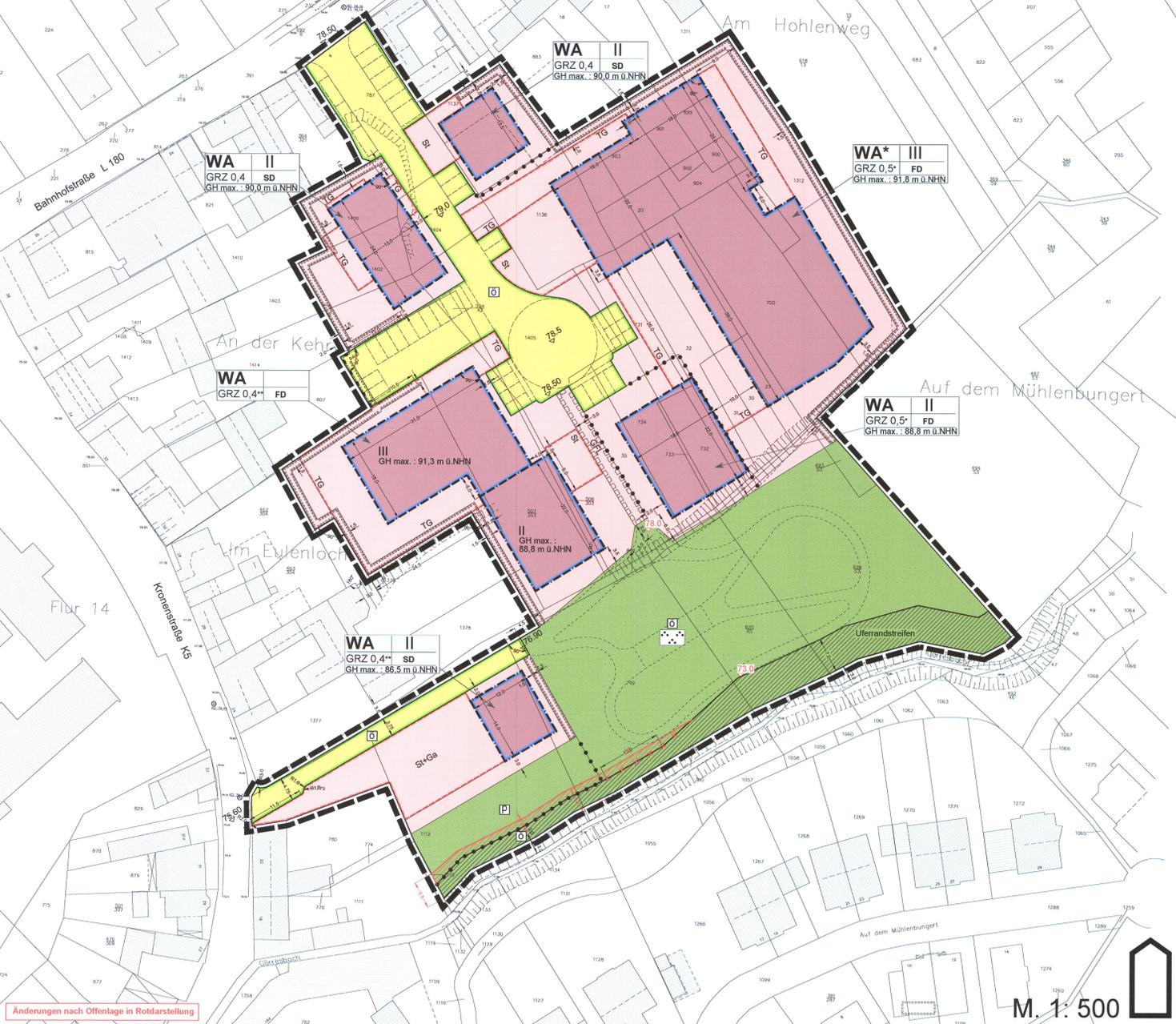


GEMEINDE ALFTER

Bebauungsplan Nr. 089

"Integratives Wohnen am Görresbach"



BEBAUUNGSPLAN

NR.: 089
 Gemarkung: Alfter
 Flur: 14
 Maßstab: 1 : 500

Planunterlagen:
 Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterausweis vom 27.10.2014 überein.
 MHe den 19.12.2017
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerke
 Es wird bescheinigt, dass die Festsetzung der baulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
 MHe den 19.12.2017
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellung
 1. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter hat in seiner Sitzung am 11.02.14 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 089 "Integratives Wohnen am Görresbach" aufzustellen.
 Dieser Beschluss wurde am 19.05.15 ortsbekannt gemacht.
 Alfter, den 08.03.17
 Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit
 2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter vom 11.02.14 am 17.02.15 ortsbekannt gemacht.
 Die Unterrichtung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerversammlung am 18.02.15 konnten Einwendungen/ Stellungnahmen bei der Gemeinde Alfter eingereicht werden.
 Alfter, den 08.03.17
 Der Bürgermeister

Beschluss zur öffentlichen Auslegung
 4. Der Auslegungsentwurf zu diesem Plan wurde am 22.06.16 durch den Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
 Alfter, den 08.03.17
 Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
 4.1 Der Auslegungsentwurf zu diesem Plan und seine Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer von zwei Wochen drei Wochen ein Monat in der Zeit vom 13.03.17 bis zum (einschließlich) 12.04.17 öffentlich ausgelegt.
 Ort und Dauer der Offenlage wurden am 04.03.17 ortsbekannt gemacht.
 Alfter, den 25.04.2017
 Der Bürgermeister

Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung
 5. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter hat nach der öffentlichen Auslegung am 13.07.17 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes aufgrund von Anregungen zu ändern oder zu ergänzen.
 Gem. § 4a (3) BauGB ist er somit erneut öffentlich auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen.
 Weiterhin hat der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter beschlossen
 - den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 4a (3) 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen mit der Bestimmung, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
 - Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) 3 BauGB angemessen zu verkürzen
 - gem. § 4a (3) 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beschränken, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
 Alfter, den 27.07.17
 Der Bürgermeister

Beteiligung der Behörden
 3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter vom 11.02.14 am 23.02.14 unter Berücksichtigung von 23.02.14 unter Fristsetzung bis zum (einschließlich) 06.02.15 durchgeführt.
 Alfter, den 08.03.17
 Der Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
 5.1 Der Auslegungsentwurf zu diesem Plan und seine Begründung haben gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB für die Dauer von zwei Wochen drei Wochen ein Monat in der Zeit vom 14.03.17 bis zum (einschließlich) 13.04.17 erneut öffentlich ausgelegt.
 Ort und Dauer der Offenlage wurden am 05.08.17 ortsbekannt gemacht.
 Alfter, den 07.12.17
 Der Bürgermeister

Planbeschluss
 6. Dieser Plan wurde durch den Rat der Gemeinde Alfter am 07.12.17 als Satzung beschlossen.
 Alfter, den 03.12.17
 Der Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk
 7. Dieser Plan ist Urkundenplan.
 Dieser Plan enthält mit dem Urkundenplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
 Das Bauteilverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.
 Alfter, den 13.12.17
 Der Bürgermeister

Bekanntmachung
 8. Dieser Plan wurde gem. § 10 (3) BauGB am 23.12.17 mit Angabe des Ortes, wo der Plan und seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung eingesehen werden kann, ortsbekannt gemacht.
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Plan in Kraft.
 Alfter, den 8.1.18
 Der Bürgermeister

Entwurf und Bearbeitung
 Köln, den 10.07.2017
 Stadtplanung Zimmermann GmbH
 Lutzer Straße 31 · 50829 Köln
 Tel.: 0228/411811-0 Fax: 0228/411812

ERLÄUTERUNGEN

- Art der Nutzung**
 1. 1. überbaubare Fläche, 2. nicht überbaubare Fläche
 WA/WA* Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 GRZ 0,4** GRZ 0,5 siehe TF Nr. 2.1
 GH max.: 0,0 NHN maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull
- Bauweise, Bauart, Baugrenzen**
 SD Satteldach
 FD Flachdach
 Baugrenze
- Verkehrsfächen**
 Öffentliche Verkehrsflächen
 Straßenzugangsfläche auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
 öffentlich
 Zweckbestimmung: Parkanlage
 privat
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, siehe TF Nr. 6.1
- Sonstige Festsetzungen und Darstellungen**
 TG Flächen für Tiefgaragen
 St+Ga Flächen für Stellplätze
 St+Ga Flächen für Stellplätze und Garagen
 GfL Geh-, Fahr- und Leitungsrechte siehe TF Nr. 5
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Masses der Nutzung
 Uferandstreifen (von Bebauung frei zu halten), siehe TF Nr. 6.2
- Hinweise**
 78,50 geplante Höhe der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünfläche in Metern über Normalhöhennull

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I GRUNDLAGEN**
 - Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 28.05.2017 (BGBl. I, S. 1298)
 - Baunutzungsverordnung – BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
 - Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV NRW S. 294)
- II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
1 Art der baulichen Nutzung
 1.1 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet -WA Gemäß § 1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 4 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:
 - Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Garagenbetriebe
 - Tankstellen
 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans sind.
 1.2 Flächen für besonderen Wohnbedarf (WA*) Gemäß § 9 (1) Nr. 8 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit WA* festgesetzten Flächen des Baugebietes nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.
 Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf im Sinne dieser Festsetzung sind:
 - Menschen mit einem pflegerischen oder sonstigen Unterstützungsbedarf sowie
 - Geistig Behinderte oder Menschen mit Mehrfachbehinderungen.
 Darüber hinaus zulässig sind alle Versorgungseinrichtungen (z. B. Küche, Therapie etc.), die im Nutzungszusammenhang mit den Wohngebäuden im Sinne dieser Festsetzung stehen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten**
 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) Im allgemeinen Wohngebiet darf die mit GRZ 0,5* festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Die mit GRZ 0,4** festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
 2.2 Gebäudehöhe Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung i. S. von § 18 (1) BauNVO gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen über Normal-Höhe-Null (0,0 NHN). Dabei bezieht sich die maximale Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach auf die Höhe der Gebäude mit Satteldach auf den Dachfirst.
 Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch sonstige Dachaufbauten (z. B. technische Aufbauten, Technikzentralen, Fahrstuhlverläufe, Treppenhäuser, Lichtkuppeln sowie Anlagen für regenerative Energien) um maximal 2,0 m überschritten werden. Dabei darf die Überschreitung jeweils auf maximal 20 % der Grundstücksfläche des obersten Geschosses erfolgen. Entsprechende Dachaufbauten müssen, mit Ausnahme von Treppenhäusern und Fahrstuhlverläufen, mindestens um das Maß der Überschreitung von der obersten Gebäudeaußenwand zurücktreten.
- 3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 Gemäß § 23 (3) Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Balkone, Terrassen und Treppenhäuser (als 2. Rettungsweg) die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten dürfen.
- 4 Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen**
 4.1 Stellplätze, Carports und Garagen Gemäß § 12 (6) BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig sind.
 4.2 Tiefgaragen Gemäß § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen zulässig sind.
- 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 Für die mit GfL gekennzeichnete Fläche gilt:
 - Gehrecht für die Allgemeinheit
 - Fahrrecht für die Versorgungsträger sowie für die Gemeinde Alfter
 - Leitungsrecht für die Versorgungsträger
- 6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Die in der Planzeichnung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche sind als freiwachsende bzw. Schnitthecken mit Gehölzen gemäß der Pflanzenliste 2 unter Nr. 6.8 dieser textlichen Festsetzungen zu bepflanzen. Der Pflanzbestand beträgt bei freiwachsenden Hecken 1,50 m, bei Schnitthecken sind 3 Pflanzen pro m² zu pflanzen.
 6.2 Uferandstreifen Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Uferandstreifens sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Wege inklusive Unterbauten, Aufbauten sowie Regenrückhaltebecken bzw. vergleichbare Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die für eine Fußgängerbrücke notwendigen Anlagen.
 Der Uferandstreifen ist als Gehölzbereich und offenen Wiesenflächen zu bepflanzen. Die Gehölzauswahl richtet sich nach der unter Nr. 6.7 dieser textlichen Festsetzungen aufgeführten Pflanzenliste mit lebensraumtypischen Gehölzen.
 Hinweis: Für den gekennzeichneten Bereich sind die Maßnahmen zur Entwicklung des Trittsteins 32 des Umsetzungsfahrplanes Kooperation Bonn / Rhein-Sieg-Kreis KOE-51 zur Wasserarmutrichtlinie zu beachten.
 Die Gemeinde Alfter möchte die Option zur Errichtung einer Fußgängerbrücke im Bebauungsplan absichern. Daher ist unter Bezugnahme auf § 31 Abs. 1 BauGB die Errichtung einer Fußgängerbrücke innerhalb des Uferandstreifens als Ausnahme zulässig. Die bauliche Zulässigkeit dieser baulichen Anlage richtet sich nach den einschlägigen Fachgesetzen (Baurechtung NW/VHG i. V. m. LWG/NRW). Dabei darf die Brücke in einem maximalen Abstand von 10,0 m zur Einleitstelle eines Regenrückhaltebeckens liegen. Die Einleitstelle muss dabei im Abstrom des Beckens liegen. Die Planungen sind eng mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.
- 6.3 Begründung von Flachdächern und von Garagendächern**
 Die Flachdächer der Hauptgebäude und der Nebengebäude sowie die Dächer der Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.
 Bei der Errichtung von Staffelgeschosses sind die Flachdächer der Staffelgeschosse extensiv zu begrünen, in diesem Fall sind die Dachflächen des obersten Vollgeschosses von der extensiven Dachbegründung ausgenommen. Ebenfalls von der Dachbegründung ausgenommen sind verglaste Flächen. Im Falle der Errichtung von Staffelgeschosses sind jedoch mindestens 60 % der Dachfläche (Dach des Staffelgeschosses zuzüglich Dachflächen der darunter liegenden Geschosse) zu begrünen.
 6.4 Abdeckung von Tiefgaragen Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut werden, mit mindestens 0,5 m Substrat abzudecken und gärtnerisch zu gestalten.
 6.5 Kompensation Gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB wird für das verbleibende Defizit von 9.616 Ökopunkten (berechnet nach Frech/Rebeck 1991) Teile der außerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleichsfläche mit der Maßnahmennummer 008 - E (Gemarkung: Witterschick, Flur 6, Flurstücke 202, 243/164, 244/164, 165, 152-157; Tw. 354/166, 147/151, 166-185, 201, 204; Umwandlung einer Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland) aus dem Ökotopte der Gemeinde Alfter zugeordnet, aus dem Ökotopte der Gemeinde Alfter zugeordnet.
- 6.6 Zuordnung**
 Aus der Anlage öffentlicher Verkehrsmittel mit einer Flächengröße von 1.772 m² resultiert ein Defizit von 8.292 Ökopunkten. Dieses Defizit wird mittels der Maßnahmenfläche unter Ziffer 6.2 "Uferandstreifen" ausgeglichen.
- 6.7 Pflanzenliste 2**
 Baumann (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Hochstämme, o.B. Pflanzumfang 18/20 cm) Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Sal-Weide (Salix caprea), Flatterulme (Ulmus laevis)
- 6.8 Pflanzenliste 2**
Schnitthecken:
 Baumann (Heckenpflanze, 2 x verpflanzt, mit Ballen, geschnitten)
 Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus)
 Straucharten (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, o.B. 60-100 cm, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m)
 Roter Hartleiger (Cornus sanguinea), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Europäisches Pfaffenholz (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Gewöhnliche Schneeballe (Viburnum opulus)
 Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
Freiwachsende Hecken, siehe vorstehende Arten sowie folgende Arten:
 Straucharten (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, o.B. 60-100 cm, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m)
 Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare), Roter Hartleiger (Cornus sanguinea), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hund-Rose (Rosa canina), Gewöhnlicher Schneeballe (Viburnum opulus)
- 7 Örtliche Bauvorschriften**
 7.1 Dachformen Als Dachformen sind das Satteldach (SD) und das Flachdach (FD) mit einer Neigung bis zu maximal 5° zulässig. Bei den Satteldächern müssen die Teildachflächen gleiche Neigungen aufweisen, soweit sie gegenüber liegen. Die Firstlinien der beiden Dachflächen müssen aneinanderstoßen. Versetzte Dachflächen sind nicht zulässig.
 Standorte für Abfallbehälter und Wertstofftonnen Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) Nr. 4 und § 86 (4) BauO NRW wird für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass die Standorte für Haus- und Gewerbeabfälle und der Wertstofftonnen einzuholen oder unterhalb der Geländeoberfläche (Unterfrühbehälter) zu errichten sind.
 7.3 Satellitenschüsseln Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) Nr. 1 und § 86 (4) BauO NRW wird festgesetzt, dass Satellitenschüsseln nur auf dem Dach zulässig sind.
- III KENNZEICHNUNGEN**
 Aufgrund der Baugrunderhältnisse wird das gesamte Plangebiet gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei dem die besondere bauliche Nutzung, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (siehe hierzu auch Punkt IV, Ziff. 4).
- IV HINWEISE**
 1. Fußgängerbrücke Die Gemeinde Alfter möchte die Option zur Errichtung einer Fußgängerbrücke im Bebauungsplan absichern. Daher ist unter Bezugnahme auf § 31 Abs. 1 BauGB die Errichtung einer Fußgängerbrücke innerhalb des Uferandstreifens als Ausnahme zulässig. Die bauliche Zulässigkeit dieser baulichen Anlage richtet sich nach den einschlägigen Fachgesetzen (Baurechtung NW/VHG i. V. m. LWG/NRW). Dabei muss die Brücke im unmittelbaren Anstrom zur Einleitstelle eines Regenrückhaltebeckens liegen. Die Einleitstelle muss dabei im Abstrom der Brücke liegen. Die Planungen sind eng mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.
- 2. Abfallbeseitigung**
 Abfälle dürfen nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UW "Müllbeseitigung" (BOV 227) nur abgeteilt werden, wenn die Zufahrt zu Abfallbehälterstandorten so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Sackgassen, die nach dem Erlass der UW gekennzeichnet sind, nach dem 01.10.1979 gebaut wurden oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen eine geeignete Weendeckung vorweisen. Dies ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

- 3. Abfallwirtschaft**
 Der Wiederaufbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis durch das Amt für Umwelt und Naturschutz zulässig. Der Einbau von RCL-Material ist nur in technischen Bauwerken (z. B. unter Gebäuden, Straßen, Parkplätzen, zur Böschungstabilisierung) zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschuttartiges oder organoleicht auffälliges Bodennaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg des abzuführenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis - Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
- 4. Artenschutz**
 Um Tötungs- und Verletzungsbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG in Zuge der Baufeldfreimachung und der Beseitigung von Gehölzen zu vermeiden, sind diese außerhalb der Vorgrubezeit (01.03. bis 30.09. eines Jahres) durchzuführen. Abweichungen hiervon sind nur zulässig, wenn vorab gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich in den beanspruchten Strukturen bzw. auf den beanspruchten Flächen keine Vorkommen von Fledermäusen bzw. Vögeln befinden.
 Des Weiteren muss vor Beginn einer Rodung eine Kontrolle auf eine potenzielle Anwesenheit von Starvögeln durch einen Fachkundigen durchgeführt werden.
- 5. Auebereich**
 Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Insbesondere sind die Vorschriften gemäß § 38 WHG i. V. m. § 31 LWG NRW zum Gewässerandrangstreifen entsprechend zu beachten.
- 6. Baugrunderhältnisse**
 Wegen der Baugrunderhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 19 195 "Erd- und Grundbau. Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- 7. Bodenkampflage:**
 Nach den bestehenden Erkenntnissen ist nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet römische Siedlungsstellen befinden. Es wird auf die §§ 15 und 16 DSOHG NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodendenkmale und Fundstellen ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Eichart 1 in 51491 Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Dem LVR ist durch den Bauherren die Gelegenheit einzuräumen, während der Baureifmachung der Grundstücksflächen die Erdarbeiten vor Ort fachlich zu begleiten.
- 8. Erdbebenzone**
 Gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4143, befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1/1. In der genannten DIN 4143 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.
- 9. Grundwasserhältnisse:**
 Der natürliche Grundwasserstand liegt nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdrückungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.
- 10. Kampfmittel**
 Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeiveau von 1945 abzuschleifen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
 Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Vorarbeiten etc. sind zusätzlich seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- 11. Landschaftspflegerische Fachbeitrag**
 Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit der Artenschutzrechtlichen Prüfung vom Planungsbüro Landschaft + Umwelt mit Stand vom Juni 2017 ist in den nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen.
- 12. Leitungsstrassen**
 Das Anpflanzen von Bäumen ist grundsätzlich außerhalb von Leitungsstrassen anzustreben. Bezugsichtlich wird auf das Merkblatt "Baumstandort und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen.
- 13. Mutterboden**
 Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in naturnahem Zustand zu erhalten und vor Verschleppung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- 14. Niederschlagswasserbeseitigung**
 Das Niederschlagswasser darf zeitverzögert in den Görresbach eingeleitet werden. Hierfür ist ein Stauraumkanal zu errichten. Die Planungen sind mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen. Für die Entleitung des Niederschlagswassers in den Görresbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Auf das Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser von Kohlenbach + Sander, Bonn-Duisdorf vom 18.03.2016 wird hingewiesen.
 Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Konzept zur Minderung von Schwebstoffeinträgen (Erdmaterial) in das Gewässer vorzulegen und mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.
- 15. Öffentliche Abwasseranlagen**
 Die Arbeiten in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Abwasseranlage sowie zum Anschluss an den Bestand sind fähigzeitig mit dem Abwasserwerk Alfter / Betriebsführung durch Regionalgas Euskirchen abzustimmen.
- 16. Telekommunikationsleitungen**
 Im Plangebiet befinden sich noch keine Telekommunikationslinien. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- 17. Tragfähigkeit und Setzungsverhältnisse**
 Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Baugrundeigenschaften insbesondere hinsichtlich Tragfähigkeit und Setzungsverhalten objektiv zu untersuchen und zu bewerten.
- 18. Überflutung**
 Bei der Modellierung der Oberfläche ist darauf zu achten, dass umliegende Grundstücke nicht in Mitleidenschaft gezogen werden, d. h. dass auf dem umliegenden Grundstück keine Senke oder Mulde entstehen dürfen. Dies ist bei der Überflutungsbetrachtung für evtl. Starkregenereignisse besonders zu beachten. Der Entwässerungskomfort der einzelnen Gebäude hängt erheblich von der vorhandenen Topographie, der Art und Weise der Bebauung sowie der Anlage der Hausanschlüsse ab. Die Tiefgaragen, Kellergeschosse mit Lichtschächten, Zufahrten oder Rampen die nach unten führen etc. und unterhalb der Rücklaufebene (Straßenoberfläche) liegen, sind besonders gefährdet.
 Des Weiteren wird auf die Broschüre der Gemeinde Alfter, "Wenn das Wasser kommt. Schutz vor Überschwemmung und Hochwasser", 2. Auflage, Dezember 2010 auf die „Hochwasserschutzleitfaden, Objektwahl und bauliche Vorsorge“, Stand: März 2015 des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hingewiesen. Beide Unterlagen sind auf der Homepage der Gemeinde Alfter unter www.alfter.de abrufbar.
- 19. Vorbeugender Brandschutz**
 Da die Gemeinde Alfter nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt, ist bei den Pflegeeinrichtungen mit einer Brüstungshöhe über 8,0 m ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzusehen.
 Für Gebäude, die mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen nach den baurechtlichen Vorgaben angeordnet werden.
- 20. Fachplanungen**
 - Bodengutachten BV Seniorencentrum „Görresbach“, Alfter; GBU - Geologie - Bau & Umweltconsult OHG; Stand: 25.09.2014
 - Umweltgeologischer Untersuchungsbericht; GBU - Geologie - Bau & Umweltconsult OHG; Stand: 31.05.2017
 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag – Artenschutzrechtliche Prüfung; Planungsbüro Ginster Landschaft + Umwelt; Stand: Juni 2017
 - Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser; Kohlenbach + Sander GbR; Stand: 18.03.2016
 - Schalltechnische Urschallmessung zu den Geräuschmessungen der öffentlichen Stellplätze im Bereich des Bebauungsplans Nr. 089 „Integratives Wohnen am Görresbach, ACCON Köln GmbH; Stand: 27.04.2016
 - Vermesserkarte; Dipl.-Ing. Ulrich Epp ObVI; Stand: 27.10.2014

