

Textteil zum Bebauungsplan Nr.1 2. Änderung „Bendenweg-Kirchweg“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1, 2. ÄNDERUNG

ergänzt/geändert: 16. Februar 2006 nach Offenlage (kursiv)

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

Grundlagen

- Baugesetzbuch -BauGB-
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) gemäß § 244 Abs. 2 BauGB vom 20.07.2004
- Baunutzungsverordnung -BauNVO-
vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -BauONW vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 (GV BW S. 434)

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und 22 Abs. 4 BauNVO)

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um maximal 0,15 auf maximal 0,5 überschritten werden.

2. Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Oberkante Fußboden

Die im Plan angegebenen Mindest- und Höchstmaße für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF) sind auf die in den Verkehrsflächen angegebenen Höhen zu beziehen. Die Maße der OKF sind jeweils in der Mitte der Fassaden zu ermitteln. Bei Doppelhäusern ist jeweils die Mitte jeder Doppelhaushälfte maßgebend.

Die jeweilige Bezugshöhe ist bei Bedarf durch benachbarte Bezugshöhen linear zu interpolieren. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die *unmittelbar vor dem Gebäude* liegt.

50% des Fußbodens Erdgeschoss kann im Bereich der Gebäudeseite, die dem Haupteingang abgewandt ist, von den festgesetzten Mindest- und Höchstmaßen um maximal 50 cm abweichen.

2.2 Trauf- und Firsthöhe

Trauf- und Firsthöhe beziehen sich jeweils auf die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF) im Bereich der Haupteingangsseite. Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Als Oberkante First gilt bei Satteldächern die Oberkante Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen, bei Pultdächern die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist auf zwei Wohneinheiten beschränkt.

Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

4. Nebenanlagen und Einrichtungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereichen mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig.

5. Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) und offene Stellplätze sind in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb überbaubarer Flächen zulässig (notwendige Stellplätze). Garagen und Carports müssen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen. Zusätzlich ist pro Gebäude ein offener Stellplatz im Vorgartenbereich anzulegen. Stellplätze und Zufahrten sind entsprechend Ziffer B 2.1.1. zu befestigen.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die zur Herstellung von Straßen und Wegen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Einzelbaumpflanzungen auf Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den Standortvorschlägen insgesamt 6 standortgerechte Bäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ sind insgesamt 12 standortgerechte Bäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist

die südliche Reihe lückenlos mit einer naturnahen freiwachsenden Heckenpflanzung gemäß Pflanzliste 3a anzulegen. Die nördlichen Reihen der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Heckenpflanzungen aus standortgerechten Laub- und Blütensträuchern gemäß Pflanzliste 3b vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7.4 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken gemäß der Festsetzung unter Ziffer A 7.3 gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstücke, für die sie festgesetzt sind.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen gemäß den Festsetzungen unter Ziffer A 7.1 und A 7.2 dienen dem vollständigen Ausgleich von Eingriffen, die durch die Anlage von öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) entstehen.

Die darüber hinaus erforderlichen Kompensationsmaßnahmen gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag dienen dem Ausgleich von Eingriffen, die durch die Anlage der festgesetzten Reinen Wohngebiete entstehen. Die Verteilung der Kosten richtet sich nach der festgesetzten GRZ von 0,3 bzw. 0,4 bezogen auf das jeweilige Grundstück.

Vorgesehen ist es, das gemäß Eingriffsbilanzierung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelte Eingriffsdefizit von 7.333 Wertpunkten, das nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auszugleichen ist, über das Ökokonto der Gemeinde zu kompensieren.

B BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NW)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung sind Naturstein- und Klinkerimitationen sowie farbige Platten und reflektierende Kunststoff- und Metallverkleidungen nicht zulässig. Für untergeordnete Fassadenabschnitte sind farbige Platten nicht ausgeschlossen.

Doppelhäuser sind als konstruktive und gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

Mauern ohne Wandöffnungen und Carports sind mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 4 zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Als Dachform ist generell das Satteldach mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig.

Pulldächer sind in den WR 1, 3 und 5 mit einer Dachneigung von 10-20° zugelassen.

1.2.2 Die Dachflächen sind bei Satteldächern in den Farben grau-anthrazit (RAL 7015, 7016, 7021, 7024, 7026 oder 7031) oder rot-braun (RAL 3005, 3009, 3011, 8002, 8004, 8011, 8015, 8016) mit Materialien maximal in Dachziegelgröße einzudecken. Glasierte Dachziegel sind dabei unzulässig. Bei untergeordneten Dachteilen kann von der festgesetzten Materialgröße und -farbe abgewichen werden.

- 1.2.3 Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung sind gestattet.
- 1.2.4 Dachneigung, Dachform und Trauf- und Firsthöhen sind innerhalb eines Doppelhauses einheitlich vorzunehmen. Bei Höhenunterschieden der Bezugshöhen für die Oberkante Fußboden der einzelnen Doppelhaushälften über 20 cm kann von einer einheitlichen Trauf- und Firsthöhe abgewichen werden.
- 1.2.5 Garagendächer sind als bekiestes oder begrüntes Flachdach oder in gleicher Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszubilden.

1.3 Dachaufbauten

- 1.3.1 Bei Pultdächern sind Dachgauben zulässig.
Die Summe der Dachaufbauten mit ihrer Länge der Unterkanten darf nicht mehr als 35 % der dazugehörigen Traufe betragen.
Innerhalb des WR 1 sind bei Pultdächern 20% der Dachfläche als höhenversetztes Gegenpult auszubilden. Die Hälfte dieser Gegenpultfläche kann als Flachdachterrasse ausgestaltet werden.

Innerhalb der WR 3 und 5 können bei Pultdächern 20% der Dachfläche als Gegenpult oder komplett als Flachdachterrasse ausgestaltet werden.
- 1.3.2 *Bei Satteldächern darf die Summe der Dachaufbauten mit ihrer Länge der Unterkanten nicht mehr als 50 % der dazugehörigen Traufe betragen.*
- 1.3.3 Der Dachbereich ab 1.00 m unterhalb des Firstes und ab 1.00 m von den Ortgängen ist von Dachaufbauten freizuhalten.

2. Gestaltung der Freiflächen

2.1 Unbebaute Grundstücksflächen

- 2.1.1 Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasengittersteine, Ökopflaster oder als Pflasterungen mit Rasenfugen zu befestigen.
- 2.1.2 Die festgesetzten Vorgartenbereiche sind zu mindestens 50% gärtnerisch zu gestalten.

2.2 Einfriedungen

- 2.2.1 Einfriedungen sind als standorttypische einheimische Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 3b oder als Zäune in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Berankungen zulässig. Dabei ist im Bereich der festgesetzten Vorgartenfläche eine Höhe von maximal 0.70 m, ansonsten eine Höhe von maximal 1.25 m zulässig. Stützmauern oder Sockelmäuerchen sind unter Anrechnung auf die Gesamthöhe der Einfriedung zugelassen.
Im Bereich der festgesetzten Freihaltezonen (FHZ) um die Wendehämmer sind keine Einfriedungen zulässig.
- 2.2.2 Gartenseitig sind zwischen Doppelhaushälften Trennwände bis maximal 2.00 m Höhe und einer Tiefe von 3.50 m ab Hinterkante Gebäude gestattet.

2.3 Geländeprofil

Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nicht mehr als 15% Gefälle haben. Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind Böschungspflanzsteine und Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Der Geländeversatz ist durch Böschung und Geländeprofilierung herzustellen, wenn das Maß von 0,50 m überschritten wird.

2.4 Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter sind mit Hecken einzufassen oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 4 zu begrünen sind.

Soweit diese im Vorgarten eingerichtet werden, ist ein Abstand von 1,50 m von der Hinterkante Gehweg einzuhalten.

C KOSTEN

Planungs- und Erschließungskosten fallen für die Gemeinde Alfter nicht an. Sie werden von einem Erschließungsträger übernommen.

D HINWEIS

1. Kampfmittelräumung

Obwohl die Luftbildauswertung keinen Hinweis auf Kampfmittel und Bombenblindgänger ergeben hat, können solche Funde nicht ausgeschlossen werden.

Falls vor Baubeginn Baugrundstücke durch den Kampfmittelräumdienst untersucht werden sollen, ist frühzeitig mit dem Ordnungsamt der Gemeinde Alfter Kontakt aufzunehmen. Beim Auffinden von Kampfmitteln / Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel. 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeistation oder das Ordnungsamt der Gemeinde Alfter, Tel. 0228-6484120 zu benachrichtigen.

2. Nutzung des Niederschlagswassers

Auf jedem einzelnen Baugrundstück kann das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. einem Sammelschacht mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen gesammelt und z.B. für die Grünflächenbewässerung oder Brauchwasseranlagen genutzt werden. Die einzelnen Sammelschächte sind mit einem Überlauf an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen. Die Lage des Sammelschachtes ist in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

3. Bodendenkmalpflege

Dem Landschaftsverband Rheinland, Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege liegen Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Im Zuge der Bebauung ist hierauf Rücksicht zu nehmen. Eine beabsichtigte Bebauung ist dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege frühzeitig anzuzeigen. In Abstimmung mit dem Amt ist eine Begehung/Prospektion des Plangebietes vor Bebauung durchzuführen.

Darüber hinaus sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß

dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Denkmälern im Land NW (§ 2 Abs. 5 und §§ 13-19) dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege Endericher Straße 133, 53115 Bonn, Tel. 0228/9834-0 oder der Unteren Denkmalbehörde, Tel. 0228/6448-0) zu melden. Ihm ist Gelegenheit zur weiteren Untersuchung zu geben.

4. Baumpflanzungen

Zur Schaffung eines einheitlichen durchgrünzten Ortsbildes sollten auf den privaten Grundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste 5 gepflanzt werden.

5. Straßenbau, nachrichtlich

Baumscheiben, Gehwege, Stellplätze, Böschungen etc. innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nachrichtlich eingetragen und veränderbar.

E PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 (Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen)

Spitzahorn ‚Olmstedt‘	Acer platanoides ‚Olmstedt‘
Säulen-Ahorn ‚Typ Ley I‘	Acer platanoides , Columnare Typ Ley I‘
Winter-Linde ‚Rancho‘	Tilia cordata ‚Rancho‘
Wildbirne	Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm

Pflanzliste 2 (Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen)

Straucharten

Haselnuss	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hunds-Rose	Rosa canina
Öhrchenweide	Salix aurita
Sal-Weide	Salix caprea
Aschgraue Weide	Salix cinerea
Mandelweide	Salix triandra

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., o.B., 60-100

Baumarten:

Feldahorn	Acer campestre
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., . Db., 14-16

Pflanzliste 3a (Strauchgehölze für private Gartenflächen, südliche Reihe am Siedlungsrand)

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>

Pflanzliste 3b (Strauchgehölze für private Gartenflächen)

Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Deutzie	<i>Deutzia x magnifica</i>
Forsythie	<i>Forsythia intermedia</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Ranunkelstrauch	<i>Kerria japonica</i>
Kolkwitzie	<i>Kolkwitzia amabilis</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gartenjasmin	<i>Philadelphus spec.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Johannisbeere	<i>Ribes nigrum, Ribes alpinum</i>
Acker-Rose	<i>Rosa agrestis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Mai-Rose, Zimt-Rose	<i>Rosa majalis</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Wein-Rose	<i>Rosa-rubiginosa</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Weigelia	<i>Weigela spec.</i>

Mindestpflanzqualität für Pflanzliste 3a und 3b:

verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., o.B., 60-100

- Pflanzabstand bei freiwachsender Heckenpflanzung am südlichen Siedlungsrand: 1,50 m in der Reihe, Reihenabstand 1,00 m (3-reihige Pflanzung)
- Abstand für Pflanzungen entlang der Einfriedungen: ca. 1,50 m, bei geschnittenen Hecken engerer Pflanzabstand

Pflanzliste 4 (Kletterpflanzen)

Akebie, Klettergurke	<i>Akebia quinata</i>
Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Trompetenblume	<i>Campsis radicans</i>
Baumwürger	<i>Celastrus orbiculatus</i>
Clematis/Waldrebe	<i>Clematis</i> , Wildarten und -sorten
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>

Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Heckenkirsche	Lonicera in Arten und Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia - tricuspidata ‚Veitchii‘
Schlingknöterich	Polygonum aubertii
Blauregen	Wisteria sinensis

Mindestpflanzqualität: mit Topfballen

Pflanzdichte/Pflanzenabstände: je angefangene 3 m Außenwand bzw. Zaunlänge mind.
2 Pflanzen

Pflanzliste 5 (Klein- bis mittelkronige Einzelbäume zur Verwendung in Hausgärten)

Laubbaumarten

Hainbuche	Carpinus betulus
Zierapfel in Sorten, z.B. ‚John Downie‘	Malus in Sorten, z.B. ‚John Downie‘
Gemeine Birne	Pyrus pyraeaster Pyrus serrulata
Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 16/18 cm

Obstbaumsorten

Äpfel:

Ananasrenette

Freiherr von Berlepsch
Geheimrat Dr. Oldenburg

Goldparmäne
Gravensteiner
Kaiser Wilhelm
Ontario
Schöner aus Boskoop
Weißer Klarapfel

Birnen:

Conference
Gräfin von Paris
Köstliche von Charneux
Pastorenbirne
Stuttgarter Geißhirtle
Tongern
Triumph aus Vienne

Kirschen:

Dönissens Gelbe
Knorpelkirsche
Frühe Rote Meckenheimer
Große Schwarze
Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Ludwigs Frühe
Morellenfeuer
Schattenmorelle

Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Renekloden:

Deutsche Hauszwetsche
Große Grüne Reneklode
Mirabelle von Nancy
The Czar
Wangenheims Frühzwetsche

Walnuss (Juglans regia)

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 10/12 cm

