

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesbaugesetz i.d.F. vom 19.08.1976¹, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BBauG).
- Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 24.11.1982
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BauNVO)
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (PlanZ)
- Bauordnung NW vom 26.06.1984

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)
- 2.1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- Ausnahmen nach § 3 (3) sind nicht zulässig.
 - Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten.
- 2.1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Ausnahmen nach § 4 (3) sind nicht zulässig.
 - Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten.
- 2.1.3 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Die unter § 6 (2) Nr. 5 - 7 aufgeführten Betriebe sind nicht zulässig.
- 2.1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
- Anlagen nach § 14 (1) sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, soweit sie in ihrer Summe eine Grundfläche von 12 qm und/ oder 30 cbm umbauten Raumes und eine Gesamthöhe von 2,50 m nicht überschreiten.
- 2.2 Bauweise und Grundstücksbreite (§ 9 (1) 2 + 3 BBauG)
- Für die Baugebiete, in denen Hausgruppen zulässig sind, wird die Mindestgrundstücksbreite mit 7,0 m festgesetzt und die Hausgruppe darf nicht mehr als sieben Hauseinheiten umfassen.
- 2.3 Oberbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (2+3) BauNVO)
- Das Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Vordächer, Erker, Balkone) um max. 1,0 m vor die Baugrenze ist ausnahmsweise zulässig, sofern die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.
- 2.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG und § 12 (6) BauNVO)
- Garagen und Stellplatzanlagen mit mehr als vier Einstellplätzen sind nicht zulässig.
 - Carports (überdachte Stellplätze) und offene Stellplätze sind auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.
 - Garagen sind nur innerhalb überbaubarer Flächen, im seitlichen Grenzabstand und den besonders dafür vorgesehenen Flächen zulässig und müssen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.
 - Als Ausnahme nach § 31 (1) BBauG können die nach § 6 (11) BauONW im seitlichen Grenzabstand zulässigen Garagen an der Nachbargrenze bis 3 m die auf dem Grundstück festgesetzte Tiefe der überbaubaren Zone/ rückwärtige Baugrenze überschreiten.

2.5 Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher (§ 9 (25) b BBauG)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Gemeinde Alfter vom 20.12.77 verbindlich.

2.6 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (§ 9 (25) a BBauG)

- Innerhalb der Flächen, für die ein Pflanzgebot festgesetzt ist, sind als geschlossener Sichtschutz Bäume und Sträucher wie Ahorn, Esche, Linde sowie laubhaltende Gehölze wie Taxus, Kiefer und wolliger Schneeball anzupflanzen und zu unterhalten. Der Anteil von Laubholz zu Nadelholz darf das Verhältnis von 3:1 nicht unterschreiten.

2.7 Höhenlage und Höhe (§ 9 (2) BBauG)

Bauliche Anlagen (§ 9 (2) BBauG und § 16 (3,4) BauNVO)

- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens - bei Hanglage die Fußbodenoberkante des untersten, als Vollgeschoß geltenden Geschosses - darf höchstens 0,3 m über Oberflächenkante der anschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade.
- In den Wohngebieten und Mischgebieten wird die größte zulässige Firsthöhe über dem Erdgeschoßfußboden - bei Hanglage die Fußbodenoberkante des untersten als Vollgeschoß geltenden Geschosses - in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt:
 - bei einem Vollgeschoß 8,0 m
 - bei zwei Vollgeschossen 10,0 m
- In Einzelfällen sind Ausnahmen von den zwei vorgenannten Regelungen bis 0,3 m zulässig, wenn:
 - 1.) der Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche und / oder die Entwässerung unzumutbar erschwert werden
 - 2.) die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird.

Schutzanlagen nach § 9 (1) Nr. 24 BBauG

- Die Kronenhöhe von Wall- oder Wandanlagen in den mit ① gekennzeichneten Schutzflächen muß mindestens 3,0 m über Oberkante der nächstliegenden, öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

2.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

- In den mit ② gekennzeichneten Schutzflächen sind Öffnungen (Fenster, Türen) an Gebäudeflächen, die auf die mit ① gekennzeichneten Schutzflächen ausgerichtet sind, oberhalb der Wall- bzw. Wandkante nicht zulässig.

2.9 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 23 BBauG

- Böschungen bis zur Tiefe von 1,0 m sind im Bereich der Verkehrsmischflächen und der Wilden Straße zu dulden.
- Im Bereich Anschluß L 113 sind auch größere Böschungen zu dulden.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Äußere Gestaltung (§ 81 BauONW)

3.1.1 Dachformen

- In den Baugebieten, in denen Satteldächer zulässig sind, ist ein Versatz der Teildachflächen entlang oder parallel der Firstlinie bis zu 1,0 m vertikal und horizontal zulässig. Firstabflächungen von mehr als 1,0 m Breite sind unzulässig.

3.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge der halben Trauflänge zulässig.

3.1.3 Dachneigung

- Bei eingeschossigen Gebäuden ist eine Dachneigung von 35° bis 45°, bei zweigeschossigen Gebäuden von 30° bis 40° zulässig.
- Bei Doppelhausbebauung und Hausgruppen ist die Dachneigung der Gebäude aufeinander abzustimmen, bzw. anzupassen.
- Diese Vorschriften gelten nicht für Garagen und bauliche Nebenanlagen.

3.1.4 Kniestöcke (Drempel)

- Kniestöcke sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Die Höhe darf maximal 0,75 m betragen.

3.1.5 Dachdeckung und Fassadengestaltung

- Verblendungen der Fassaden mit Natur- und Kunststeinimitationen, Metallblechen sowie Dachpappen sind nicht zulässig.
- Dacheindeckungen aus Metallblechen und Dachpappen sind nicht zulässig.
- Für bauliche Nebenanlagen und Garagen sind Dacheindeckungen aus Blechen oder Dachpappe nicht zulässig, sofern die Dachneigung 15° überschreitet.
- Sichtbar bleibende Brandwände sind in Material und Farbgebung auf die Fassaden abzustimmen.

3.1.6 Werbeeinrichtungen

- Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind in Wohn- und Mischgebieten unzulässig. Desgleichen Anlagen mit mehr als 2,0 qm Flächengröße.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

3.2.1 Einfriedungen

- Als Einfriedungen sind nur Holzzäune und/ oder lebende Hecken zulässig. Steinmauern sind nur zum Ausgleich von Geländeunterschieden bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
- Die Höhe der Einfriedungen darf im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze nicht mehr als 0,8 m, innerhalb der im Plan eingetragenen Sichtdreiecke nicht mehr als 0,7 m betragen. Darüberhinaus sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, sofern sie nicht von öffentlichen Flächen und Anlagen aus einsehbar sind.

3.2.2 Sichtdreiecke

- Flächen, die innerhalb von festgesetzten Sichtdreiecken liegen, sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,7 m Höhe freizuhalten.

3.2.3 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

- Die Stellplätze sind so anzulegen, daß die beweglichen Abfallbehälter vor öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

HINWEISE

- Auf das Bodengutachten (Anlage 1 zur Begründung dieses Planes) wird hingewiesen. Bei der Durchführung von Einzelvorhaben ist eine Ergänzungsuntersuchung durch Bodengutachter zu empfehlen.
- Der Fuß- und Radweg an der L 113 kann aus topographischen Gründen oder zum Erhalt vorhandener Bepflanzung von der festgesetzten Lage abweichen.