

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 031 1. Änderung „Danielspfad“

Planungsrechtliche Festsetzungen :

1.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossfussbodenhöhe darf

- auf Grundstücken, die von der Straße aus abfallen, max. 0.50m über Gehweghöhe an der höchsten Stelle im Bereich des Grundstücks liegen,
- auf Grundstücken, die von der Strasse aus ansteigen, nicht über dem vor Baubeginn vorhandenen natürlichem Gelände liegen, bezogen auf die am höchsten im Gelände liegende Stelle des Gebäudes.

1.2 In den eingeschossig überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bestehende zweigeschossige Gebäude als Ausnahme zulässig.

1.3 Ausserhalb der überbaubaren Flächen sind bestehende eingeschossige Nebengebäude als Ausnahme zulässig.

1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Gebäude nur höchstens 2 Wohnungen zulässig.

1.5 Straßenböschungen sind ausserhalb der Strassenbegrenzungslinie auf den Privatgrundstücken zu dulden

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| - entlang Planstr. A Südteil | max. 2.0m |
| - entlang Planstr. A Ostteil | max. 1.0m |
| - entlang Planstr. A Nordteil | max. 1.5m |
| - entlang Planweg A-K | max. 1.0m |

1.6 Garagenzufahrten

Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nicht mehr als 15% Gefälle haben. Bei mehr als 3 % sind die ersten 5.0m hinter der Strassenbegrenzungslinie mit 3% anzulegen.

2. Gestalterische Festsetzungen

2.1 Kniestock ist nur bei eingeschossigen Gebäuden in Gebieten mit zweigeschossiger Bauweise zulässig.

2.2 Dachgauben sind nur bei Neigungen von 38 Grad und darüber mit max. 50% der Dachlänge zulässig.

2.3 Einfriedungen

2.3.1 Vorgarteneinfriedungen (entlang Strassenbegrenzungslinie und senkrecht dazu bis zur vorderen Baugrenze)

- nur mit Gittern, Holzzäunen oder Hecken bis 0.70m Höhe zulässig.

2.3.2 Einfriedungen der seidl. oder hinteren Grenzen

- nur mit Holzzäunen, Maschendraht oder Hecken bis 1.25m Höhe zulässig.
Maschendrahtzäune sind dicht mit Sträuchern einzupflanzen.

2.4 Garageneinfahrten

Die Befestigung von Zufahrten darf nur wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen erfolgen

2.5 Werbeanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 LWG

Das Plangebiet im Bereich Volmershoven/Heidgen ist ehemaliges Tonabbaugebiet, daher ist massiv mit tonigen und schluffigen Böden, die eine natürliche Versickerung nicht möglich machen, zu rechnen.

Daher soll auf eine Versickerung verzichtet werden. Die Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal ist vorgesehen.

Auf jedem einzelnen Baugrundstück kann das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. Sammel-schacht, mit mindestens 5cbm Fassungsvermögen gesammelt werden und z.B. für Grünflächenbewässerung oder Brauchwasseranlagen genutzt werden. Die einzelnen Sammel-schächte sind mit je einem Überlauf an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen. Die Lage des Sammel-schachtes ist in den Bauunterlagen auszuweisen.

2. Denkmalschutz

Nach Rücksprache mit dem Landschaftsverband Rheinland, Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege, kann nicht ausgeschlossen werden, dass archäologische Bodendenkmäler im Plangebiet vorliegen. Im Zuge der Bebauung ist hierauf Rücksicht zu nehmen.

Es ist deshalb beabsichtigt, vor Baubeginn in Abstimmung mit dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege eine Begehung/Prospektion des Planungsgebietes durchzuführen.

Darüberhinaus sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Denkmälern im Lande NW (§ 2, Abs.5 und §§ 13-19) dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege zu melden. Ihm ist Gelegenheit zur weiteren Untersuchung zu geben.

3. Kampfmittel

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.