

Textteil von Bebauungsplan Nr. 024 Teil „B“

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. In Abweichung von Satz 1 sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach BauONW (§ 6 (11) und (12)) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (Sockelhöhe)

Gemäß § 9 (2) BauGB wird festgesetzt, daß die Höhenlage der Kellerdecke baulicher Anlagen maximal 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig ist.

Den Bauflächen werden nachfolgend die unterschiedlichen Verkehrsflächen als Bezugspunkt zugeordnet:

- 1 = Verkehrsflächen des Ahrweges
- 2 = Verkehrsflächen der Planstraße
- 3 = Verkehrsfläche des Wirtschaftsweges

1.4 Kompensationsmaßnahmen

Als Kompensation für den Funktionsverlust sind folgende Maßnahmen vorgesehen (s. auch Karte 2: Landschaftspflegerische Maßnahmen i.M. 1 : 500).

AP = Ausgleich im privaten Bereich

AP 1 Im unmittelbaren Anschluß an die Gärten wird ein 10 m breiter Streifen mit standortgerechten Sträuchern der Gehölzliste 1 bepflanzt. Ziel der Maßnahme ist der Aufbau einer Strauchhecke zur Anreicherung der Brachfläche auf der Hochspannungstrasse (vgl. AP 4). Durch die Kombination von Gehölz- und Brachbiotopen wird an dieser Stelle eine für viele Tierarten bedeutsame Saumzönose entwickelt.

F = 320 qm

AP 2 In die Gehölzpflanzungen der Maßnahme AP 1 werden 2 standortgerechte Solitärbäume II. Ordnung der Gehölzliste 1, StU 12-14 cm, gemäß Kartendarstellung eingebracht.
Gepflanzt werden Stammbüsche (Heister) mit einer Höhe von 250/300 cm, die als solche dauerhaft gepflegt werden. Da die Bäume in der Schutzzone der Elektrizitätsleistung positioniert werden, ist bei Bedarf Rückschnitt durchzuführen. Die Pflege, insbesondere die Festlegung der maximalen Höhe der Gehölze, erfolgt in Abstimmung mit dem RWE. Die Bäume dienen der räumlichen Akzentuierung der flächigen Gehölzpflanzungen sowie zur beschleunigten Abschirmung, Gliederung und Belebung des Baugebietsrandes aufgrund ihres Altersvorsprungs.

F = in der Fläche der Maßnahme AP 1 enthalten.

- AP 3 Zwischen den Gärten der beiden westlich gelegenen Häuserzeilen wird ein 4 m breiter Streifen mit standortgerechten Sträuchern der Gehölzliste 1 bepflanzt. Ziel der Maßnahme ist die Anreicherung der Gartenflächen mit ökologisch wertvollen Gehölzstrukturen.

F = 160 qm.

- AP 4 Auf Teilflächen der Brachfläche wird eine Obstwiese angelegt. Dazu werden die Flächen mit Obsthochstämmen der Gehölzliste 3 in einem Abstand von 10 x 10 m bepflanzt. Der Zuschnitt der Flächen und die Pflanzung der Bäume erfolgt gemäß Kartendarstellung.

Im Bereich der Hochspannungstrasse muß auf die Obstbaumpflanzung verzichtet werden. Die aktuell vorhandene Ruderalflur wird vor dem Einbringen der Bäume gemäht, der Oberboden oberflächlich aufgerissen und Landschaftsrasen der besten Eignungsstufe nachgesät. Die Bestände werden durch 1-2malige Mahd pro Jahr (Ende Juni und/oder Ende August) zu artenreichem Wildrasen entwickelt. Zur Sicherstellung der Elektrizitätsleitungen wird in Abstimmung mit dem RWE bei Bedarf ein Rückschnitt durchgeführt. Ziel der Maßnahme ist die Schaffung einer landschaftstypischen Obstwiesenfläche in Anbindung an die beiden bereits vorhandener Obstgärten in der Nachbarschaft.

F = 1.220 qm.

- AP 5 Die Teilflächen unterhalb der Hochspannungsleitung werden in einer Breite von 15 m einer gelenkten Sukzession überlassen, um die Entwicklung einer artenreichen Saumzönose zu ermöglichen. Dazu werden die bisher vom Landreitgras dominierten Bestände gemäht und oberflächlich aufgerissen. In den ersten beiden Jahren werden die Flächen durch jeweils zweimalige Mahd ausgemagert und das Aufkommen weiterer Arten ermöglicht. Zur Pflege werden diese dann alle 4-5 Jahre abschnittsweise gemäht, einzelne Sträucher bzw. inselartige Gebüsche werden erhalten und alle 5-7 Jahre auf den Stock gesetzt.

F = 350 qm.

Kompensationsmaßnahmen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Für neu überbaute Fläche

- unter 100 qm sind ein standortgerechter Baum II. Ordnung und 25 qm standortgerechte Sträucher gemäß Gehölzlisten 1 und 2 zu pflanzen.
- je weitere angefangene 100 qm sind ein weiterer Baum und 25 qm Sträucher zu pflanzen.

Befinden sich auf dem Grundstück ausgewiesene Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern oder Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, werden diese flächenmäßig auf oben genannte Festsetzungen angerechnet.

Es sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten der Gehölzlisten 1 und 2 zu verwenden, wobei keine einen Anteil von 20% der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.

F = 2.140 qm.

Gehölzliste 1

Bäume II. Ordnung, Stammbusch, 3xv., Stammumfang (StU) 12-14:
Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
Feldahorn (*Acer campestre*).

Sträucher, 2xv., Höhe (H) 60-100, im Pflanzverband 1 x 1 m:
Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*),
Weißdom (*Crataegus monogyna*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehdorn
(*Prunus spinosa*).

Gehölzliste 2

Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 3xv., StU 12-14:

Apfel/Zierapfel (*Malus* sp.), Eberesche (*Sorbus* sp.), Kirsche/Zierkirsche (*Prunus* sp.), Feldahorn (*Acer campestre*).

Sträucher, 2xv., H 60-100, im Pflanzverband 1 x 1 m:

Felsenbirne (*Amelanchier* sp.), Forsythie (*Forsythia* sp.), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hartriegel (*Cornus* sp.), Johannisbeere (*Ribes* sp.), Liguster (*Ligustrum* sp.)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Pfeifenstrauch (*Philadelphus* sp.), Rosen (*Rosa* sp.), Schneeball (*Viburnum* sp.), Schneebeere (*Symphoricarpos* sp.), Spierstrauch (*Spirea arguta*).

Kleinsträucher, 2xv., H 40-60 oder 40-70, im Verband 0,5 x 0,8 m:

Apfelrose (*Rosa rugosa*), Berberitze (*Berberis* sp.), Fingerstrauch (*Potentilla* sp.), Glanzrose (*Rosa nitida*), Johanniskraut (*Hypericum* sp.), Johannisbeere (*Ribes alpinum*), Scheinquitte (*Chaenomoles* sp.).

Gehölzliste 3

Obstbäume, Hochstamm, StU 8-10, Stammhöhe 160 - 180 cm:

Apfelsorten: Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Rheinischer Bohnapfel, Winterrambour, Roter Boskoop, Jakob Lebel, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Ontario, Berlepsch;

Birnensorten: Pastorenbirne, Köstliche von Charent, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Bosc Flaschenbirne

sowie Hauszwetsche, Nance-Mirabelle.

1.5 Straßenböschungen

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB), sind auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken bis zu den im Bebauungsplan eingetragenen Breiten zu dulden.

2. Nachrichtliche Übernahme

Die das Plangebiet durchquerende 220 KV-Freileitung des Versorgungsträgers wurde mit den zugehörigen Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3. Hinweis

Bodendenkmäler

Dem Landschaftsverband Rheinland - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - liegen Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen wird hingewiesen.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Denkmälern im Lande Nordrhein-Westfalen (§ 2 (5) und §§ 13 - 19) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden. Ihm ist Gelegenheit zur weiteren Untersuchung gegeben.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachformen

Als Dachform sind nur geneigte Dächer zulässig. Garagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von max. der halben Länge der zugehörigen Traufe zulässig.

2. Drempel

Drempel sind bis 0,8 m bis Oberkante Pfette zulässig. Ausnahmsweise können bei eingeschossiger Bauweise Drempel bis 1,25 m zugelassen werden.

3. Einfriedigungen

3.1 Material und Höhe

Entlang der Straßenbegrenzungslinie und senkrecht bis zur vorderen Baugrenze sind Holzzäune, Maschendrahtzäune und lebende Hecken bis 0,8 m Höhe zulässig. An anderen Grenzen sind Einfriedigungen bis 1,25 m Höhe zulässig.

3.2 Einfriedigungen der Kompensationsflächen

Die mit AP 3 gekennzeichneten Kompensationsflächen sind mit einem Maschendrahtzaun einzufrieden.

Die mit AP 1, 2, 4 und 5 gekennzeichneten Kompensationsflächen sind mit einem Wildschutzzaun einzufrieden.

Die Zugänglichkeit für Pflegemaßnahmen ist durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen.

4. Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen

Die Befestigungen von Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig (z.B. Rasengittersteine).

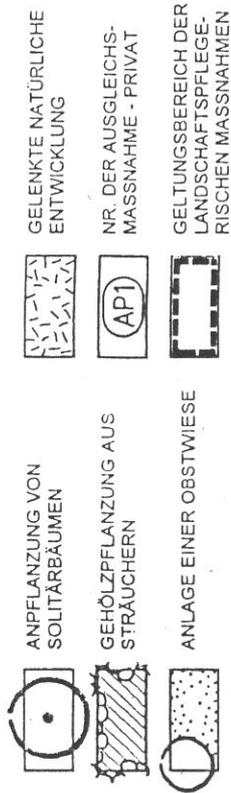
5. Garagenabrampungen

Kellergaragenabrampungen als Einschnitte in die Vorgartenflächen sind nicht zulässig.

6. Abfallcontainerflächen

Für die Befestigungen der Abfallcontainerflächen sind nur Betonsteine, mit Rasenfugen verlegt, zulässig.

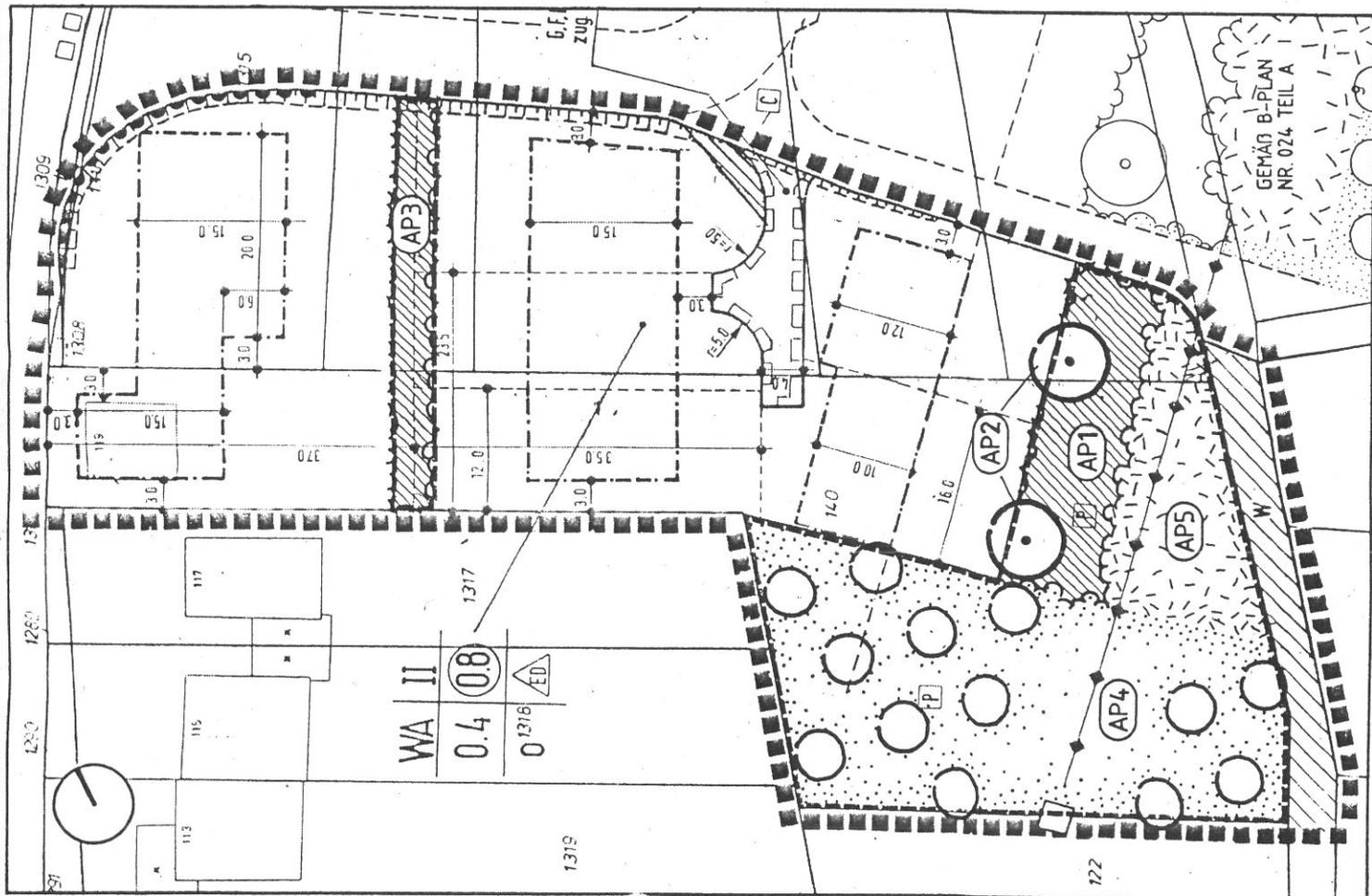
LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN



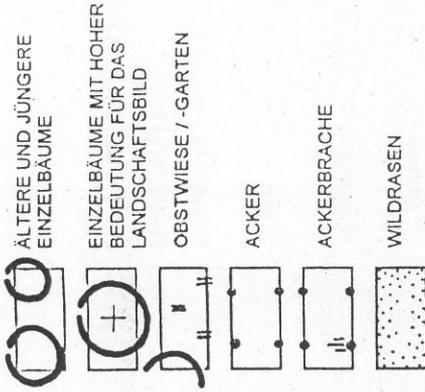
GEMEINDE ALFTER
 BEBAUUNGSPLAN NR. 024 "AUF DEM BLICKENACKER" - TEIL SÜD B
 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG M 1:500

Umwelt - und **Planung**
 ULA
 Dr.-Ing. Vilmos Krén fr. Landschaftsarchitekt BDLA
 Erdamshäuser Straße 275 · 40822 Mettmann-Neanderter · Tel. 02104/82125 Fax 76926

Bearb.: QU / WI Format: DIN A3 Datum: FEB 95 Blatt:



BESTAND / EINGRIFF



GEHÖLZARTENLISTE

- FI FICHTE
- KI KIEFER
- OG OBSTGEHÖLZ
- SB SANDBIRKE
- WN WALNUS
- ZG ZIERGEHÖLZ

GEMEINDE ALTFER
BEBAUUNGSPLAN NR. 024 "AUF DEM BLICKENACKER"-TEIL SÜDB
LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG M 1:500

Umwelt- und Landschaftsplanung
ULAndschaftsPlanung
 Dipl.-Ing. Vilmos Krén Jr. Landschaftsarchitekt BDLA
 Eidamshäuser Straße 275 · 40822 Mettmann-Neandertal · Tel. 02104-82125 Fax 76926

Bearb.: QU / WI Format: DIN A3 Datum: FEB 95 Blatt:

