

Textteil von Bebauungsplan Nr. 063

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN 063 "OBERDORF"

1. Drenpel sind oberhalb der zulässigen Vollgeschosse nur bis 0,5 m Höhe (Oberkante Fußpfette) zulässig.
2. Nebenanlagen sind nach § 14 Bau NVO außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
3. Garagen und Stellplatzflächen mit mehr als 3 Einstellplätzen sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.
4. Die Befestigung der Garagenzufahrten, Stellplätze und Wegeflächen darf aus ökologischen Gründen nur wasserdurchlässig (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen und Lochklinker) erfolgen.
5. In den ausgewiesenen Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Gebüsch und Gehölzen sind die vorhandenen Gehölze, Gebüsch und Bäume zu erhalten und zu verstärken. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Pflanzen auszugleichen.

Hinweise:

1. Bei der Durchführung von Pflanzmaßnahmen ist die landschaftspflegerische Stellungnahme der Dipl. Ing. U. Steffen vom 24.08.1992 zu berücksichtigen. Die von ihr aufgestellte Pflanzenliste vom 7.4.1993 ist anzuwenden.

Südlich des geplanten Gebäudes auf Parzelle 201 ist die im Plan ausgewiesene Pflanzenfläche mit standortgerechten, heimischen Pflanzen gem. Pflanzenliste zu bepflanzen.

2. Auf dem Grundstück Parzelle 201 befindet sich eine Altablagerung. Eine Sanierung ist zwar nicht erforderlich, jedoch sind Aushubmassen bei der Kellerauskoferung in einer Deponie Klasse 2 abzulagern. Bei Trennung des sulfatbelasteten Anteils (Bauschutt, Schlacke) kann die Menge für eine Deponie der Klasse 2 verringert werden.

Eine Zwischenlagerung dieses Materials bedarf eines abfallrechtlichen Verfahrens nach § 4 Abs. 2 Abfallgesetz NW vom 21.06.1988.

Der Restbereich der Deponie sollte mit einer 50 cm starken Humusschicht abgedeckt werden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 063 'OBERDORF' GEMEINDE ALFTER

PFLANZLISTE

Bäume

Carpinus betulus

Hainbuche

Populus tremula

Espe

Quercus petraea

Traubeneiche

Quercus robur

Stieleiche

Sorbus aucuparia

Vogelbeere

Sträucher

Corylus avellana

Hasel

Crataegus monogyna

Weißdorn

Prunus spinosa

Schlehe

Rosa canina

Hundsrose

Salix caprea

Salweide

Aufgestellt: 07.04.93

Dipl.-Ing. Ulrike Steffen
Landschaftsarchitektin BDLA
Blücherstraße 39
5300 Bonn 1
Tel 0228/220931
Fax 0228/211662

2. AUSWIRKUNGEN DURCH DIE GEPLANTE BEBAUUNG UND NUTZUNG VORSCHLÄGE FÜR VERMEIDUNGS-, SICHERUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

VERSIEGELUNG Durch die geplante Bebauung und den Straßenausbau werden rund 500 m² zusätzlich versiegelt. Die Versiegelung führt in den betroffenen Bereichen zum Verlust von Boden mit allen seinen Funktionen wie Vegetationsstandort, Lebensraum für Bodenlebewesen, Filter, Produktionsfläche.

Um den Anteil der versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten, sollten alle privaten Stellplatz- und Wegeflächen durchlässig befestigt werden (z. B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Lochklinker). Das Dachflächenwasser sollte in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser, z. B. für die Gartenbewässerung, verwendet werden, um so wieder dem örtlichen Wasserhaushalt zugeführt zu werden. Empfohlen wird außerdem die Begrünung von Flachdächern, z. B. bei Garagen.

**FLÄCHEN-
INANSPRUCH-
NAHME**

Die Eingriffe in die erhaltenswerten Vegetationsbestände (Obstbäume auf Flurstück Nr. 95/7, Ruderalflur mit Gebüsch auf Parzelle 201) können minimiert werden, indem die geplanten Gebäude so weit wie möglich an die Straße herangerückt werden. Die Obstbäume und die Gebüsch im Süden und Westen können dadurch erhalten werden; verloren gehen rund 1.000 m² Brennessel-Pestwurzflur. Die Ruderalbestände im Westen der Parzelle 201 müssen nicht beansprucht werden. Als Ausgleich für den Verlust der Ruderalflur sollte südlich des geplanten Gebäudes eine dichte Anpflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen erfolgen bzw. der im Süden daran angrenzende Bereich sich selbst überlassen bleiben. In den Gärten sollte auf den Einsatz von Bioziden verzichtet werden.

Die geplante Straße sollte so weit wie möglich auf dem vorhandenen Asphaltweg verlaufen. Die Eichengruppe ist zu berücksichtigen und zu erhalten.

Der Verlust der Zier- und Nadelgehölze auf der Baufläche im Norden kann durch Neupflanzung von Hecken aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern ausgeglichen werden.

**VERÄNDERUNG
DES
LANDSCHAFTS-
BILDES**

Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf der gegenüber optischen Veränderungen relativ empfindlichen Kuppe so gering wie möglich zu halten, sind der Gehölzbestand auf Parzelle 95/7, am Weg und im Süden und Westen der Parzelle 201 zu erhalten sowie durch Neupflanzungen zu verstärken. Das Gebäude auf Flurstück Nr. 95/7 sollte auf dem ebenen Teil des Grundstücks in der Nordwestecke errichtet werden. Die beiden Gebäude im Süden sollten nicht mehr als 1 1/2 Vollgeschosse, einen Firstverlauf in Nord-Süd-Richtung und eine zurückhaltende Farbgebung und Gestaltung aufweisen. Empfohlen wird die Pflanzung von Schling- und Kletterpflanzen an der Fassade oder z. B. die Pflanzung von Spalierobst. Das andere geplante Gebäude könnte zweigeschossig errichtet werden, sollten jedoch in seiner Dimensionierung bzw. Ausgestaltung unauffällig sein.

Weitere erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wie Trenn- und Barriereeffekte, Auswirkungen auf das Grundwasser oder das Geländeklima durch die Bauvorhaben sind nicht zu erwarten.

Durch die vorgeschlagenen landespflegerischen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts so gering wie möglich gehalten bzw. ausgeglichen und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neu gestaltet. Die Maßnahmen sollten so weit wie möglich als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert werden.

Aufgestellt: 24.08.92

St/Gi

Dipl.-Ing. Ulrike Steffen
Landschaftsarchitektin BDLA