

Anlage 6

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 091 „Nordstrasse“

Ortslage Witterschlick

Gemeinde Alfter



M. 1: 5000

Oktober 2001

Mit Genehmigung des Rhein - Lsg - Kreises; DGK 9910 vom 5.5.1999

Anlage 7

GEMEINDE ALFTER

Bebauungsplan Nr. 091 'Nordstraße'

BEGRÜNDUNG

Bergheim, im Juni 2002

INHALT:**1. Allgemeine Vorgaben**

- 1.1 Bisheriges Verfahren
- 1.2 Anlaß der Planung
- 1.3 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.4 Derzeitiges Planungsrecht

2. Ziel und Zweck der Aufstellung**3. Begründung der Planinhalte**

- 3.1 Vorbemerkungen
- 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen
- 3.4 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Hauseinheit (HE)
- 3.5 Erschließung
- 3.6 Flächen für den ruhenden Verkehr
- 3.7 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen
- 3.8 Versorgungsleitungen
- 3.9 Ver- und Entsorgung
- 3.10 Erforderlichkeit der Umweltverträglichkeitsprüfung
- 3.11 Altlasten und Altlastverdachtsflächen
- 3.12 Eingriffe in Natur und Landschaft
- 3.13 Begrünung

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 4.1 Vorbemerkungen
- 4.2 Dächer
- 4.3 Standorte für bewegliche Abfallbehälter

4.4 Vorgärten

4.5 Einfriedungen

4.6 Materialwahl

5. Bodenordnung**6. Grundsätze für soziale Maßnahmen****7. Verwirklichung des Bebauungsplanes****8. Bodendenkmäler****9. Kosten**

1. ALLGEMEINE VORGABEN

1.1 Bisheriges Verfahren

Der Planungsausschuß der Gemeinde Alfter hat in seiner Sitzung am 29.11.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 091 'Nordstraße' gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurden in einer Bürgerversammlung am 21.01.2002 im Rathaus der Gemeinde Alfter dargelegt und mit den Bürgern erörtert. Darüber hinaus bestand für die Bürger die Möglichkeit, die Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde einzusehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.12.2001 durchgeführt.

Auf Grund einer im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragenen Anregung einer Grundstückseigentümerin aus dem Plangebiet wurde die Planung nochmals überarbeitet und vom Planungsausschuß in seiner Sitzung vom 19.02.2002 als Planungsgrundlage für das weitere Verfahren beschlossen.

1.2 Anlaß der Planung

Im Ortsteil Witterschlick nimmt die 'Hauptstraße' als Nord-Süd-Verbindung sowohl den Durchgangsverkehr als auch den Verkehr aus den Wohnquartieren auf, um ihn dann auf die B 56, 'Euskirchener Straße' oder in Richtung Meckenheim bzw. Rheinbach weiterzuführen. Damit werden die Anwohner an der Hauptstraße übermäßig durch den Verkehr belastet.

Der geplante Neubau einer Umgehungsstraße westlich von Witterschlick, der einen Teil des Verkehrs aus dem Bereich Meckenheim / Rheinbach auf die B 56 bzw. von Bonn in Richtung Meckenheim / Rheinbach führen und damit auf der Hauptstraße zu einer gewissen Entlastung führen könnte, ist kurzfristig nicht realisierbar. Hier wird zur Zeit das Linienbestimmungsverfahren durchgeführt.

Verbindungen, die den Verkehr der westlich der 'Hauptstraße' gelegenen Wohnquartiere über die Raiffeisenstraße durch das Gewerbegebiet auf die B 56, Euskirchener Straße führen, sind ebenfalls nicht in ausreichender Zahl vorhanden. Aus diesem Grund ist es notwendig, ergänzende Verbindungen zu schaffen.

Am 23. November 1999 hat der Planungsausschuß der Gemeinde Alfter beschlossen, in einem Gesamtverkehrskonzept für Witterschlick weitere Möglichkeiten zum Verkehrsabfluß zu untersuchen und wo immer nur möglich, sich hieraus ergebende Vorschläge dem Ausschuß vorzulegen.

In der Sitzung vom 17. August 2000 hat der Planungsausschuß die Verwaltung beauftragt, einen neuen Bebauungsplan auszuarbeiten, in dem sowohl die

Verbindung zwischen dem Lambertushof und der Nordstraße als auch die Verbindung zwischen der Nordstraße und der Nettekoverer Straße geplant wird. Mit dieser Planung wird das Ziel verfolgt, eine Entzerrung des Verkehrs im Plangebiet Nr. 047.1 und 047.3 'Ramelshovener Straße' zu schaffen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich an **zentraler** Stelle in der Ortslage von Witterschlick, zwischen der Hauptstraße und der Nettekoverer Straße. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 047.1 an.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.4 Derzeitiges Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes (W – Wohnbaufläche) stimmen mit den Zielvorstellungen für den Bebauungsplan Nr. 091 überein. Die erforderliche Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gegeben.

Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 091 grenzt im Norden unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 047.1 an.

2. ZIEL UND ZWECK DER AUFSTELLUNG

Zur Verbesserung der Verkehrssituation im Ortsteil Witterschlick wurde für den Ortsteil ein ganzheitliches Verkehrskonzept entwickelt. Aus dieser Konzeption ergeben sich notwendige Ergänzungen im derzeitigen Verkehrssystem. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 091 'Nordstraße' wird das Ziel verfolgt, die Nordstraße durch das Plangebiet in nördlicher Richtung bis zur Straße Am Lambertushof weiterzuführen sowie zwischen der Nordstraße und der Nettekoverer Straße eine neue Querverbindung zu schaffen.

Um dieser Zielsetzung gerecht zu werden, ist neben den Planänderungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 078 'Gewerbegebiet Witterschlick' die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 091 erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 091 sollen die Planstraße A zwischen der Nordstraße und der Straße Am Lambertushof sowie die Planstraße B zwischen der Nordstraße und der Nettekoverer Straße planungsrechtlich abgesichert sowie die Voraussetzungen zur Bebauung des Plangebietes mit Familienwohnhäusern geschaffen werden.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Vorbemerkungen

Entsprechend den Vorgaben an die Planung, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 091 die Planstraße A zwischen der Nordstraße und der Straße Am Lambertushof sowie die Planstraße B zwischen der Nordstraße und der Nettekovener Straße planungsrechtlich abgesichert sowie die Voraussetzungen zur Bebauung des Plangebietes mit Familienwohnhäusern geschaffen werden.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie gemäß den Zielen der Planung setzt der Bebauungsplan für den Bereich der geplanten Wohnbebauung als Art der Nutzung **WA- Allgemeines Wohngebiet** fest. Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet werden die Voraussetzungen geschaffen, innerhalb dieser Flächen die nach dem Nutzungskatalog der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zuzulassen, wobei die Ziele der Planung mit dem Absatz 1 des § 4 der BauNVO einhergehen, wonach diese Teilflächen vorwiegend der Wohnnutzung dienen sollen. Zum Schutz der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Darüber hinaus würden derartige flächenintensive Nutzungen, wie z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des geplanten Wohngebietes einen Großteil der Flächen für eine Wohnnutzung entziehen.

In Anlehnung an die im Umfeld des Plangebietes weitestgehende bestehende lockere Bebauung sind innerhalb der mit WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen maximal zweigeschossige Gebäude mit geneigten Dächern zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschosszahl (II) bestimmt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht den Höchstwerten des § 17 BauNVO und ist begründet in dem Ziel der Planung, bauliche Anlagen bis max. 40 % der Grundfläche zuzulassen.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Zielen der Planung die offene Bauweise mit den zulässigen Hausformen 'Einzel- und Doppelhaus' fest.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird zum einen Einfluss auf die Baudichte (lockere Bebauung) genommen sowie zum anderen ein Angebot von verschiedenen Bauformen für die künftigen Bewohner zur Verfügung gestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und so großzügig umfahren, dass die Bebauungsabsichten nach den

jeweiligen Bedürfnissen der künftigen Bauherren unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können.

3.4 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Hauseinheit (HE)

Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen / Hauseinheit auf 2 WE ist begründet in der vorhandenen lockeren Bebauung im Umfeld des Plangebietes sowie in den Zielen der Planung, diese lockere Bebauung in der offenen Bauweise innerhalb des Plangebietes fortzuführen. Die geplante Erschließung innerhalb des Plangebietes ist auf die gering verdichtete Bebauung (offene Bauweise, Einzel- Doppelhaus) ausgerichtet. Bei einer höheren Verdichtung würde eine unverträgliche Inanspruchnahme von Stellplätzen und Garagen sowie von Flächen im öffentlichen Verkehrsraum erforderlich. Ohne die Beschränkung der zulässigen Wohnungen bestünde zudem die Gefahr, dass auf Grund der erforderlichen Stellplatznachweise zusätzliche Versiegelungen in unverträglichen Größenordnungen vorgenommen werden müssten. Insgesamt wäre damit das Ziel der Planung gefährdet, die Voraussetzung für einen attraktiven Wohnstandort mit den dazu gehörenden Freiflächen zu schaffen.

3.5 Erschließung

Entsprechend den Vorgaben an die Planung, setzt der Bebauungsplan Nr. 091 zwischen der Nordstraße und der Straße Am Lambertushof die Planstraße A sowie zwischen der Nordstraße und der Nettekovener Straße die Planstraße B fest.

Die Planstraße A dient der Erschließung der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes und soll gleichzeitig zur Verteilung der Verkehre in der Nord-Süd-Richtung beitragen.

Mit der Planstraße B wird eine Verkehrsverbindung in Ost-West-Richtung zwischen der Nettekovener Straße und der Hauptstraße geschaffen, die ebenfalls zur Verbesserung der Verteilung der künftigen Verkehre beitragen soll.

Die Planstraße A bindet im Norden des Plangebietes an die Straße Am Lambertushof an. Die Führung der Planstraße wurde unmittelbar im Anschluß an die Straße Am Lambertushof und nochmals im zentralen Bereich des Plangebietes kräftig verschwenkt um die Geschwindigkeiten innerhalb des Quartieres deutlich zu reduzieren.

Im oberen Knickbereich des Fahrbahnverschwenkes setzt der Bebauungsplan zur Erschließung der östlich der Planstraße A gelegenen Flächen eine kurze Wohnstraße (Planstraße C) mit kleinem Wendepunkt, fest. Über die Planstraße C sollen 5 Hauseinheiten erschlossen werden. Auf Grund der daraus resultierenden geringen Verkehrsmenge wird hier ein Wendebereich gem. Bild 31 (Wendeanlagentyp 2) der EAE 85/95 festgesetzt. Diese Wendeanlage ist für den Anliegerverkehr und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Da durch den Erschließungsstich lediglich 5 Grundstücke angebunden werden und der Wendehammer nicht für Müllfahrzeuge dimensioniert ist, wird es im Hinblick auf die Reduzierung der Verkehrsflächen als zumutbar angesehen, dass die Mülltonnen von

den Anwohnern bis zur Planstraße A gerollt und dort auf einen Gemeinschaftsplatz für die Leerung bereitgestellt werden.

Als Ausbaustandard wird für die geplanten Straßen innerhalb des Plangebietes eine verkehrsberuhigte Ausgestaltung in Form eines Mischprofils vorgeschlagen. Der Bebauungsplan regelt jedoch nicht die Aufteilung und Gestaltung innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sondern setzt lediglich die äußere Begrenzung der Verkehrsfläche fest. Die detaillierte Ausgestaltung der Verkehrsflächen wird zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

3.6 Flächen für den ruhenden Verkehr

Nach den textlichen Festsetzungen sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Die Beschränkung hinsichtlich der Flächen für den ruhenden Verkehr ist erfolgt, um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die dem Wohngebietscharakter entsprechende Wohnruhe nicht übermäßig beeinträchtigt wird. Garagen im Untergeschoss bzw. im Keller werden zum Schutz des Vorgartenraumes und wegen der negativen Wirkung auf das Straßenbild grundsätzlich ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan lässt als zulässige Hausformen Einzel- und Doppelhäuser zu. Der Nachweis der Flächen für den ruhenden Verkehr ist für die Einzel- und Doppelhäuser unproblematisch und kann in den jeweiligen seitlichen Abstandsflächen durch Garagen geleistet werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Garagenflächen wurden insgesamt von den Verkehrsflächen um 5,0 m abgerückt, sodass die Möglichkeit besteht, vor der Garage noch ein weiteres Fahrzeug abstellen zu können.

3.7 Die mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastenden Flächen

Im Anschluss an die Planstraße C setzt der Bebauungsplan als Ergänzung der inneren Erschließung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht fest. Die festgesetzten Rechte sind als Ergänzung der öffentlichen Erschließungsstraßen zu sehen und betreffen einen eingeschränkten Personenkreis. Es besteht daher kein Erfordernis für diese Teilflächen öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen.

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht dient zur Erschließung der östlich angrenzenden geplanten Bebauung. Das festgesetzte Leitungsrecht soll für die Versorgungsunternehmen die Voraussetzungen zur Verlegung und Wartung der technischen Einrichtungen schaffen.

3.8 Versorgungsleitungen

Die bestehende Gasfernleitungen wurden einschließlich der Schutzstreifen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3.9 Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt und muß lediglich für die Neubebauung ergänzt werden.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Bonn-Duisdorf.

Die Schmutzwässer sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und Stellplätze werden an das vorhandene Kanalnetz der Gemeinde Alfter angeschlossen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß vorliegendem Bodengutachten nicht möglich. Die Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal ist daher 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.

3.10 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 in Kraft getreten. Artikel 12 des Gesetzes passt das Städtebaurecht des Bundes den Vorgaben der UVP-Änderungsrichtlinie an.

Gemäß § 3a ist von der zuständigen Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben festzustellen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes zugänglich zu machen. Soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dieses bekannt zu geben. Die Anlage 1 zum UVPG beinhaltet eine Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Für den Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich und in den sonstigen Gebieten ist gemäß Nr. 18.8 dieser Liste ab einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 091 beabsichtigte Bebauung erreicht insgesamt eine Grundfläche von ca. 3.250 m². Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit besteht daher nicht.

3.11 Altlasten und Altlastverdachtsflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

3.12 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 1a BauGB sind in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden in dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag im Sinne des § 8 BNatSchG (alte Fassung) bzw. der entsprechenden landesrechtlichen Umsetzung § 4 LG NW dargelegt. Ein Ausgleich für die nach § 34 BauGB zu betrachtenden Flächen an der Hauptstraße und Nordstraße (im FNP als Wohnbaugebiet dargestellt) ist nicht erforderlich.

Die Gemeinde Alfter hat parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Planungsgesellschaft Smeets + Damaschek einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag erarbeiten lassen. Auf Grund der Einbeziehung der eingriffsneutralen Flächen gem. § 34 BauGB wird ein weitgehender Ausgleich innerhalb des Plangebietes erreicht.

3.13 Begrünung

Auf der Grundlage der Empfehlungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde verschiedene Pflanzvorschriften auf privaten und öffentlichen Flächen in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Diese Pflanzvorschriften dienen zum einen dazu, den notwendigen Ausgleichs innerhalb des Plangebietes zu leisten und tragen zum anderen zur visuellen und ökologischen Aufwertung des neu entstehenden Siedlungsraumes bei.

Als Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen

Zur Verbesserung insbesondere des visuellen Eindrucks sind nach den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan im Bereich der Planstraßen insgesamt 10 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Begrünung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage'

Zwischen der südlichen Plangeietsgrenze und der Planstraße B sind auf der mit Öffentlicher Grünfläche festgesetzten Fläche naturnahe Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Auf Grund der in diesem Bereich vorhandenen Gasleitung darf die Bepflanzung im Bereich der Leitung und des Schutzstreifens offen gehalten bzw. als Wildrasenfläche angelegt werden.

Naturnahe Gehölzpflanzung im Bereich der privaten Hausgärten

Mit dieser Pflanzvorschrift wird eine intensive Begrünung im Innenbereich des Plangebietes angestrebt. Zugleich dienen diese Maßnahmen zur ökologischen und ästhetischen Aufwertung der privaten Gärten.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Vorbemerkungen

Da der Bebauungsplan zwar auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise einwirken kann, jedoch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung aus dem Planungsrecht nicht abzuleiten sind, werden zur Durchsetzung der Ziele der Planung neben den planungsrechtlichen Festsetzungen gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauONW erforderlich.

4.2 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 Ortsgängen dürfen jeweils 1,00 m nicht unterschreiten. Konstruktive Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,70 m Oberkante Rohdecke zulässig.

Mit der Festsetzung, dass als Dachform ausschließlich das geneigte Dach zulässig ist, wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung sowohl einer eingeleiteten Entwicklung entsprochen, als auch ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

Die zulässigen Dachneigungen sind mit 35° - 38° so bemessen, dass über die Nutzungen des Dachraumes individuell entschieden werden kann. Den künftigen Bewohnern verbleibt bei den zugelassenen Neigungen ein ausreichender Gestaltungsspielraum bei der Planung der Dachkonstruktion. Mit der Zulässigkeit der unterschiedlichen Neigungswinkel soll zudem einer allzu starren Gebäudeausrichtung vorgebeugt und eine gewisse gestalterisch lockere Gebäudestruktur erreicht werden.

Für Garagen gilt diese Festsetzung nicht, da sich kein direkter zwingender Gestaltungsgrund ergibt, für Garagen Dachneigungen vorzuschreiben. Hier soll es den Bauherren freigestellt werden, welche Dachneigung sie unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen für ihre Garage wählen.

Durch die einschränkenden Vorschriften bezüglich der Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschosshöhe am Gebäude ablesbar bleibt und zumindest eine teilweise gliedernde Funktion gewahrt ist.

4.3 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Erforderliche Standplätze für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind so anzuordnen, dass die auf den öffentlichen Raum (Straße) gestalterisch störend wirkenden Abfallbehälter der allgemeinen Wahrnehmung entzogen werden. Diese Vorschrift soll dazu beitragen, dass die angestrebte positive Gesamtgestaltung des Plangebietes nicht gestört wird.

4.4 Vorgärten

Die Vorschrift bzgl. der Unzulässigkeit von Einfriedungen innerhalb der Vorgärten erfolgt, um den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß und durchgängig zu gestalten. Auf Grund der durchgängigen Gestaltung besteht darüber hinaus die Möglichkeit, die Vorgärten in den Erlebnisbereich des Straßenraumes mit einzubeziehen. Die optische Wahrnehmung dieser Bereiche trägt zu einer positiven Gestaltung des Straßenraumes bei.

4.5 Sonstige Einfriedungen

Die Zulässigkeit bestimmter Höhen und Materialien bei den sonstigen Einfriedungen ist ebenso in dem Ziel der Planung begründet, auch innerhalb der Hausgärten optisch eine gewisse Großzügigkeit zu Gewährleisten, die damit zu einer positiven Gesamtgestaltung beitragen soll. Die verbleibende Auswahl an Materialien und die maximale Höhe von 1,25 m wird als ausreichend hoch angesehen, um die Freiräume genügend abschirmen zu können, ohne dennoch die Gesamtgestaltung zu gefährden.

4.6 Materialwahl

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. Diese Vorschrift ist begründet in dem gestalterischen Ziel, die Vorgartenflächen auch optisch als Garten wirksam werden zu lassen. Des Weiteren trägt die Vorschrift dazu bei, dass der Anteil der versiegelten Flächen so weit reduziert wird, dass die erforderlichen Zugänge und Zufahrten noch möglich sind.

Fassadenmaterialien

Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen werden Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien ausgeschlossen, da sie auf die Gestaltung der Gebäude in besonderem Maße negativen Einfluß ausüben und als nicht ortstypisch anzusehen sind.

5. BODENORDNUNG

Zur Realisierung der Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Es ist eine Durchführung als Trägermaßnahme ggf. auch durch mehrere Träger vorgesehen.

Soweit weiterer Bedarf an Grundstücksmodifizierungen besteht, ist das Instrumentarium der freiwilligen Grenzregelung vorgesehen.

6. GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN

Sollten sich bei der Verwirklichung der Planungen nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände von Bürgern ergeben, wird die Gemeinde Alfter gemäß § 180 BauGB Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden oder zu mildern.

7. VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Da sich die noch unbebauten Grundstücke innerhalb des Plangebietes im Eigentum von lediglich 3 Grundstücksbesitzern befinden, wird von einer kurzfristigen Realisierung der geplanten Maßnahmen ausgegangen.

8. BODENDENKMÄLER

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis, wonach bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden sind.

9. KOSTEN

Die erforderlichen Mittel für den Grunderwerb, für die Erschließung und die Begrünung werden durch Umlegung der Erschließungs- und Ausgleichskosten und den Grundstücksverkauf aufgebracht.

Die Gemeinde Alfter wird den gesetzlich vorgeschriebenen Anteil übernehmen. Haushaltsmittel für auf die Gemeinde Alfter zukommenden Kosten werden in den folgenden Haushaltsjahren bereitgestellt.

Alfter, den

Vorstehende Begründung hat aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Planungsausschusses vom 27.06.02 in der Zeit vom 16.09. - 16.10.02 öffentlich auszulegen.

Alfter, den 22.10.02
Gemeinde Alfter
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:


(Berbuir)

GEMEINDE ALFTER

BEBAUUNGSPLAN NR. 091
ORTSTEIL WITTERSCHLICK
'NORDSTRASSE'

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 lfm sind 4 Gehölze zu setzen und dauerhaft zu erhalten.