
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

2. Stellplätze, Carports und Garagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 5, Satz 2 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

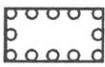
Garagen im Untergeschoss bzw. im Keller sind unzulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 beschränkt.

4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Naturnahe Gehölzpflanzung

Innerhalb der mit Signatur  gekennzeichneten Flächen ist eine naturnahe Gehölzpflanzung, als formlose Hecke, aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern z.B. der Artenliste 1 zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Je 1 m² Fläche ist ein Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 300 m² Fläche ist ein Baum entsprechend zu pflanzen.

Schnitthecken entlang der Grundstücksgrenzen

Die seitlichen Grundstücksgrenzen sind mit Schnitthecken z.B. der Artenliste 1 zu bepflanzen. Je 1m sind 4 Gehölze zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzung von Straßenbäumen (Hochstamm)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den Standortvorschlägen in der Planzeichnung standortgerechte Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm (gemessen in 1.0 m über Gelände) z.B. der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind Abweichungen auf Grund erforderlicher Grundstückszufahrten zulässig. Die Baumscheiben dürfen eine Größe von 4,0 m² nicht unterschreiten. Je 1 m² sind mindestens 8 Bodendecker anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage'

Die im Süden des Plangebietes festgesetzte Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' ist mit standortgerechten und bodenständigen Gehölzen z.B. der Artenliste 1 zu bepflanzen. Der Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten.

Sofern verkehrliche oder andere Belange eine Bepflanzung ausschließen, sind diese offen zu haltenden Flächen als Wildrasenfläche anzulegen. Gehölz- und Rasenflächen sind als solche zu erhalten.

5. Artenliste**Artenliste 1**

Standortgerechte heimische Laubgehölze	
Baumarten	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Prunus padus	Traubenkirsche
- *	Obstgehölze
Straucharten	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Gem. Schneeball
Pflanzqualität (mind.)	
- Laubbäume: Heister, 125-150 cm	
- Sträucher: 60-100 cm	
* Artenliste beim Umweltbeauftragten der Gemeinde erhältlich	

Artenliste 2

Straßenbäume und Stellplätze	
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Pflanzqualität: Hochstamm, 18-20 cm	

6. Nebenanlagen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B. Gestaltung baulicher Anlagen
(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Dächer

Als Dachform ist nur das geneigte Dach mit einer Dachneigung von 35° - 38° zulässig. Garagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt. Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform gilt jeweils für den Hauptbaukörper. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal ½ Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Die Abstände von Ortgängen dürfen jeweils 1,00 m nicht unterschreiten. Konstruktive Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,70 m Oberkante Rohdecke zulässig.

2. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Müllgefäße so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind.

3. Vorgärten

Im Bereich der innerhalb der WA - Allgemeinen Wohngebiete gekennzeichneten Vorgärten sind Einfriedungen und Nebenanlagen nicht zulässig. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis maximal 1,25 m Höhe als lebende Hecken, Holz- oder Drahtzaun zulässig.

4. Materialwahl

Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

Stellplätze, Ein- und Zufahrten zu Garagen

Stellplätze sowie Einfahrten und Zufahrten zu Garagen sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasengittersteine, 'Ökopflaster' oder als Pflasterungen mit Rasenfugen zulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Gasfernleitung

Die bestehende Gasfernleitung wurde einschließlich der Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

D. EMPFEHLUNGEN

Fassadenbegrünung

Zur besseren Einbindung des Gebietes wird empfohlen, Außenwände von Gebäuden oder Mauern mit Rankern und Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind Pflanzen entsprechend der nachfolgend beispielhaft aufgeführten Arten zu verwenden.

Camptis radicans	Rote Klettertrompete
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Arten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera heckrotii	Heckenkirsche
Parthenocissus tr. Veitchii	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Glyzinie

E. HINWEISE

1. Kampfmittel

Obwohl die Luftbildauswertung keinen Hinweis auf Kampfmittel und Bombenblindgänger ergeben hat, können solche Funde nicht ausgeschlossen werden. Falls vor Baubeginn Baugrundstücke durch den Kampfmittelräumdienst untersucht werden sollen, ist frühzeitig mit dem Ordnungsamt der Gemeinde Alfter Kontakt aufzunehmen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der

Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeistation oder das Ordnungsamt der Gemeinde Alfter, Tel.: 0228/6484120 zu benachrichtigen.

2. Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nicht nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) erfolgen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser gemäß vorliegendem Bodengutachten nicht möglich ist. Die Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal ist vorgesehen.

Auf jedem einzelnen Baugrundstück kann das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. einen Sammelschacht, mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen gesammelt und z.B. für Grünflächenbewässerung oder Brauchwasseranlage genutzt werden. Die einzelnen Sammelschächte sind mit je einem Überlauf an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen. Die Lage des Sammelschachtes ist in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

3. Denkmalschutz

Dem Landschaftsverband Rheinland, Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege liegen keine Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass Bodendenkmäler in der Regel – insbesondere in Bereichen, in denen systematische Ermittlungen des archäologischen Potentials bisher nicht durchgeführt wurden – gerade erst bei der Durchführung von Erdarbeiten zutage treten. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.