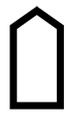


GEMEINDE ALFTER

Bebauungsplan Nr. 029 "Birrekoven Straße", 6. Änderung



M. 1: 500



BEBAUUNGSPLAN

NR.: 029
Gemarkung: Alfter
Flur: 16
Maßstab: 1 : 500

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

_____, den _____
Vermessungsingenieur Öffentlich bestellter

Es wird bescheinigt, dass die Feststellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

_____, den _____
Vermessungsingenieur Öffentlich bestellter

Verfahrensvermerke

Aufstellung

1. Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter hat in seiner Sitzung am 09.07.2019 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 029 „Birrekoven Straße, 6. Änderung“ aufzustellen.

Dieser Beschluss wurde am 20.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Alfter, den _____
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 14.02.2019 am 02.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am _____ statt.

Vom 18.03.2019 bis zum (einschließlich) 12.04.2019 konnten Einwendungen/ Stellungnahmen bei der Gemeinde Alfter eingereicht werden.

Alfter, den _____
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 14.02.2019 mit Berücksichtigung vom 05.03.2019 unter Fristsetzung bis zum (einschließlich) 12.04.2019 durchgeführt.

Alfter, den _____
Der Bürgermeister

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

4. Der Auslegungsentwurf zu diesem Plan wurde 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 Auslegungsentwurf 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 ausliegen.

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) _____ durchgeführt.

Alfter, den _____
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 _____ beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes aufgrund von Anregungen zu ändern oder zu ergänzen.

Gem. § 4a (3) BauGB ist seitens erneut öffentlich auszuliegen 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) S.2 BauGB erneut öffentlich auszuliegen mit der Bestimmung, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können;
- die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) S.3 BauGB angemessen zu verkürzen
- gem. § 4a (3) S.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 _____
Der Bürger

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/ eines Monats/ _____ in der Zeit vom _____ bis zum (einschließlich) _____ erneut öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der Offenlage wurden am _____ und _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter vom _____ mit _____ Benachrichtigung vom _____ unter Fristsetzung bis zum (einschließlich) _____ durchgeführt.

Alfter, den _____
Der Bürgermeister

Planbeschluss

6. Dieser Plan wurde durch den Rat der Gemeinde Alfter am _____ als Satzung beschlossen.

Alfter, den _____
Der Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

7. Dieser Plan ist Urkundenplan. Dieser Plan stimmt mit dem Urkundenplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Das Baulandverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Alfter, den _____
Der Bürgermeister

Bekanntmachung

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.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Plan in Kraft.

Alfter, den _____
Der Bürgermeister

Entwurf und Bearbeitung
Köln, den 01.07.2020

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linear Straße 31 · 50928 Köln
Tel.: 0221 4811011-0 · Fax: 41 18 11-22

ERLÄUTERUNGEN

- Art der Nutzung**
1. überbaubare Fläche, 2. nicht überbaubare Fläche
Fläche für Gemeinbedarf
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,4
GH max. ü. NHN
(VH)
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**
- Baugrenze
Baulinie
- Verkehrsflächen**
- öffentliche Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen**
- öffentliche Grünflächen
- Sonstige Festsetzungen und Darstellungen**
- St
St'
St''
- Flächen für Stellplätze
Flächen für Stellplätze ohne Nachnutzung (siehe Begründung Kapitel 4.3.2)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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.
 - Baumutzungsverordnung – 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)
 - Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020, ausgegeben zu Bonn am 28. Mai 2020 (BGBl. 2020, Teil I, Nr. 24, S. 1041ff.)
- II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1 Art der baulichen Nutzung – Flächen für Gemeinbedarf**
Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO kann innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
- 2.2 Gebäudehöhe
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung für die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung i. S. von § 18 Absatz 1 BauNVO gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe über Normal-Höhe-Null (ü. NHN). Dabei bezieht sich die maximale Gebäudehöhe bei einem Gebäude mit Flachdach auf die Oberkante der Attika.
Die maximale Gebäudehöhe darf durch sonstige Dachaufbauten (z. B. technische Aufbauten, Technikzentralen, Treppenhäuser, Lichtkuppeln sowie Anlagen für regenerativer Energien) um maximal 2,0 m überschritten werden. Dabei darf die Überschreitung jeweils auf maximal 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgen. Entsprechende Dachaufbauten müssen, mit Ausnahme von Treppenhäusern, mindestens um das Maß der Überschreitung von der obersten Gebäudeaußenwand zurücktreten.
- 3 Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen**
Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO i. V. m § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze sowie Fahrradstellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) zulässig sind.
- 4 Bepflanzung und Naturschutz**
Sämtliche Pflanzungen und sonstige Begrüßungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.1 Öffentliche Grünfläche
Auf der öffentlichen Grünfläche sind im Bereich der Aufweitung Sträucher und Gehölze im lockeren Verbund auf mindestens 30 % der Grünfläche und mindestens zwei Bäume zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen erfolgen nach Vorgabe der festgesetzten Pflanzenauswahlhilfe.
Die Begrünung der verbleibenden öffentlichen Grünfläche erfolgt auf mindestens 50 % durch Ansaat einer standortangepassten artenreichen Wiesen-Regio-Saatgutmischung. Auf dem Rest ist eine Standard-Landschaftsrassenmischung zulässig.
- 4.2 Begrünung von Flachdächern
Innerhalb des Plangebietes sind Flachdächer zu 100 % extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 5 cm zuzüglich Filter- und Drainagebetton betragen. Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten inklusive deren Zuwegungen und Wartungsflächen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig.
- 4.3 Pflanzenauswahlhilfe

Baumarten

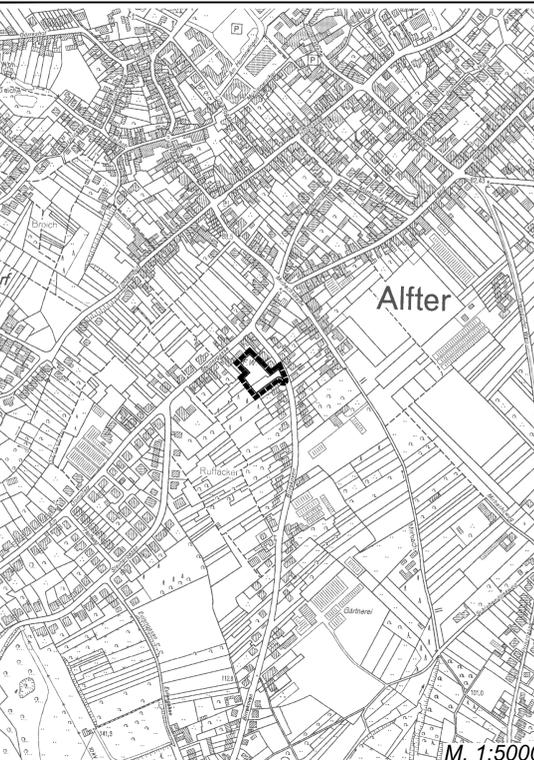
Mindestpflanzqualität: Hochstamm mit Stammumfang 18/20 cm	
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Straucharten
Mindestpflanzqualität: verpfanzte Sträucher, 3-4 Triebe, ohne Ballen, 60-100 Pflanzabstand in Reihe: ca. 1,5 m

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyrastrer	Gemeine Birne
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

- 5 Örtliche Bauvorschriften**
- 5.1 Dachformen
Als Dachform ist ausschließlich das Flachdach (FD) mit einer Neigung bis zu maximal 5 ° zulässig.
- 5.2 Wandöffnungen
Innerhalb der mit einer Baulinie festgesetzten Fassade sind keine Wandöffnungen bzw. durchsichtige Fassadenteile zulässig.
- III HINWEISE**
- 1 Abfallwirtschaft**
Der Wiedereinbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis durch das Amt für Umwelt- und Naturschutz zulässig. Im Rahmen der Baureinigung der Grundstücke anfallendes bauschuttartiges oder arganalektisches auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg 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.
- 2 Altlasten**
Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen. Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (siehe § 2 Absatz 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Gegebenenfalls 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 Naturschutz abzustimmen.
- 3 Artenschutz**
Gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG ist die Rodung oder der Rückschnitt der Gehölze auf dem Grundstück nicht in der Vogelbrutzeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen (allgemeiner Artenschutz). Grundsätzlich sollte die Baufreimachung in den Wintermonaten durchgeführt werden.
Zur Vermeidung des Vogelschlagsrisikos an den Glasflächen des Neubaus ist der von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach herausgegebene Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2012) zu beachten.
- 4 Bodendenkmalpflege**
Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalsschutzes zu erkennen. Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Übersichtsplan z. Bebauungsplan
Nr. 029
Birrekoven Straße, 6. Änderung
Ortslage Birrekoven - Gemeinde Alfter



M. 1:5000