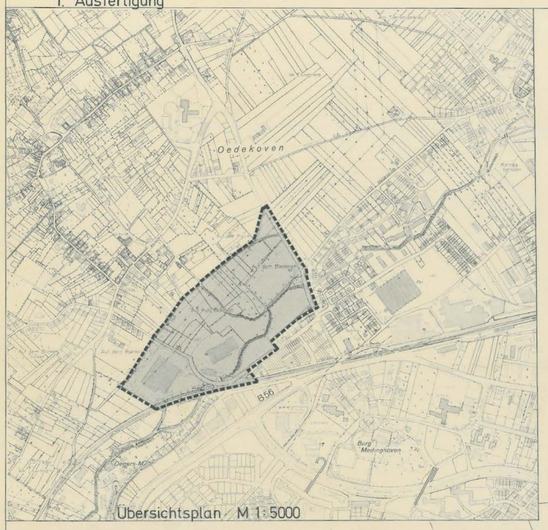
BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET OEDEKOVEN

GEMEINDE ALFTER

1. Ausfertigung

Teil Nord



ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

Wohngebäude mit Hausnummer, z. B. 16
Wohngebäude ohne Hausnummer
Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
Durchfahrt, Arkade
Zahl der Vollgeschosse
Gemeindegrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
Einliegerwohnung
Kappe (Schacht)
Unterflurhydrant
Oberflurhydrant
Höhenlage über NN z. B. 56,75 m
Höhenlinien über NN z. B. 56 m
Böschung
Stellfensterklasse
Straßenklasse

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Ausbahn u. Kuppelwähler; Stufe
Brücke mit Straßenbezeichnung
Antauerbetonzone (gem. LSKG bzw. FStKG)
Bahnanlage
Straßenbahn
Fläche für den Luftverkehr
Bauschutzbereich (Flughafen)
Lärmschutzzone II (Flughafen)
Lärmschutzzone III
Hauptversorgungs- u. -abwasserleitung (unterirdisch)
Fernwasserleitung
Hauptabwasserleitung
E, EK, K Fernmeldekabel
G Ferngasleitung
O Ölleitung
Schutzbereich mit Breitenangabe
Fläche für die Wasserwirtschaft
Überschwemmungsgebiet
Fläche mit wassergefährdenden Flüssigkeiten
Bauliche, für die keine zentrale Abwasserbehandlung vorgesehen ist
Fläche für Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen der Landschaft
Schutzgebiet i. S. des Naturschutzrechtes
Naturschutzgebiet
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal
Erholungsgebiet
Denkmalschutzbereich
Einzeldenkmal
Parkraumgebiet
Zu erhaltende Gebäude/sonstige bauliche Anlagen
Zu beseitigende Gebäude/sonstige baul. Anlagen

Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katasteranschriften

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

Grenze des Bebauungsplangebietes
Grenze unterschiedlicher Nutzung
Baulinie
Baugrenze
Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Begrenzungslinie von Verkehrsflächen
Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers
Abgrabung
Aufschüttung
Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Fläche (Abgrenzung), z. B. bei schmalen Flächen
Vorrübergehende Bebauung, Herstellung des Straßenkörpers
Fläche für Stellplätze/Garagen
SL/GSt Straßenbegleitgrün/Gemeinschaftsstellplätze
GA/GGa Garagen/Gemeinschaftsgaragen
Bk Bk-Anschluß
Leitungsrechte
Zu- u. Abfahrtsverbot
Wasserfläche
Fläche für Aufstauung
Fläche für Abgrabung
Fläche für die Landwirtschaft
Fläche für die Forstwirtschaft
Fläche mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern
Fläche mit Erhaltungsgebot von Bepflanzungen und Gewässern
Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche
Fläche für Maßnahmen zum Immissionsschutz
Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

Flächen für den Gemeinbedarf
Öffentliche Verwaltung
Schule
Kirche u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
Post
Schutzbauwerk
Feuerwehr

Grünflächen
Parkanlage
Dauerkleingärten
Sportplatz
Spielplatz
Zeltplatz
Badestelle, Freibad
Freibad

Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen
Elektrizität
Gas
Fernwärme
Wasser
Abwasser
Abfall
Abtragung

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WS Kleinsiedlungsgebiet
WR Reines Wohngebiet
WA Allgemeines Wohngebiet
WB Besonderes Wohngebiet
MD Dorfgebiet
MI Mischgebiet
MK Kerngebiet
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet
SO Sondergebiet für Erholung
SO Sonstiges Sondergebiet
Fläche für besonderen Nutzungszweck, z. B. Hotel

GR Geschoßflächenzahl/GFZ, z. B. 0,4
BM Baumassenzahl/BMZ, z. B. 4,0
GA Grundflächenzahl/GRZ, z. B. 0,4
GF Geschoßfläche

E Offene Bauweise
ED Nur Einzelhäuser zulässig
ED Empfohlene Höchstwohnung
ED Nur Doppelhäuser zulässig
ED Empfohlene Planzahlen, Zuchen
ED Nur Hausgruppen zulässig
Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
Maststandort
Geschlossene Bauweise
Abweichende Bauweise, z. B. Gartenhäuser

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. II
Zahl der Vollgeschosse – zwingend, z. B. als Mindestmaß
Zahl der Vollgeschosse – zwingend, z. B. als Mindestmaß
Ein Vollgeschoß u. bebaubg Untergeschoß

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Firstrichtung bzw. Richtung des Hauptbaukörpers
Dachneigung – unterschiedliche Gebiete, z. B. 30–45 Grad
FD Flachdach
SD Satteldach
WD Walmdach
Anpflanzungsbindung u. Erhaltbestimmungen

Hochstraße
Bau- und Nutzungsgrenze
Bauzonenbegrenzungslinie
Trassgrenze für Leitungsrecht

Leitungsrecht zugunsten
LT des Wahnbachtalsperrenverbandes
LP der Pipeline Engineering
LW des Wahnbachtalsperrenverbandes
LG und der Pipeline Engineering der Gemeinde

G+F Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten
G+F+LT der Gemeinde und des Wahnbach-
G+F+LP der Pipeline Engineering

SONSTIGE PLANZEICHEN

Nachricht eingetragenes Gebäude
Empfohlene Höchstwohnung
Empfohlene Planzahlen, Zuchen
Maststandort
geplante Straßenbäume
Bezeichnungen, Stellungnahme Bedenken und Anregungen

Bebauungsplan Nr. 012-Nord

Maßstab 1: 500

Gemarkung: Oedekoven

Flur(en): 1, 2, 3, 4, 5

Rechtsgrundlagen:
BBauG in der Fassung v. 18.8.1976 (BGBl. I, 1976 S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz v. 6.7.1979 (BGBl. I 1979 S. 949)
in Verbindung mit der 1. DVO zum BBauG vom 29. 11. 1960 (GV NW 1960 S. 366) sowie der 3. VO zur Änderung der 1. DVO v. 21. 4. 1970 (GV NW S. 266)
BauNVO in der Fassung v. 15. 9. 1977 (BGBl. I, 1977 S. 1763)
BO NW in der Fassung v. 26. 6. 1984 (GV NW S. 419)
der Fassung v. 13. 7. 1979 (GV NW 1979 S. 494)

Die ordnungsmäßige Plangrundlage im Sinne des § 1 – ohne Abzeichnung – der Katasterkarte/Karte

Der Rat hat gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes am ... 13. 5. 1982 beschlossen, diesen Plan aufzustellen.

Alfter – Oedekoven, den 14. 7. 1982

Bürgermeister

Dieser Beschluß wurde am ... 8. 9. 26. 27. 1982 ortsüblich bekanntgemacht.

Alfter – Oedekoven, den 11. 3. 1983

Bürgermeister

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des Inhalts mit dem Bauentwurf übereinstimmt.

Alfter – Oedekoven, den 11. 3. 1983

Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 (6) des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 02.08.1982 bis 02.09.1982 öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeit wurde am 26. 07. 1982 ortsüblich bekanntgemacht.

Alfter – Oedekoven, den 11. 3. 1983

Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW 1979 S. 994) vom 14. 12. 1982 bis 14. 12. 1982 öffentlich bekanntgemacht worden.

Alfter – Oedekoven, den 11. 3. 1983

Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes i. Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW 1979 S. 994) vom 25.2.83 genehmigt worden.

Der Regierungspräsident

Dieser Plan/Teilplan ist gem. § 12 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 27.7.83 erteilt.

Alfter – Oedekoven, den 16.8.83

Bürgermeister

Die Bekanntmachung der Genehmigung durch die Planbetroffenen verbunden wird, ist gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes am ... 27.7. 1983 erfolgt.

Alfter – Oedekoven, den 16.8.83

Bürgermeister

Entwurf und Anfertigung:

Rhein-Sieg-Kreis
Der Oberkreisdirektor
Amt für Raum- und Entwicklungsplanung

Siegburg, den 9. 7. 1982

Im Auftrage:

Martin
Projektleiter

Die Übereinstimmung mit dem gegenwärtigen Katasternachweis wird bescheinigt.

Troisdorf, den 27.6.83 ..... Öffentl. best. Vermess.-Ing.

Die vorliegende Plangrundlage wurde angefertigt auf der Grundlage eigener örtlicher Vermessungen, einer Vergrößerung der Katasterflurkarte, die ergänzt wurde durch Kartierungen nach einvandfreien Fortführungsvermessungen.
Die Übereinstimmung mit dem gegenwärtigen Katasternachweis wird bescheinigt.

Troisdorf, den 27.6.83 ..... Öffentl. best. Vermess.-Ing.

Bezeichnung der Legende nur mit Zustimmung der Kreisvermessung des Rhein-Sieg-Kreises – Planungsamt – Siegburg

---

Flur 4

Flur 5

Flur 1

Flur 3

Flur 2

Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme solcher, die nach ihrem Warenangebot dem hier zulässigen Gewerbe betrieblich zugeordnet sind.

Zur Schutzpflanzung hin dürfen keine Öffnungen in gewerblich genutzten Räumen vorhanden sein. Ausnahmen sind bei Räumen, in denen kein Lärm entsteht, zulässig.

Nur großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig

GF 10500 m² 8700 m² ①

II *(S. Textteil Pkt. 10)

FD

Nur Bau- und Heimwerkermärkte zulässig

GF 12700 m²

Parkhaus
GF 1000 m²

Nur Lagerhäuser und Lagerflächen zulässig

Maximale Firsthöhe 4,50 m über Straßenoberkante

Verlängerter Almaweg

Verlängerte Mühlenstraße

Alfterer Straße

Bundesbahn

Von Euskirchen

Siehe Textteil Punkt 10

Siehe Textteil Punkt 9

Siehe Textteil Punkt 11

Siehe Textteil Punkt 13

Siehe Textteil Punkt 14

Siehe Textteil Punkt 15

EF 220/380 kV

EF 110 kV

EF 380 kV

Textteil

1. Die Ausnahmen gemäß § 8 (3) BauNVO sind allgemein zulässig.
2. Zwischen Bauzonenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig, jedoch keine Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen (Wohnräume).
3. Die Böschungen an den Gemeindestraßen sind von den Anliegern zu übernehmen.
4. In den Sichtdreiecken sind Einfriedigungen und Anpflanzungen nur bis 0,70 m Höhe zulässig.
5. Entlang der L 113n sind die Grundstücke dauerhaft und lückenlos einzufrieden.
6. Werbeanlagen mit Wirkung zur Landstraße hin sind innerhalb 40 m ab befestigtem Fahrbahnrand nur mit Zustimmung des Landesstraßenbauamtes zulässig.
7. Beleuchtungsanlagen, die den Verkehr auf der Landstraße blenden könnten, sind nicht zulässig.
8. Eine Bebauung des Schutzstreifens der Gas- und Wasserleitungen ist grundsätzlich ausgeschlossen, Ausnahmen können mit Zustimmung des Wahnbachtalsperrenverbandes bzw. der Pipeline Engineering genehmigt werden.
9. In der Schutzpflanzung sind einheimische Sträucher und Laubbäume anzupflanzen und zu erhalten.
10. In der Schutzpflanzung sind als geschlossener Sichtschutz Sträucher wie Buche, Linde, Ahorn und Eichen sowie laubhaltende Gehölze wie Liguster, Taxus, Kiefern und wolligem Schneeball anzupflanzen und zu unterhalten. Weiterhin sind gruppenartig Bäume wie Eschen, Ahorn, Linden und Kiefern anzuordnen.
    Der Anteil von Laubholz zu Nadelholz hat 3 : 1 zu betragen.
    Die Ränder zum Weg hin sind bodendeckend abzupflanzen.
11. Die Höhe der baulichen Anlagen über NN innerhalb der Schutzzonen der Freileitungen ist mit dem RWE abzustimmen.
12. Als Einfriedigungen sind nur zulässig: Maschendrahtzäune, Jägerzäune, lebende Hecken u. ä. bis 1,25 m Höhe.
13. In den GE-Gebieten entlang des Almaweges, des verlängerten Almaweges, der verlängerten Alfterer Straße und der verlängerten Mühlenstraße dürfen die Grundstücke nur mit Rasenkantensteinen eingefriedet werden.
    Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgarten) ist gärtnerisch anzulegen und darf nicht als Stellplatz genutzt werden.
14. Die Leitungen und Maststandorte sind nur graphisch übernommen.
15. Nachrichtliche Festsetzung gemäß § 9 (6) BBauG: Laut Mitteilung des Landschaftsverbandes Rheinland – Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege – sind im Plangebiet archäologische Fundplätze aus der Römerzeit anzutreffen. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

(A) Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme solcher, die nach ihrem Warenangebot dem hier zulässigen Gewerbe betrieblich zugeordnet sind.

(B) Nur Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von Artikeln des Bau-, Ausbau- und Heimwerkerbedarfs zulässig.

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom ... genehmigt worden.

Der Regierungspräsident
Köln
Im Auftrag

Dieser Plan/Teilplan ist gem. § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom ... genehmigt worden.

Der Oberkreisdirektor als untere staatliche Verwaltungsbehörde
Im Auftrag

① Änderungen aufgrund der Auflagen des Regierungspräsidenten vom 27.07.1983 (Aktz.: 35.2.12-8001-151.83), die der Rat der Gemeinde Alfter mit Beschlußnachtrag vom 16.07.1983 übernommen hat.

Oedekoven,
den 12.08. 1983

Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Beschluß gemäß § 2 c (1) des Bundesbaugesetzes in der Zeit
vom 05.09. 1983 bis 05.10. 1983
öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeit wurde am 26.08. 1983
gemäß § 2 c (1) BBauG ortsüblich bekanntgemacht.

Oedekoven,
den 13.01. 1984

Der Gemeindedirektor
Im Auftrage

Dieser Plan hat gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (GV NW S. 994) vom
01. 12. 1983 bis 22. 12. 1983
als Satzung beschlossen worden.

Oedekoven,
den 13.01. 1984

Bürgermeister

Die Bekanntmachung der Genehmigung durch die Planbetroffenen wird, ist gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes
am ... 1983
erfolgt.

Oedekoven,
den ... 1983

Der Gemeindedirektor
Im Auftrage

(Unterschrift)