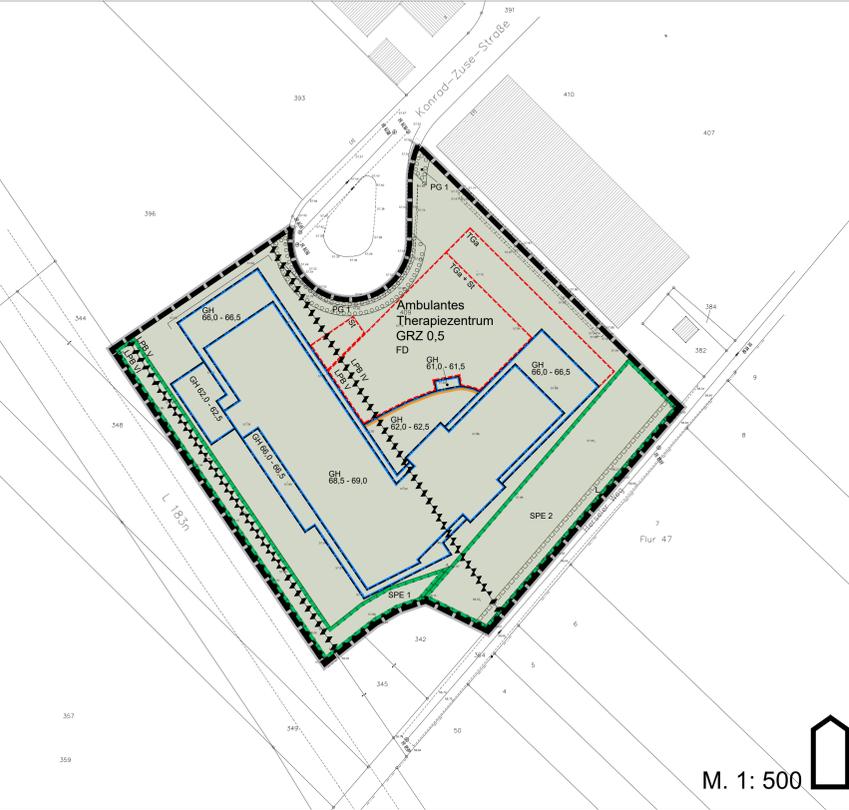
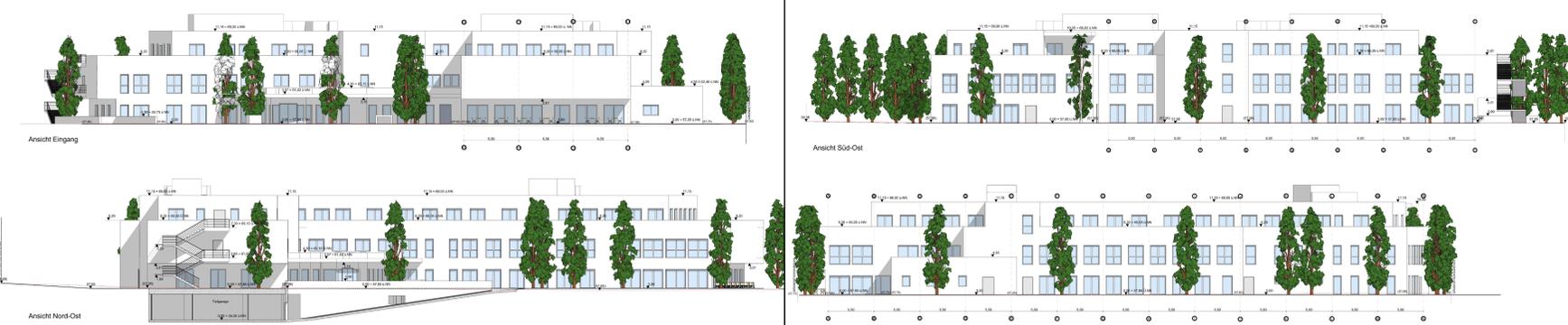


GEMEINDE ALFTER

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 092 "Alfter Nord Teilbereich 1a", 1. Änderung



Ansichten (als Hinweis), Technikanlagen auf dem Dach nur schematisch dargestellt



Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 092 "Alfter Nord Teilbereich 1a", 1. Änderung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I Grundlagen**
 - Baugesetzbuch - BauGB
 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 2033) Nr. 6)
 - BauNVO
 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 2033) Nr. 6)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018) - BauO NRW
 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
 - Planungsrechtsgesetz (PlanRGG)
 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 2033) Nr. 6)
- II Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) - Ambulantes Therapiezentrum**

Inhalt des mit „Ambulantes Therapiezentrum“ festgesetzten Bereiches ist ausschließlich die Nutzung als „Ambulantes Therapiezentrum“ zulässig.
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäuhöhen werden als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt bei den festgesetzten Flachdächern (FD) die Oberkante der Attika.

Inhalt der Nutzungsart „Ambulantes Therapiezentrum“ darf die maximale Höhe baulicher Anlagen darf für technische Aufbauten wie Schornsteine, Dampferzeuger, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen, Belichtung untergeordneter Dachaufbauten, Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie o. ä. ausnahmsweise ein maximal 2,0 Meter überschritten werden. Die jeweiligen Aufbauten müssen von der Attika (Oberkante) einen Mindestabstand einhalten, der der Höhe der überschreitenden Aufbauten über der Attika entspricht. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind so aufzubauen, dass keine Blendwirkungen auf den Verkehr der L183 entstehen.
 - 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
 - 3.1. Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche**

Die in der Planzeichnung mit „Überschreitung Vordach“ gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche darf auf der gesamten Länge durch ein Vordach um maximal 3,5 m überschritten werden. Die maximale Höhe des Vordaches darf 61,5 m ü. NNH nicht überschreiten.

Die südliche überbaubare Grundstücksfläche mit der Höhenfestsetzung GH 66,0 - 66,5 darf durch eine Überschreitung auf einer Fläche von insgesamt maximal 10 m² überschritten werden. Die maximale Höhe der Überschreitung darf 66,5 m ü. NNH nicht überschreiten.

Einrichtungen zur Zufuhr zur Tiefgarage dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen auf einer Länge von jeweils 2,0 m um maximal 1,0 m überschreiten.
 - 3.2. Lage der Baukörper**

In den Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen Baukörper können in der Lage bis zu den festgesetzten Baugrenzen abweichen. Die Ausdehnung der Gebäudeteile kann von den ausgewiesenen Außenkanten jeweils um bis zu 0,5 m vergrößert und/oder verkleinert werden, wenn die festgesetzten Baugrenzen nicht überschritten werden.
 - 3.3. Stellplätze, Tiefgaragen (§ 12 Abs. 6 BauGB)**

Inhalt der Nutzungsart „Ambulantes Therapiezentrum“ sind Stellplätze nur innerhalb überbaubaren Grundstücksfläche, innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGA) und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (StP) zulässig. Oberirdische Stellplätze sind dabei ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (StP) zulässig.

Inhalt der Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Lagerflächen, Abstellräume sowie Technik- und Nebenräume bis zu einer maximalen Fläche von 20 % der Tiefgaragefläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Notwendige Einrichtungen zur Zufuhr zur Tiefgarage dürfen die Flächen für Tiefgaragen (TGA) auf einer Länge von jeweils 2,0 m um maximal 1,0 m überschreiten.
 - 5. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16b BauGB)**

Auf den gewerblich genutzten Grundstücken innerhalb des Plangebietes sind Regenrückhaltemaßnahmen für das schwach belastete Niederschlagswasser zu treffen, sobald ein abflusswirksamer Beseitigungsgrad von 40% erreicht oder überschritten wird.

Die abflusswirksame Grundstücksfläche mit der Höhenfestsetzung GH 66,0 - 66,5 darf durch eine Überschreitung auf einer Fläche von insgesamt maximal 10 m² überschritten werden. Die maximale Höhe der Überschreitung darf 66,5 m ü. NNH nicht überschreiten.
 - 6. Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

In den mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger gekennzeichneten Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden.
 - 7. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LpB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundätze hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2016 - Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80

Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Ergänzung: Es handelt sich um dB(A)-Werte.

Die Minderung der zu treffenden Schutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im baurechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich bzw. ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.
 - III Grünordnerische Festsetzungen**
 - 1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
 - 1.1. Begründung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Inhalt der Nutzungsart „Ambulantes Therapiezentrum“ sind unbebaute und unbefestigte Flächen der Gewerbegebiete gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.
 - 1.2. Dachbegrünung**

Inhalt der Nutzungsart „Ambulantes Therapiezentrum“ sind die Flachdächer sowie Vordächer mit Ausnahme von Lüftungsschächten, technischen Aufbauten, Flächen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und soweit brandschutzrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen, externativ zu begrünen. Die Begrünung der Grundfläche erfolgt durch Ansaat einer mageren Landschaftsraumschichtung mit Kräutern auf ausgemagerten Oberböden.

Um die Wanderfunktion des Konidors für Amphibien funktionsfähig zu erhalten ist die mageren Landschaftsraumschicht durch 0,3 m hohe Mauer pro Jahr kurz zu halten.

Inhalt der mit SPE 1 gekennzeichneten Fläche sind Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig.
 - 1.3. Maßnahme SPE 1: Grundstücksengrünung zur L183 und Mahd des Amphibienkorridors**

Inhalt der 6 m breiten Fläche, gekennzeichnet mit SPE 1, sind mittig im Abstand von 10 m mindestens 7 Laubbäume der Planziele 6 als Hochstämme zu pflanzen. Die Begrünung der Grundfläche erfolgt durch Ansaat einer mageren Landschaftsraumschichtung mit Kräutern auf ausgemagerten Oberböden.

Um die Wanderfunktion des Konidors für Amphibien funktionsfähig zu erhalten ist die mageren Landschaftsraumschicht durch 0,3 m hohe Mauer pro Jahr kurz zu halten.

Inhalt der mit SPE 1 gekennzeichneten Fläche sind Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig.
 - 1.4. Maßnahme SPE 2: Anlage und Pflege einer Obst- bzw. Wildobstwiese**

Inhalt der im Plan gekennzeichneten Fläche SPE 2 sind insgesamt mindestens 5 Obstgehölze der Planziele 7 als Hochstämme zu pflanzen. Die Begrünung der Grundfläche erfolgt durch Ansaat einer artenreichen Wiesen-Regenstaatsgutmischung.

Alternativ ist auch eine lockere Pflanzung von Wildobstarten und regional-typischen fruchtenden Sträuchern möglich.

Inhalt der mit SPE 1 gekennzeichneten Fläche sind Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig.
 - 1.5. Nisthilfen für Vogel- und Fledermausarten**

Inhalt der Nutzungsart „Ambulantes Therapiezentrum“ sind pro 50 m Fassadenlänge an allen Gebäuden jeweils 1 Nistkasten für Vögelarten oder Fledermaus-Angehörigen. Diese sollen primär an den, der Landschaft nach Norden, südlichen oder westlichen Außenwänden der Gebäude konzentriert werden.
 - 1.6. Umweltbaueingriffe**

Die Baufeldfornachung sowie alle Antenschutzmaßnahmen sind durch geeigneten Experten zu begleiten. Vor der Baufeldfornachung ist zu prüfen, ob eine Lebensraumreinigung für die Wechsellöhle vorliegt, bzw. ob solche Tiere im Gebiet sträuben.
 - 2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Alle festgesetzten Pflanzungen haben mindestens in der Qualität zu erfolgen, die in den Pflanzlisten genannt wird. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.
 - 2.1. Pflanzlisten**
 - 2.1.1. Mindestpflanzqualität**

Inhalt der Nutzungsart „Ambulantes Therapiezentrum“ ist bei der Anlage von nicht überdachten Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen je Kopf Stellplätze ein hochstämmiger Baum in einer offenen Baumschneise von mindestens 6 m anzupflanzen. Für die Anpflanzung sind ausschließlich die Arten der Pflanzliste 6 dieses Bebauungsplans zulässig.

Die Anpflanzungen gemäß Ziffer III 1.3, bzw. III 1.4, sind dabei eigenständig zu betrachten und können demnach zur Erfüllung dieser Festsetzung nicht herangezogen werden.
 - 2.1.2. Mindestpflanzqualität**

Inhalt der Nutzungsart „Ambulantes Therapiezentrum“ sind geschlossene Fassaden mit reflektierenden, oder gлян Oberflächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glasflächen, die der Belichtung dienen. Bepflanzung zur L183 hin so abzustimmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.
 - 2.1.3. Freistehende Standplätze für Müllbehälter (§ 9 (1) Nr. 5 BauO NRW)**

Inhalt der Nutzungsart „Ambulantes Therapiezentrum“ sind freistehende Standplätze für Müllbehälter durch Rankenanteile mit Bepflanzung dauerhaft einzurichten, oder Ersatzsysteme bzw. als Unterflursysteme zu erstellen.
 - 2.1.4. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 5 BauO NRW)**

Inhalt der Nutzungsart „Ambulantes Therapiezentrum“ sind Aufbauten von Stellplätzen und höfchenflächen aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes B der Wassergewinnungsanlage Wesseling-Urfeld in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.
 - 2.1.5. Einfriedungen (§ 9 (1) Nr. 5 BauO NRW i.V.m. § 89 (2) BauO NRW)**

Inhalt der Nutzungsart „Ambulantes Therapiezentrum“ sind Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Einfriedungen in Form von Zäunen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m in schatturchlässiger Ausführung zulässig. Wand oder wandartige Zaananlagen (z. B. aus Holz oder Betonmaterialien) sind nicht zulässig. Einfriedungen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen), sowie im Bereich der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PG-Flächen) sind nicht zulässig. Dies gilt explizit auch für die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

Werbeanlagen an den Zaunanlagen sind nicht zulässig.
 - 2.1.6. Hinweise**
 - 1. Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld, Wasserschutzgebiet der Bezirksregierung Köln, vom 24.05.1994, einschließlich der 1. Änderung vom 04.02.1999 und der 2. Änderung vom 28.01.2005. Die Verordnung enthält umfangreiche Begriffsklärungen zum „Bereit“ für „unverschmutztes“ und „gering verschmutztes“ Niederschlagswasser, Einbau von Recyclingbaustoffen sowie modifizierte Schutzbestimmungen für die Zone III B.
 - 2. Niederschlagswasserbeseitigung**

Aufgrund der gewerblichen Nutzung der Flächen sowie der Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone zur Wassergewinnungsanlage Wesseling-Urfeld scheidet die Versickerung der behaltbaren befestigten Flächen aus.

Der Rhein - Sieg - Kreis weist darauf hin, dass bei der Errichtung von privaten Versickerungsanlagen vor Beginn der Realisierung eine Abstimmung mit dem Amt für technischen Umweltschutz des Rhein Sieg - Kreises notwendig ist. Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metalleiten wird empfohlen auf unbeschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink-, oder bleigedickte Dachrinnen, mechanische Belüftung, bei welchen durch Niederschläge oder Abflussprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen können, zu verzichten.
 - 3. Starkregen**

Der Plangebiet ist in der Starkregeneinwirkkarte NRW in den Randbereichen als durch Starkregeneinwirkung gefährdet ausgewiesen. Der Randbereich ist von geringfügigen Senken betroffen. Zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden ist dies zu beachten (z. B. Tiefgaragenabfuhr, Kellerhochstände, bodentiefe Fenster u. a.).
 - 4. Leitungsschutz**

Auf das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forstschutzgesellschaft für Straßen und Verkehrsweien wird hingewiesen.
 - 5. Bodendenkmal**

Bei Bodensuchungen zutreffende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Elnthorn, 51491 Overath, T: 02206 9030-0, Fax: 02206 9030-22, unverzüglich zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, sowie Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Fundstelle sind bis zum Abau von einer Woche nach Entdeckung unverändert zu belassen. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
 - 6. Kampfmittel**

Für Teile des Plangebietes besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel. Es wird empfohlen, für die Flächen des Bebauungsplans, die überbaut werden sollen, im Vorfeld von Baumaßnahmen eine örtliche geophysikalische Untersuchung in Verbindung mit einer Bodendetektion durchzuführen. Die Untersuchung sowie die dafür erforderlichen Unterlagen müssen im Vorfeld mit dem KBD (Kampfmittelbeseitigungsamt) abgestimmt werden. Kampfmittel sind in der Regel in Verbindung mit Bodendetektion und/oder beim Aufbau während der Erdarbeiten zu entfernen. Die Bodendetektion ist durch die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfählpflanzungen, Verarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Weiterhin wird auf das Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsamtes NRW - Rheinland „Merkblatt für das Einbringen von Sonderbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ verwiesen.
 - 7. Abfallwirtschaft**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Wesseling-Urfeld. Der Einbau von Recyclingbaustoffen in den Bereichen dieser Wasserschutzzone ist nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis - nur unter versiegelten Flächen zulässig.

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschuttaltes oder organisch aufartiges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauflagen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzuhaltenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - anzugeben. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Antrag) der Erlaubnisstelle vorzulegen.
 - 8. Umgang mit Bodenaushub**

Bei Bodenaushub ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen, auf vor Baugruben nachzuweisenden geeigneten Flächen zu lagern und durch eine Zwischendeckung zu sichern. Gemäß § 202 des Bauordnungsrechts ist zu überprüfen, ob bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Veränderung oder Vergehung zu sichern. Der Baustellenbetrieb hat alle einschlägigen Vorgaben im Umgang mit bodenverunreinigten Stoffen einzuhalten. Derartige Stoffe sind ordnungsgemäß zu lagern, zu verarbeiten und zu entsorgen. Abfallstoffe, Verpackungsmaterial und Baureste sind in geschlossenen Containern zu sammeln und ebenfalls kontrolliert zu entsorgen.
 - 9. Erdbenenzone**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbenenzone 1, Untergrundklasse TN nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbenenzonen).
 - 10. Einsatz erneuerbarer Energien / Klimaschutz**

Inbesondere soll im Rahmen der Hochbauplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche die Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Standortanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in seiner aktuellen Fassung vom 08.08.2020, zuletzt geändert durch Artikel 15a des Gesetzes vom 01.07.2022 (BGBl. I S. 12337), sind einzuhalten.
 - 11. Artenschutzmaßnahmen**

Aus Gründen des Vogelschutzes werden Schutzmaßnahmen an großen Glasflächen von Gebäuden empfohlen.

Rodungsgarbeiten sind außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) der europäisch geschützten Vögelarten durchzuführen.

Bei der Belichtung des Geländes sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) mit staubdichter Abdeckung zum Schutz von Insekten zu verwenden. Die Leuchten sollten nicht über die horizontale hinaus nach oben hin abstrahlen. Die Belichtung des Geländes ist so auszurichten, dass sie nicht über die Grenzen hinaus strahlt.

Die Biotopeverunreinigung (Amphibienlebenszonen) zur Querung und entlang der L183 n ist aufrecht zu erhalten. Um sicherzustellen, dass Wechselstadien während der Wanderphase nicht ins Baufeld gelangen und verletz oder getötet werden, sind vor Beginn der Baumaßnahmen und der Wanderphase der physische Barrieren entlang des Herseler Weges (zwischen der geplanten Grünfläche und dem Baufeld) sowie am Nordrand des Plangebietes 5 m Band aus gestapelten 10 cm x 10 cm x 10 cm Ziegeln zu errichten. Die Funktion der Barriere ist während der Bauphase zu kontrollieren (Umweltbaueingriffe).
 - 12. Bepflanzung an Landstraßen**

Für die Bepflanzung sind die Richtlinien für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau - RLP- und die Empfehlungen für die landschaftspflegerische Ausführung im Straßenbau - ERLA- maßgebend. Hilfen für die Errichtung der Straßens im Landschaftsbau geben die „Eingrenzungen für die Errichtung von Straßen in der Landschaft“ - ELSA-.
 - 13. Löschwasserversorgung**

Für die Löschwasserversorgung können nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Trinkwassernetz als Grundschutz 90m³ Löschwasser über zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Bei geräumigen Gebäuden sind entsprechende Anforderungen für den Objektschutz müssen diese Anforderungen durch den Grundstückseigentümer bereitgestellt werden.
 - 14. Städtebauliche und technische Kriminalprävention:**

Unter anderem sollen Gewerbe- und Industrieobjekte sowie Grünanlagen zum wirksamen Schutz vor Kriminalität - wie z. B. Einbrüchen, Vandalismus und Sabotage - auf ihre kriminalpräventiven Faktoren und Gegebenheiten durch das KK PPO des Polizeipräsidiums Bonn fortgesetzt beurteilt und beraten werden. Die Beratung ist kostenlos und die Umsetzung ist nicht verpflichtend. Die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen kann zur Auszeichnung mit der Plakette des Netzwerks „Zuhause sicher“ führen. Weitere Informationen können unter der Email: kkkp.bonn@polizei.nrw.de sowie den Rufnummern: 0228-15-7621 oder 0228-15-7676 erhalten werden.
 - 2.2. Zeitlicher Rahmen**

Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf dem eigenen Grundstück sind spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Inbetriebnahme des Ambulantes Therapiezentrums fertig zu stellen.
 - 2.4. Pflegemaßnahmen an der L183**

Pflegemaßnahmen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft die ab der L183 angehen dürfen nur von den privaten Grundstücksflächen aus erfolgen.

- IV Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB)**
 - 1. Werbeanlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauO NRW i.V.m. § 89 (2) BauO NRW)**

Inhalt der Nutzungsart „Ambulantes Therapiezentrum“ ist das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen jeglicher Art, außer für Eigenwerbung am eigenen Gebäude, unzulässig. Werbeanlagen mit Wechsel- und Leuchtdiät, mit elektronischen Leuchtdiäten, Videowandbeis, als blinkende oder pulsierende Werbeanlagen o. ä. sind nicht zulässig. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sind ausgeschlossen.

An Gebäuden sind Werbeanlagen in Bezug auf die jeweilige Wandfläche in maximal folgendem Größen zulässig:

 - an einer Gebäudeseite pro Grundstück in Richtung Konrad-Zuse-Straße oder L183: maximal 20 % der Wandfläche
 - an höchstens einer weiteren Gebäudeseite maximal 10 % der Wandfläche

Bei der Errichtung von Werbeanlagen auf der zur L183 zugewandten Seite der Gewerbeobjektflächen sind folgende Hinweise nach § 25 StVO NRW i. V. m. § 25 StVO NRW zu beachten. Die Werbeanlagen sind nur auf der Seite der Errichtung und bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m (Werbeverbotszone) gemessen vom äußeren Rand der für den KZ-Vorhalt bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzustimmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.
 - 2. Fassadengestaltung (§ 9 (1) Nr. 1 BauO NRW i.V.m. § 89 (2) BauO NRW)**

Inhalt der Nutzungsart „Ambulantes Therapiezentrum“ sind geschlossene Fassaden mit reflektierenden, oder gлян Oberflächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glasflächen, die der Belichtung dienen. Bepflanzung zur L183 hin so abzustimmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.
 - 3. Freistehende Standplätze für Müllbehälter (§ 9 (1) Nr. 5 BauO NRW i.V.m. § 89 (2) BauO NRW)**

Inhalt der Nutzungsart „Ambulantes Therapiezentrum“ sind freistehende Standplätze für Müllbehälter durch Rankenanteile mit Bepflanzung dauerhaft einzurichten, oder Ersatzsysteme bzw. als Unterflursysteme zu erstellen.
 - 4. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 5 BauO NRW)**

Inhalt der Nutzungsart „Ambulantes Therapiezentrum“ sind Aufbauten von Stellplätzen und höfchenflächen aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes B der Wassergewinnungsanlage Wesseling-Urfeld in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.
 - 5. Einfriedungen (§ 9 (1) Nr. 5 BauO NRW i.V.m. § 89 (2) BauO NRW)**

Inhalt der Nutzungsart „Ambulantes Therapiezentrum“ sind Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Einfriedungen in Form von Zäunen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m in schatturchlässiger Ausführung zulässig. Wand oder wandartige Zaananlagen (z. B. aus Holz oder Betonmaterialien) sind nicht zulässig. Einfriedungen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Flächen), sowie im Bereich der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PG-Flächen) sind nicht zulässig. Dies gilt explizit auch für die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

Werbeanlagen an den Zaunanlagen sind nicht zulässig.
 - V Hinweise**
 - 1. Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld**

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld, Wasserschutzgebiet der Bezirksregierung Köln, vom 24.05.1994, einschließlich der 1. Änderung vom 04.02.1999 und der 2. Änderung vom 28.01.2005. Die Verordnung enthält umfangreiche Begriffsklärungen zum „Bereit“ für „unverschmutztes“ und „gering verschmutztes“ Niederschlagswasser, Einbau von Recyclingbaustoffen sowie modifizierte Schutzbestimmungen für die Zone III B.
 - 2. Niederschlagswasserbeseitigung**

Aufgrund der gewerblichen Nutzung der Flächen sowie der Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone zur Wassergewinnungsanlage Wesseling-Urfeld scheidet die Versickerung der behaltbaren befestigten Flächen aus.

Der Rhein - Sieg - Kreis weist darauf hin, dass bei der Errichtung von privaten Versickerungsanlagen vor Beginn der Realisierung eine Abstimmung mit dem Amt für technischen Umweltschutz des Rhein Sieg - Kreises notwendig ist. Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metalleiten wird empfohlen auf unbeschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink-, oder bleigedickte Dachrinnen, mechanische Belüftung, bei welchen durch Niederschläge oder Abflussprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen können, zu verzichten.
 - 3. Starkregen**

Der Plangebiet ist in der Starkregeneinwirkkarte NRW in den Randbereichen als durch Starkregeneinwirkung gefährdet ausgewiesen. Der Randbereich ist von geringfügigen Senken betroffen. Zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden ist dies zu beachten (z. B. Tiefgaragenabfuhr, Kellerhochstände, bodentiefe Fenster u. a.).
 - 4. Leitungsschutz**

Auf das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forstschutzgesellschaft für Straßen und Verkehrsweien wird hingewiesen.
 - 5. Bodendenkmal**

Bei Bodensuchungen zutreffende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Elnthorn, 51491 Overath, T: 02206 9030-0, Fax: 02206 9030-22, unverzüglich zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, sowie Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Fundstelle sind bis zum Abau von einer Woche nach Entdeckung unverändert zu belassen. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
 - 6. Kampfmittel**

Für Teile des Plangebietes besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel. Es wird empfohlen, für die Flächen des Bebauungsplans, die überbaut werden sollen, im Vorfeld von Baumaßnahmen eine örtliche geophysikalische Untersuchung in Verbindung mit einer Bodendetektion durchzuführen. Die Untersuchung sowie die dafür erforderlichen Unterlagen müssen im Vorfeld mit dem KBD (Kampfmittelbeseitigungsamt) abgestimmt werden. Kampfmittel sind in der Regel in Verbindung mit Bodendetektion und/oder beim Aufbau während der Erdarbeiten zu entfernen. Die Bodendetektion ist durch die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfählpflanzungen, Verarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Weiterhin wird auf das Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsamtes NRW - Rheinland „Merkblatt für das Einbringen von Sonderbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ verwiesen.
 - 7. Abfallwirtschaft**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Wesseling-Urfeld. Der Einbau von Recyclingbaustoffen in den Bereichen dieser Wasserschutzzone ist nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis - nur unter versiegelten Flächen zulässig.

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschuttaltes oder organisch aufartiges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauflagen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzuhaltenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - anzugeben. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Antrag) der Erlaubnisstelle vorzulegen.
 - 8. Umgang mit Bodenaushub**

Bei Bodenaushub ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen, auf vor Baugruben nachzuweisenden geeigneten Flächen zu lagern und durch eine Zwischendeckung zu sichern. Gemäß § 202 des Bauordnungsrechts ist zu überprüfen, ob bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Veränderung oder Vergehung zu sichern. Der Baustellenbetrieb hat alle einschlägigen Vorgaben im Umgang mit bodenverunreinigten Stoffen einzuhalten. Derartige Stoffe sind ordnungsgemäß zu lagern, zu verarbeiten und zu entsorgen. Abfallstoffe, Verpackungsmaterial und Baureste sind in geschlossenen Containern zu sammeln und ebenfalls kontrolliert zu entsorgen.
 - 9. Erdbenenzone**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbenenzone 1, Untergrundklasse TN nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbenenzonen).
 - 10. Einsatz erneuerbarer Energien / Klimaschutz**

Inbesondere soll im Rahmen der Hochbauplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche die Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Standortanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in seiner aktuellen Fassung vom 08.08.2020, zuletzt geändert durch Artikel 15a des Gesetzes vom 01.07.2022 (BGBl. I S. 12337), sind einzuhalten.
 - 11. Artenschutzmaßnahmen**

Aus Gründen des Vogelschutzes werden Schutzmaßnahmen an großen Glasflächen von Gebäuden empfohlen.

Rodungsgarbeiten sind außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) der europäisch geschützten Vögelarten durchzuführen.

Bei der Belichtung des Geländes sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) mit staubdichter Abdeckung zum Schutz von Insekten zu verwenden. Die Leuchten sollten nicht über die horizontale hinaus nach oben hin abstrahlen. Die Belichtung des Geländes ist so auszurichten, dass sie nicht über die Grenzen hinaus strahlt.

Die Biotopeverunreinigung (Amphibienlebenszonen) zur Querung und entlang der L183 n ist aufrecht zu erhalten. Um sicherzustellen, dass Wechselstadien während der Wanderphase nicht ins Baufeld gelangen und verletz oder getötet werden, sind vor Beginn der Baumaßnahmen und der Wanderphase der physische Barrieren entlang des Herseler Weges (zwischen der geplanten Grünfläche und dem Baufeld) sowie am Nordrand des Plangebietes 5 m Band aus gestapelten 10 cm x 10 cm x 10 cm Ziegeln zu errichten. Die Funktion der Barriere ist während der Bauphase zu kontrollieren (Umweltbaueingriffe).
 - 12. Bepflanzung an Landstraßen**

Für die Bepflanzung sind die Richtlinien für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau - RLP- und die Empfehlungen für die landschaftspflegerische Ausführung im Straßenbau - ERLA- maßgebend. Hilfen für die Errichtung der Straßens im Landschaftsbau geben die „Eingrenzungen für die Errichtung von Straßen in der Landschaft“ - ELSA-.
 - 13. Löschwasserversorgung**

Für die Löschwasserversorgung können nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Trinkwassernetz als Grundschutz 90m³ Löschwasser über zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Bei geräumigen Gebäuden sind entsprechende Anforderungen für den Objektschutz müssen diese Anforderungen durch den Grundstückseigentümer bereitgestellt werden.
 - 14. Städtebauliche und technische Kriminalprävention:**

Unter anderem sollen Gewerbe- und Industrieobjekte sowie Grünanlagen zum wirksamen Schutz vor Kriminalität - wie z. B. Einbrüchen, Vandalismus und Sabotage - auf ihre kriminalpräventiven Faktoren und Gegebenheiten durch das KK PPO des Polizeipräsidiums Bonn fortgesetzt beurteilt und beraten werden. Die Beratung ist kostenlos und die Umsetzung ist nicht verpflichtend. Die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen kann zur Auszeichnung mit der Plakette des Netzwerks „Zuhause sicher“ führen. Weitere Informationen können unter der Email: kkkp.bonn@polizei.nrw.de sowie den Rufnummern: 0228-15-7621 oder 0228-15-7676 erhalten werden.

- VI Pflanzlisten**
 - Pflanzliste 1: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Alleebaumqualität, Kronenansatz 3 m, 4x verpfälzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm**
 - Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn 'Elsrijk'
 - Acer platanoides 'Eurostar' - Spitz-Ahorn Eurostar
 - Acer platanoides 'Cleveland' - Spitz-Ahorn Cleveland
 - Pflanzliste 2: Mindestpflanzqualität: verpfälzte Sträucher, o.B. 3-4 Triebe**
 - Berberis vulgaris - Berberitze
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Ligustrum vulgare 'Lodense' - Zwerg-Liguster
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Rosa rugosa - Kartoffel-Rose
 - Syringa meyeri 'Palmer' - Spitz-Weißdorn
 - Saxifraga purpurea 'Nana' - Kugel-Weide
 - Viburnum opulus 'Compactum' - Niedriger Schneeball
 - Pflanzliste 3: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Alleebaumqualität, Kronenansatz 3 m, 4x verpfälzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm**
 - Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche
 - Pflanzliste 4: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpfälzt, Stammumfang 14-16 cm**
 - Juglans regia - Walnuss
 - Sorbus aucuparia - Eibesche
 - Sorbus aria - Mehlbeere
 - Sorbus domestica - Speierling
 - Eidolobst Birne: Gute Graue, Gute Luise, Pastorenbirne
 - Eidolobst Pflaume: Schwarze Knopfkirsche, Hödinger Reesen
 - Eidolobst Stäuben und Zwetschen: Kräftig Frühzweitsche, Große Grüne Renaudeau, Hauszweitsche

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

VBP NR.: 092 Flur: Alfter Nord Teilbereich 1a, 1. Änderung Gemarkung: Alfter Flur: 6 Maßstab: 1 : 500	Beteiligung der Öffentlichkeit <p>2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Alfter vom _____ am _____ ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Die Unterrichtung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am _____ sowie am _____ bis zum _____ (einschließlich) _____ öffentlich ausliegen.</p> <p>Ort und Dauer der Offenlage wurden am _____ und _____ ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Alfter vom _____ mit _____ am _____ unter Frisetzsetzung bis zum _____ (einschließlich) _____ durchgeführt.</p>	Öffentliche Auslegung <p>4.1 Der Auslegung-Entwurf zu diesem Plan und seine Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer von zwei Wochen drei Wochen eines Monats _____ am _____ bis zum _____ (einschließlich) _____ öffentlich ausliegen.</p> <p>Ort und Dauer der Offenlage wurden am _____ und _____ ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Alfter vom _____ mit _____ am _____ unter Frisetzsetzung bis zum _____ (einschließlich) _____ durchgeführt.</p>	Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung <p>5. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Alfter hat nach der öffentlichen Auslegung am _____ beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes aufgrund von Anregungen zu _____ (einschließlich) _____ erneut öffentlich auslegen.</p> <p>Ort und Dauer der Offenlage wurden am _____ und _____ ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Die erneuerte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Alfter vom _____ mit _____ am _____ unter Frisetzsetzung bis zum _____ (einschließlich) _____ durchgeführt.</p>	Erneute öffentliche Auslegung <p>5.1 Der Auslegung-Entwurf zu diesem Plan und seine Begründung haben gem. § 4a (3) BauGB für die Dauer von zwei Wochen drei Wochen eines Monats _____ am _____ bis zum _____ (einschließlich) _____ erneut öffentlich ausliegen.</p> <p>Ort und Dauer der Offenlage wurden am _____ und _____ ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Die erneuerte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Alfter vom _____ mit _____ am _____ unter Frisetzsetzung bis zum _____ (einschließlich) _____ durchgeführt.</p>	Planbeschluss <p>6. Dieser Plan wurde durch den Rat der Gemeinde Alfter am _____ als Satzung beschlossen.</p> <p>Alfter, den _____ Der Bürgermeister</p>	Ausfertigungsvermerk <p>7. Dieser Plan ist Urkundspil. Dieser Plan stimmt mit dem Urkundspil und den darauf verzeichneten Vermerken überein.</p> <p>Das Baueilanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.</p> <p>Alfter, den _____ Der Bürgermeister</p>	Bekanntmachung <p>8. Dieser Plan wurde gem. § 10 (3) BauGB am _____ mit Angabe des Ortes, wo der Plan und seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung eingesehen werden kann, ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung tritt der Plan in Kraft.</p> <p>Alfter, den _____ Der Bürgermeister</p>	ERLÄUTERUNGEN <p>Art der Nutzung ■ Ambulantes Therapiezentrum</p> <p>Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,5 Grundflächenzahl 81,0 - 81,5 mindest- und maximale Gebäudehöhe über Normalhöhenmaß Bauweise, Baulinie, Baugrenzen --- Baugrenze</p> <p>Verkehrflächen - - - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ■ Umgrenzung von Flächen für Natur und Landschaft (z.B. SPE1/2) ■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (z.B. PG1/2)</p> <p>Sonstige Festsetzungen und Darstellungen ■ Flächen für Stellplätze ■ Flächen für Tiefgarage ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes ■ Überschreitung Vordach ■ Lärmpegelbereiche z. B. III</p> <p>Entwurf und Bearbeitung Köln, den 01.08.2023 Erlaubnisnummer 11-1999-010 Tel. 0228 1810-10 Fax 0228 1810-12</p>
--	---	---	---	--	---	--	---	--

Übersichtsplan z. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 092 "Alfter Nord Teilbereich 1a", 1. Änderung Ortslage: Alfter Gemeinde Alfter

