gebäude 0,35, für zweigeschossige Gebäude 0,7.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen
 - 2.3.1 Begriffe:

Die "Traufhöhe" wird definiert als die Schnittlinie der aufgehenden Außenwandfläche eines Gebäudes mit der Dachfläche. Maßgebend sind die jeweiligen Außenflächen.

Die Firsthöhe ist die Schnittlinie der Dachaußenflächen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupteinschließung des jeweiligen Baugrundstücks ausgeht. Maßgebend ist die Höhe im Schnittpunkt der Mittelprojektion des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie, an die das Baugrundstück angrenzt.

In Fällen, wo diese Definition des Bezugspunktes nicht anwendbar ist, gilt der Schnittpunkt mit der Verlängerung der Straßenbegrenzungslinie in der Höhe der festgelegten Straßenbegrenzungslinie.
 - 2.3.2 In den als **WR 1** festgesetzten Baugebieten beträgt die maximale "Traufhöhe" 6,80 m, die maximale Firsthöhe 10,80 m. Die maximale "Traufhöhe" bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NW beträgt 7,00 m.
 - 2.3.3 In den als **WR 2** festgesetzten Baugebieten beträgt die maximale "Traufhöhe" 4,00 m, die maximale Firsthöhe 8,00 m.
 - 2.3.4 In den als **WR 3** festgesetzten Baugebieten beträgt die maximale "Traufhöhe" 4,70 m, die maximale Firsthöhe 8,70 m.
 - 2.3.5 Zur Vermeidung nicht beabsichtigter Härten insbesondere bei Umbauten oder Anbauten an vorhandene Bebauung oder bei besonderen topographischen Einzelsituationen werden Ausnahmen gem. § 31 BauGB zugelassen. Die Höhenabweichung darf bis zu 0,75 m betragen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- 3.2 Vor der Außenwand vorstehende Bauteile wie Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie Vorbauten, wie Erker und Balkone, und untergeordnete Gebäudeteile, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen, wie Wintergärten und überdachte Terrassen, dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen maximal um 2,0 m überschreiten.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 4.1 Die als "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen sind wie folgt zu bepflanzen:

Die mit **A** gekennzeichneten Flächen sind nur mit Sträuchern zu bepflanzen. Geeignet sind niedrigwüchsige Sträucher, die einen kräftigen Rückschnitt vertragen wie z.B. Rose (*Rosa canina*), Hainbuche (*Carpinus betula*) oder Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Die mit **B** gekennzeichneten Flächen können sowohl mit Sträuchern als auch mit eingestreuten Heistern bzw. Einzelbäumen bepflanzt werden, hier wären aufgrund der mittleren Höhe Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betula*) und Feldahorn (*Acer campestre*) zu nennen.

Die mit **C** gekennzeichneten Flächen sind als Baumstrauchhecke mit einem gestuften Aufbau anzulegen. Hier können neben den genannten Arten auch vereinzelt Großbäume (Traubeneiche, *Quercus petraea*) ausgebracht werden.

- 4.2 Es sind nur Gehölze entsprechend der nachstehenden Pflanzenliste zu verwenden:

BÄUME

Esche (*Fraxinus excelsior*)
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Feldahorn (*Acer campestre*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Traubeneiche (*Quercus petraea*)
 Stieleiche (*Quercus robur*)

STRÄUCHER

Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Hasel (*Corylus avellana*)
 Heckenrose, Hundsrose (*Rosa canina*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Mindestanforderungen an die Pflanzqualität:

Sträucher: 2 x verschult, 80-180 cm Höhe
 Heister: 2 x verschult, 180-140 cm Höhe
 Pflanzverband 2 m x 2 m
 Bäume: Forstpflanzen, 2 x verschult 120 - 150 cm
 Pflanzverband 3 m x 3 m

- 4.3 Die unversiegelten Grundstücksflächen sind auf der Grundlage der nachfolgenden Auflistung standortgerechter einheimischer Laubbäume und Sträucher zu bepflanzen, wobei mindestens 30 % der Gartenfläche mit diesen Gehölzen anzulegen sind. Zur Erreichung dieses Pflanzzieles dürfen die aufgelisteten und ebenfalls zulässigen Obstbäume nicht herangezogen werden. Das Pflanzen von Nadelbäumen ist mit Ausnahme der Eibe ausgeschlossen.

Mindestpflanzqualität Laubgehölze: 2 x verschult, 80 - 100 cm hoch
 Mindestpflanzqualität Obstbäume: 1,8 m Kronenansatz, Stammumfang 8 - 10 cm

Laubbäume

Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Sandbirke
Carpinus betulus, Hainbuche
Fagus sylvatica, Rotbuche
Frangula alnus, Faulbaum
Ilex aquifolium, Stechpalme
Malus sylvestris, Wildapfel
Prunus avium, Vogelkirsche
Pyrus communis, Wildbirne
Quercus robur, Stieleiche
Quercus petraea, Traubeneiche
Sorbus aucuparia, Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Liguster
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hundsrose
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Obstbäume**Äpfel:**

Bäumchen Apfel
 Brauner Mataapfel
 Danziger Kantapfel
 Edelborsdorfer
 Geflammtter Kardinal
 Gelber Bellefleur
 Gelber Edelapfel
 Goldparmäne
 Gravensteiner
 Jakob Lebel
 James Grieve
 Kaiser Wilhelm
 Krügers Dickstiel
 Langer Grüner Gulderling
 Ontario Apfel
 Purpurroter Cousinot
 Rabau
 Rheinische Schafnase
 Rheinischer Krummstiel
 Rheinischer Winterrambur
 Riesenboiken
 Roter Bellefleur
 Roter Eiserapfel
 Roter Trierer Weinapfel
 Schöner aus Nordhausen
 Schöner aus Boskop
 Signe Tillisch
 Weißer Winterglockenapfel
 Weißer Winterkavill

Kirschen:

Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
 Geisepitter
 Große Schwarze Knorpelkirsche

Birnen:

Apfelbirne
 Augustbirne
 Baronsbirne
 Bergische Dörrbirne
 Blumenbachs Butterbirne
 Conference
 Dönissens Gelbe Kornelkirsche
 Doppelte Phillipsbirne
 Esperens Herrenbirne
 Frühe von Trévoux
 General Tottleben
 Gellerts Butterbirne
 Gute Graue
 Gute Luise
 Köstliche aus Charneux
 Leipziger Rettichbirne
 Winterbergamotte

Pflaumen / Zwetschgen

Bühler Frühzwetschge
 Große Grüne Reneclaude
 Hauszwetschge
 Luxemburger Renette
 Nancy Mirabelle
 Oberdiecks Renette
 Rote Sternrenette
 Wangenheims Frühzwetschge
 Zuccalmaglio Renette

Hedelfinger Riesenkirsche
 Schneiders Späte Knorpelkirsche
 Schwarze Herzkirsche

4.4 Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durch die Grundstückseigentümer durchzuführen und so zu schützen, zu pflegen und zu unterhalten, dass ihre funktionsgerechte Entwicklung dauerhaft gesichert ist. Eine ungestörte Entwicklung der anzulegenden Landschaftsbestandteile ist zu gewährleisten. Bei eventuellem Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz anzupflanzen.

4.5 Wandbegrünung

Garagenwände und überdachte Stellplätze sind mit Kletterpflanzen der nachstehenden Pflanzenliste zu begrünen:

Echte Brombeere (*Rubus fruticosus*)
 Efeu (*Hedera helix*)
 Geißblatt Sorten (*Lonicera spec.*)
 Glycine (*Wisteria sinensis*)
 Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)
 Kletterspindel (*Euonymus fortunei*)
 Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*)

Rosen Sorten (*Rosa spec.*)
 Schlingknöterich (*Polygonum auberti*)
 Trompetenblume (*Campsis radicans*)
 Waldrebe (*Clematis vitalba*)
 Wilder Wein (*Parthenocissus "Veitchii"*)
 Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*)

4.6 Innerhalb der als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind Zufahrten und Zugänge zulässig bis zu einer maximalen Gesamtbreite von 4,00 m je Baugrundstück, wenn auf dem Baugrundstück außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 entsprechend den unter Ziff. 4.1, 4.3 und 4.4 aufgeführten Vorschriften erfolgt.

5 Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten

Im Bereich der Stellplätze und der Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen muss der Anteil an unversiegelten Flächen mindestens 60% betragen. Als unversiegelte Flächen gelten auch teilbefestigte Flächen wie z.B. Rasenfugenpflaster (mit mind. 3 cm Fugenbreite), Schotterrassen, wassergebundene Decken u.ä.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Giebelbreiten

Die talseitige Giebelbreite giebelständiger Häuser, die ein zweigeschossiges Erscheinungsbild haben, darf 11 m nicht überschreiten.

2. Dächer

- 2.1. Es sind geneigte Dächer festgelegt. Ausgenommen davon sind Garagendächer.
- 2.2. Die Dachneigung der geneigten Dächer beträgt 30° bis 40°.

Begründung

Durch die Beschränkung der Giebelbreite von Gebäuden mit zweigeschossigem Erscheinungsbild auf der Talseite soll verhindert werden, dass ein harmonisches Erscheinungsbild des Wohngebiets durch zu stark hervortretende und unproportioniert wirkende Giebelfassaden gestört wird. Die zulässige Giebelbreite ermöglicht einen ausreichenden Spielraum bei der Grundrissgestaltung und damit eine zumutbare Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten insbesondere im Hinblick darauf, dass damit keine Einschränkung der erzielbaren Grund- und Geschossflächen und somit auch keine Minderung der Wirtschaftlichkeit in der Grundstücksnutzung verbunden ist.

Die städtebaulich begründete Bauvorschrift zum optischen Erscheinungsbild der Giebelfassaden ist als flankierende Maßnahme zu den Festsetzungen der Gebäudehöhen zu sehen und soll mit dazu beitragen, dass in der exponierten Hanglage ein ausgewogenes Ortsbild frei von störenden "Dominanten" entsteht. Dabei werden die Auswirkungen auf das Ortsbild höher bewertet als die mit dieser Bauvorschrift verbundenen, relativ geringen Einschränkungen in der Gebäudegestaltung.

Als Dachform wurden geneigte Dächer vorschrieben. Dies erfolgt in Anpassung an die überwiegend vorhandene Bebauung und mit der Zielsetzung, eine für das Ortsbild wichtige einheitliche Dachlandschaft zu erhalten. Die festgesetzten Unter- und Obergrenzen der Dachneigung sollen eine zu große Willkür in der Wahl der Dachneigung und damit Störungen des Ortsbildes verhindern, zugleich aber einen ausreichenden individuellen Spielraum ermöglichen.

KENNZEICHNUNGEN

1. Grundwasser:

Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei ca. < 5 m unter Flur. Gegebenenfalls sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen erforderlich. Grundwasserabsenkungen bzw.

-ableitungen - auch zeitweiliges Abpumpen - sowie schädliche Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers sind nicht zulässig.

2. Sichtfreiflächen

Die Sichtfreiflächen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die L497 sind von Sichthindernissen frei zu halten. Die Bemessung der Sichtfreiflächen ist für die Geschwindigkeit $V = 70$ km/h gemäß RAS-K-1 (Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil Knotenpunkte, Abschnitt 1: plangleiche Knotenpunkte) vorzunehmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl.IS.2141), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.IS.132), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen -Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.März 2000 (GV.NW.S. 256/SGV.NW.232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Aachen, den 12.01.2006

PLANUNGSGEMEINSCHAFT

G. BAVAJ A. URGATZ

DIPL.- ING. ARCHITEKTEN

TEL. 0241/4013434 FAX 0241/4016261

52064 AACHEN MARIABRUNNSTR. 32