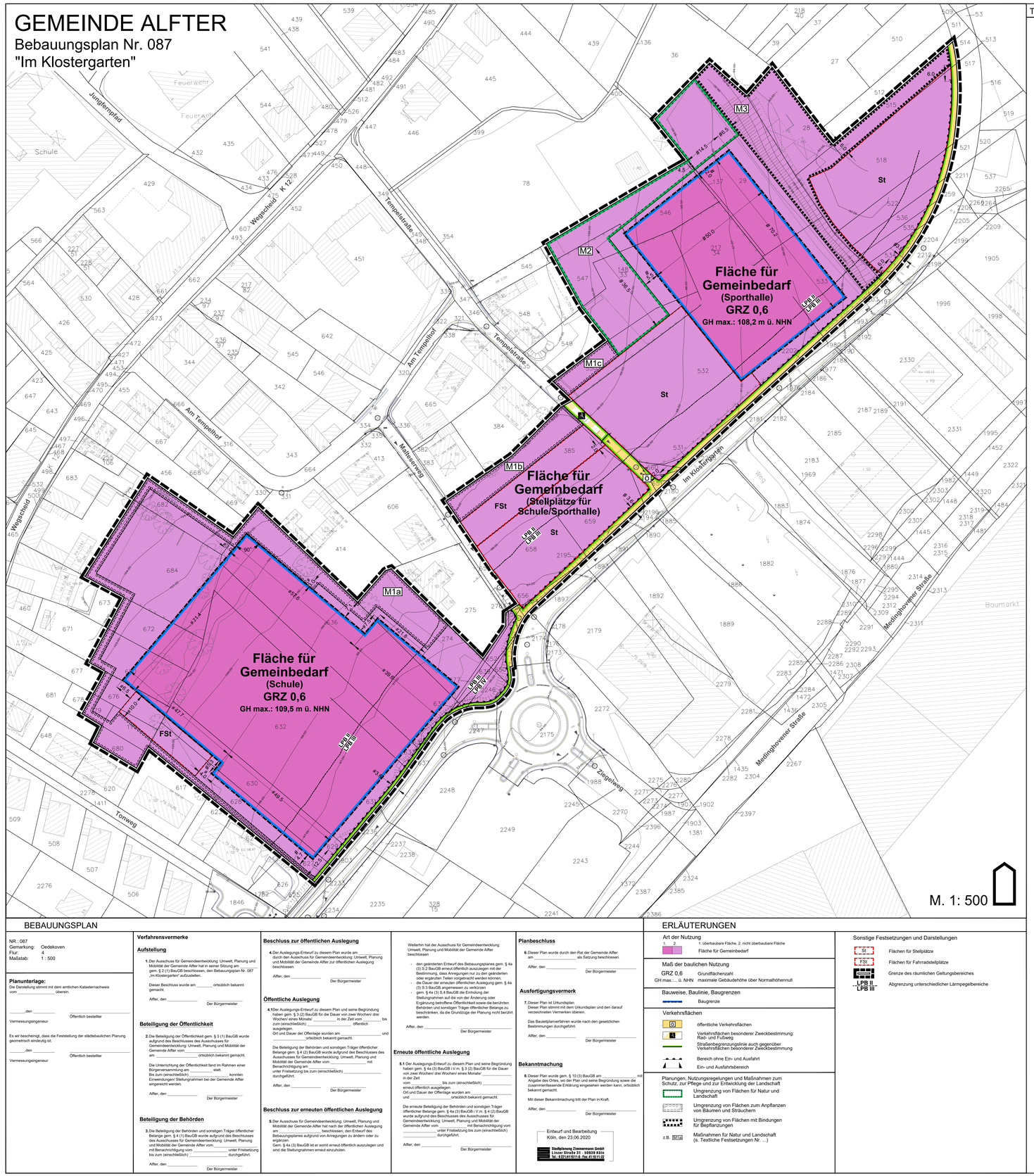
GEMEINDE ALFTER

Bebauungsplan Nr. 087

"Im Klostergarten"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I **GRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch – BauGB-
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung – BauNVO -
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421)

II **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1 **Art der baulichen Nutzung – Flächen für Gemeinbedarf**
Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Schule" und „Sporthalle" zulässig.

2 **Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten**
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 Normalhöhennull (ü. NHN). Dabei bezieht sich die maximale Gebäudehöhe bei den Gebäuden mit Flachdach auf die Oberkante der Attika.
Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch sonstige Dachaufbauten (z. B. technische Aufbauten, Technikzentralen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln sowie Anlagen für regenerative Energien) um maximal 3,0 m überschritten werden. Dabei darf die Überschreitung jeweils auf maximal 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgen. Entsprechende Dachaufbauten müssen, mit Ausnahme von Treppenhäusern und Fahrstuhlüberfahren, mindestens um das Maß der Überschreitung von der obersten Gebäudeaußenwand zurücktreten.
Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sporthalle dürfen max. vier Sheds die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 2,6 m (110,8 m ü. NHN) überschreiten. Je Shed wird die Länge je dabei auf maximal 20,0 m und die Breite auf maximal 4,0 m beschränkt.

3 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Gemäß § 23 (3) Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Treppenhäuser (als z. Rettungsweg) die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten dürfen.

4 **Stellplätze**
Gemäß § 12 (6) BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) zulässig sind. Stellplätze für Fahrräder sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Fahrradstellplätze (FSt) zulässig.

5 **Maßnahmen zum Immissionsschutz**
Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen
Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, entsprechend den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) vorzusehen.
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:

$$R'_{w,ges} = L_a - KRaumart \quad (6)$$

Dabei ist
KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
La der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:
R'w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R'w,ges > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes Ss zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel
(Tabelle 7 der DIN 4109)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 a)

a) Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereiches ausreichend ist.

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 – M1
Die Flächen innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit der Kennzeichnung M1 (M1a bis M1c) sind mit Laubbäumen der Pflanzenauswahlliste 1 sowie Obstbäumen gemäß der Pflanzenauswahlliste 2 zu bepflanzen. Es ist mindestens alle 10 m ein Baum zu pflanzen. Innerhalb der M1a Fläche sind darüber mindestens 33 Bäume, im Bereich der M1b Fläche mindestens sechs und im Bereich der M1c Fläche mindestens drei Bäume zu pflanzen. Die Flächen sind dauerhaft vor Überfahren und Betreten zu schützen. Eine flächendeckende Bepflanzung dieser Flächen ist mit Sträuchern, Stauden und Gräsern in Abstimmung mit der Gemeinde Alfter vorzunehmen.

6.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – M2
Innerhalb der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" mit der Kennzeichnung M2 ist eine Obstbaumwiese durch Pflanzung von Obsthochstämmen (Pflanzabstand ca. 10 x 8 m) heimischer Sorten gemäß der Pflanzenauswahlliste 2 anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln. Das Grünland ist extensiv zu nutzen. Auf der Fläche können weitere, nachfolgend aufgelistete Gehölze gepflanzt werden: Esskastanie (Castanea sativa), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Echte Feige (Ficus carica), Gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis).

6.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – M3
Innerhalb der „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit der Kennzeichnung M3 ist die bestehende Feldhecke zu erhalten und durch Pflanzung standorttypischer Bäume und Sträucher der Pflanzenauswahlliste 2 zu ergänzen. Während der Baumaßnahmen sind Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchzuführen. Die bestehenden topografischen Höhen im Bereich der Traufkanten der Gehölze dürfen nicht verändert werden.
Die noch nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenauswahlliste 3 zu bepflanzen. Der Pflanzabstand von Strauch zu Strauch darf 1,25 x 1,25 m nicht überschreiten. In die Pflanzungen sind pro lfd. 10 m ein Einzelbaum zu pflanzen. Es sind mindestens zwei unterschiedliche Arten der Pflanzenauswahlliste 3 zu verwenden.

6.4 Begrünung von Flächen für Gemeinbedarf
Zusätzlich zu den Anpflanzungen innerhalb der M1b Fläche sind im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Stellplätze für Schule / Sporthalle" weitere 13 Laubbäume der Pflanzenauswahlliste 1 oder Obstbäume gemäß der Pflanzenauswahlliste 2 zu pflanzen. Mindestens 1.020 m² der Gemeinbedarfsfläche sind dabei unversiegelt zu belassen und mit flächendeckenden Bepflanzungen mit Sträuchern, Stauden und Gräsern in Abstimmung mit der Gemeinde Alfter vorzunehmen.
Zusätzlich zu den Anpflanzungen innerhalb der M1c, M2 bzw. M3 Flächen sind im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sporthalle" weitere 13 Laubbäume der Pflanzenauswahlliste 1 oder Obstbäume gemäß der Pflanzenauswahlliste 2 zu pflanzen. Mindestens 630 m² der Gemeinbedarfsfläche sind dabei unversiegelt zu belassen und mit flächendeckenden Bepflanzungen mit Sträuchern, Stauden und Gräsern in Abstimmung mit der Gemeinde Alfter vorzunehmen.

6.5 Begrünung von Flachdächern
Die Flachdächer der Schule und der Sporthalle sind zu 100 % extensiv zu begrünen.
Die Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht betragen. Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten inklusive deren Zuwegungen und Wartungsflächen, als Schlupflöchern genutzte Dachflächen, wenn diese im Innenbereich des Schulkörpers liegen und mindestens ein Geschoss weniger aufweisen, als die außen liegenden Dachflächen, die Bereiche der Sheddächer der Sporthalle, Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie Vordächer. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig.

6.6 Oberflächenbefestigungen
PKW- und Fahrradstellplätze sind mit Ausnahme der Fahrwege mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen auszuführen, z. B. mit Betonsteinpflaster mit einer Spalt- oder Rasenfuge mit mindestens 3 cm, Rasenkammersteinen, einer wassergebundenen Decke oder Schotterrasen. Die Fahrwege sind mit Asphalt oder vergleichbarem Material auszuführen.

6.7 Kompensation
Gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB werden für das verbleibende Defizit von 201.475 ökologischen Wertpunkten für Eingriffe in Biotope (berechnet nach Froelich + Sporbeck 1991) sowie von 35.454 Boden-Wertpunkten (berechnet nach dem Oberbergischen Verfahren - Bewertungsgrundsätze und Ausgleichsverpflichtungen für Eingriffe in das Bodenpotenzial) ökologische Wertpunkte und Boden-Wertpunkte in der ermittelten Höhe des verbleibenden Defizits aus den Ökokontoflächen „Börde" (Nr. 1-7) der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft zugeordnet.

6.8 Pflanzenauswahllisten
Pflanzenauswahlliste 1: Laubbäume

Hochstamm, 3x verpflanz, mind. 18 - 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m über Grund	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus – Frans Fontaine-	Säulen-Hainbuche
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur -Fastigiata-	Säulen-Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzenauswahlliste 2: Standortgerechte, heimische Obstbaumsorten (Hochstamm)

Hochstamm, Kronenansatz ≥ 1,80 m, 8 – 10 cm Stammumfang, gemessen in 1 m über Grund, als Unterlage sind ausschließlich Sämlinge zu verwenden. Wuchsraum: Rhein/Vorgebirge	
Äpfel	Ananasrenette, Baumanns Renette, Bohnapfel, Schöner von Boskoop, Grünapfel, Weißer Klarapfel , Luxemburger Renette, Peter Brioch, Rheinischer Krumstiel, Rheinisches Seidenhemdchen, Rheinischer Winterrambour, Roter Bellefleur, Zuccalmaglios Renette
Birnen	Köstliche von Charneu, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Gute Graue, Pastorenbirne, Williams Christbirne,

Pflaumen/Zwetschen | Bühler Frühzwetsche, Große grüne Reneklode, Hauszwetsche
Mirabellen | Mirabelle von Nancy
Pflirsiche | Kennedtrier vom Vorgebirge, Rekord von Alfter
Sauer- und Süßkirschen | Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Schattenmorelle

Pflanzenauswahlliste 3: Standorttypische Bäume und Sträucher

***Bäume**: Hochstamm, 2x verpflanz, mind: 16 - 18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m über Grund*	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
***Sträucher**: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60 – 100 cm hoch, ohne Ballen*	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus sylvestris.	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannesbeere
Rosa canina	Hunds-Rose

7 **Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Nutzungen („Aufschiebende Bedingung")**
Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass im Vorfeld der baurechtlichen Genehmigung archäologische Untersuchungen, Bergungen etwaiger Funde und Befunde sowie deren Dokumentationen sichergestellt sind.

8 **Örtliche Bauvorschriften**

8.1 Dachformen
Als Dachform ist ausschließlich das Flachdach (FD) mit einer Neigung bis zu maximal 5 ° zulässig. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Turnhalle sind auch Sheds zur Belichtung mit einer Dachneigung von bis zu maximal 35 ° zulässig.

8.2 Standorte für Abfallbehälter und Wertstoffboxen
Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 (1) Nr. 5 und (2) BauO NRW wird festgesetzt, dass die Standorte der Behälter für Haus- und Gewerbeabfälle und der Wertstoffboxen einzuhausen oder unterhalb der Geländeoberfläche (Unterflurbehälter) zu errichten sind.

III **KENNZEICHNUNGEN**

Aufgrund der Baugrundverhältnisse wird das gesamte Plangebiet gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

IV **HINWEISE**

1. **Abfallbeseitigung**
Abfälle dürfen nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UW "Müllbeseitigung" (BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Sackgassen, die nach dem Ende der UW "Müllbeseitigung" nach dem 01.10.1979 gebaut wurden oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen eine geeignete Wendeanlage vorweisen. Dies ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

2. **Abfallwirtschaft**
Der Wiedereinbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis durch das Amt für Umwelt- und Naturschutz zulässig. Im Rahmen der Bauvorhaben der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder arganaleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenaufüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft" - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

3. **Altlasten**
Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen. Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (siehe § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutzschutz abzustimmen.

4. **Archäologie / Bodendenkmalpflege**
Die für die archäologischen Maßnahmen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7) anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Projektträger zu übernehmen (§ 29 Abs.1 DSchG NRW). Diese Maßnahme ist aus rechtlichen Gründen erforderlich, um die Planung umsetzen zu können. Die Regelung steht aber der Planung als solcher nicht grundsätzlich entgegen. § 9 (2) Nr. 2 BauGB geht somit, wie vorgesehen, von einer festzusetzenden „Folgenutzung" aus. Es ist zu berücksichtigen, dass für die Durchführung der erforderlichen archäologischen Untersuchungen eine Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NRW erforderlich wäre, welche die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist regelmäßig ein Konzept des mit der Ausführung Beauftragten beizufügen.

5. **Artenschutz**
Um Tötungs- und Verletzungstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG im Zuge der Baufeldfreimachung und der Beseitigung von Gehölzen zu vermeiden, sind diese gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit (d.h. nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres) durchzuführen.
Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde werden im Frühjahr/Frühsommer 2020 nochmals vier Begehungen zur weiteren Erfassung der Tierwelt im Plangebiet durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Frühsommer 2020 vorliegen und in das Abwägungsverfahren einbezogen.

6. **Ausgebiet**
Das gesamte Plangebiet liegt in einem Ausgebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

7. **Bergwerksfeld**
Das Plangebiet liegt über dem bereits erloschenen, auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Friedhelm", Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin ist die MAN SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.

8. **Emissionen**
Das Plangebiet ist durch Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen sowie durch Schienenverkehrslärm (Luft- und Körperschall) vorbelastet. Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen / der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung bzw. der Deutschen Bahn AG.
Des Weiteren ist das Plangebiet durch die elektrischen und magnetischen Emissionen der südöstlich des Plangebietes verlaufenden Trassen einer 2 x 110 / 2 x 380 kV-Höchstspannungskombitrieleitung sowie einer 2 x 380 kV-Höchstspannungsdreileitung vorbelastet.

9. **Erdbebenzone**
Gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149, befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1/T. In der genannten DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

10. **Flächenschutz**
Für baubedingte Einrichtungen und Materiallagerplätze sind ausschließlich Flächen außerhalb der Flächen, die für Maßnahmen zur Anpflanzung von Gehölzen oder zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind, in Anspruch zu nehmen.

11. **Grundwasserverhältnisse**
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben. (www.erftverband.de)

12. **Höchstspannungsleitungen**
Südwestlich des Plangebietes befinden sich Höchstspannungsfreileitungen mit 380 kV, 220 kV und 110 kV. Im Bereich der vorhandenen Leitungen ist das Projekt „Ultranet" vorgesehen. Hierbei handelt es sich um eine Höchstspannungs-Gleichstrom-Übertragung.

13. **Kampfmittel**
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

14. **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**
Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit der Artenschutzrechtlichen Prüfung von der „Planungsgruppe Grüner Winkel" mit Stand vom April 2020 ist in den nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen.

15. **Leitungstrassen**
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen „Im Klostergarten" befinden sich Leitungsanlagen der e-regio GmbH & Co. KG zur Erdgas-Versorgung bzw. des Wasserwerkes der Gemeinde Alfter zur Trinkwasserversorgung. Diese Leitungen sind zu erhalten.

16. **Mutterboden**
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Insbesondere sollen im vorliegenden Fall folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:
- getrennte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau im Bereich der Pflanzflächen,
- sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Oberbodens und Aushubs.

17. **Niederschlagswasserbeseitigung**
Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist unter den Grundwasserverhältnisse im Plangebiet auszuschließ des aktuellen Bodengutachtens nicht möglich. Ein ortsnahes Einleiten in einen Bach scheidet ebenfalls aus, da sich kein Gewässer in der Nähe befindet. Das anfallende Niederschlagswasser muss somit in den nahegelegenen Mischwasserkanal geleitet werden. Eine im Entwässerungskonzept durchgeführte Bilanzierung der Flächen zeigt, dass der vorhandene Mischwasserkanal nur in Teilen für die anfallenden Wassermengen bemessen ist. Die ermittelten unbefestigten Flächen aus der Flächenbilanz werden mit den Ansätzen aus der Generalentwässerungsplanung gegenübergestellt. Der Vergleich zeigt, dass die Flächen des Schulgebäudes, des Parkplatzes im Bereich der „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Stellplätze für Schule / Sporthalle" sowie der Bereich der Sporthalle ohne Rückhaltungsmaßnahmen auskommen. Für die Flächen des Parkplatzes bei der Sporthalle wird eine Rückhaltung auf dem eigenen Grundstück notwendig.

18. **Telekommunikationslinien**
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.

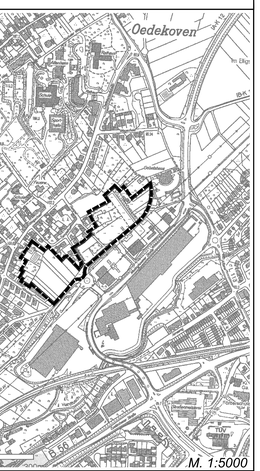
19. **Tragfähigkeit und Setzungsverhältnisse**
Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Baugrundeigenschaften insbesondere hinsichtlich Tragfähigkeit und Setzungsverhalten objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

20. **Überflutung**
Gemäß DIN 1986-100 ist ein Überflutungsnachweis durchzuführen, wenn die abflusswirksame Fläche eines Grundstücks mehr als 800 m² beträgt. Hierbei ist nachzuweisen, dass das anfallende Wasser bei einem seltenen Starkregenereignis von 30 Jahren durch eine kontrollierte Überflutung auf den Grundstücken gehalten werden kann. Auf Grundlage der Vorplanung ist zu erkennen, dass Rückhaltevolumina Vrück von ca. 170 m³ zu schaffen sind. Die Detailplanung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsplanung.
Des Weiteren wird auf die Broschüre der Gemeinde Alfter „Wenn das Wasser kommt. Schutz vor Überschwemmung und Hochwasser.", 2. Auflage, Dezember 2010 und auf die „Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge", Stand: Dezember 2018 des Bundesministeriums der Inneren, für Bau und Heimat hingewiesen. Beide Unterlagen sind auf der Homepage der Gemeinde Alfter unter www.alfter.de abrufbar.

21. **Wasserschutzmaßnahmen**
Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei Bedarf festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers während der Bauphase sind unbedingt zu vermeiden.

22. **Fachplanungen**
- Artenschutzprüfung Bebauungsplan Nr. 087 „Im Klostergarten"; Gemeinde Alfter; Planungsgruppe Grüner Winkel; Nümbrecht; Stand: 26.11.2018
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag; Planungsgruppe Grüner Winkel; Nümbrecht; Stand: 12.05.2020
- Entwässerungskonzept BV Schule im Klostergarten After-Oedekoven; Ingenieurbüro Osterhammel GmbH; Nümbrecht; Stand: 13.05.2020
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 087 „Campus Klostergarten" der Gemeinde Alfter; ACCON Köln GmbH; Stand: 14.05.2019
- Verkehrsgutachten Alfter Campus Am Klostergarten; Ingenieurgruppe IVV; Aachen; Stand: 21.05.2019/12.05.2020
- Messbericht und qualifizierter Stellungnahme - Untersuchungen zu niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldimmissionen durch benachbarte Hochspannungsleitungen im Bereich eines für den Bau einer Gesamtschule, einer Kindertagesstätte und einer Sporthalle vorgesehenen Grundstücks an der Straße Im Klostergarten in 53347 Alfter-Oedekoven; WILA – Wissenschaftsladen Bonn; Bonn; Stand: 29.05.2019
- Alfter/Oedekoven - Neubau Schulgebäude „Im Klostergarten" - Archäologische Prospektion der Bauflächen mit Geophysik (Magnetik, Georadar) - Ergebnisbericht; geoFact GmbH; Bonn; Stand: 04.05.2016
- Zwischenbericht 1 - OV2019/ 1039 - Alfter Oedekoven; B-Plan Nr. 87 - Bau eines Schulcampus im Bereich „Im Klostergarten"; AbsZ-Archäologie; Bornheim; Stand: 05.08.2019
- Zwischenbericht 2 - OV2019/ 1039 - Alfter Oedekoven; B-Plan Nr. 87 - Bau eines Schulcampus im Bereich „Im Klostergarten"; AbsZ-Archäologie; Bornheim; Stand: 28.08.2019
- Freie Christliche Schulen Bonn/Rhein-Sieg Kreis - Neubau Schulgebäude Campus „Im Klostergarten" in Alfter-Oedekoven - Baugrundgutachten 1. Bericht; Kühn Geoconsult; Bonn; Stand: 31.05.2019
- Freie Christliche Schulen Bonn/Rhein-Sieg Kreis - Neubau Sporthalle Campus „Im Klostergarten" in Alfter-Oedekoven - Baugrundgutachten 1. Bericht; Kühn Geoconsult; Bonn; Stand: 25.06.2019
- Freie Christliche Schulen Bonn/Rhein-Sieg Kreis - Neubau Park- und Stellflächen-Campus „Im Klostergarten" in Alfter-Oedekoven - Baugrundgutachten 1. Bericht; Kühn Geoconsult; Bonn; Stand: 26.06.2019
- Vermesserkarte; Dipl.-Ing. Ulrich Epp ÖbVI; Stand: 27.10.2014

Übersichtsplan z. Bebauungsplan
Nr. 087
Im Klostergarten
Ortslage Oedekoven - Gemeinde Alfter



BEBAUUNGSPLAN

NR.: 087
Gemarkung: Oedekoven
Flur: 4
Maßstab: 1 : 500

Planunterlage:
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom _____ überein.

_____den _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Es wir bescheinigt, dass die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

_____den _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerke

Aufstellung

1. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung: Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter hat in seiner Sitzung am _____ gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 087 „Im Klostergarten" aufzustellen.

Dieser Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Alfter, den _____
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

4. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung: Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter hat in seiner Sitzung am _____ durch den Ausschuss für Gemeindeentwicklung: Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Alfter, den _____
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

4. Der Auslegungs-Entwurf zu diesem Plan und seine Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer von zwei Wochen/ drei Wochen/ eines Monats/ _____ in der Zeit vom _____ bis zum _____ (einschließlich) _____ öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Offenlage wurden am _____ und _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Gemeindeentwicklung: Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter vom _____ mit Benachrichtigung am _____ unter Fristsetzung bis zum (einschließlich) _