

Textteil zum Bebauungsplan Nr.036 A 5. Änderung „Unterdorf“

Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen, hier die Firsthöhe bei den eingeschossigen Gebäuden, wird beschränkt auf 7,80 m über dem gewachsenen Boden (natürliche Geländeoberfläche), bezogen auf die nordwestliche und südöstliche Gebäudeseite am Planweg B und auf die südöstliche Gebäudeseite des Bau fensters am Planweg A sowie die südliche Gebäudeseite an der Planstraße „Im Erlengrund“. Als Geländeoberfläche gilt das arithmetische Mittel aus allen Höhenmaßen des Geländes an den Gebäudeecken der jeweiligen Gebäudeseite.

1.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

- nur zeichnerische Festsetzungen -

1.4 Nebenanlagen

1.4.1 Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.5 Garagen und Stellplätze

1.5.1 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen/ Carports sind ausschließlich in den überbaubaren festgesetzten Flächen zulässig.

Kellergaragenabrampungen sind in den Vorgärten nicht zulässig. Die Befestigungen der Zufahrten und privaten Wege darf nur wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflaster mit breiten Fugen oder Platten/ Pflastersteinen mit entsprechender Haufporigkeit erfolgen. Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nicht mehr als 15 % Gefälle haben. Garagen und Carports müssen 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

1.6 Verkehrsflächen

1.6.1 Straßen und Wege

Die zur Herstellung von Straßen und Wegekörper notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind bis zu 1,0 m (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

1.7 Belange von Natur und Landschaft

1.7.1 Vorgärten sind bis auf die privaten Wege und Zufahrten zu begrünen.

1.7.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit einer Hecke einzugrünen

2. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauBG und § 86 BauO NRW Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 2.1.1 Dacheindeckungen sind in rotbraunen, braunen und grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig.
- 2.1.2 Bei Gauben sind auch andere Dachneigungen und Dachformen (z.B. Flachdach) sowie eine abweichende Firstrichtung zulässig.

Ein First mit abweichender Richtung darf höchstens die Höhe des Firstes in der festgesetzten Richtung erreichen.

- 2.1.3 Dachaufbauten (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge beträgt und wenn die Traufe des Gebäudes mindestens über zwei Drittel der Länge erhalten bleibt. Dachaufbauten dürfen nicht ins obere Viertel der Dachfläche reichen.
- 2.1.4 Dächer von Einzelhäusern und Doppelhäusern in offener bzw. geschlossener Bauweise sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung einheitlich auszubilden.
- 2.1.5 Garagendächer und Stellplatzüberdachungen sind:
- als bekiestes oder begrüntes Flachdach mit umlaufendem horizontalen Dachabschluss auszubilden oder
 - im Rahmen des Dachneigungsspielraumes von 22° - 40° und in gleicher Dacheindeckung wie das Hauptgebäude auszubilden.

2.2 Einfriedigungen

- 2.2.1 Bei der Errichtung von Gebäuden ist die Einfriedung von Vorgärten auf den Grenzen zur privaten Erschließungsfläche an der Hauszugangsseite und dort zu seitlichen Nachbargrundstücken hin zulässig bis zu einer Höhe von 0,70 m und zwar mit Hecken, Holzzäunen, Metall-, Stab- oder Gitterkonstruktionen, sofern diese eingegrünt werden.

Alle anderen Einfriedigungen (wie z.B. Maschendrahtzäune) bis zu 1,20 m Höhe sind zulässig, wenn sie in voller Höhe dicht eingepflanzt werden.

Sockelmäuerchen sind unter Anrechnung auf die Gesamthöhe der Einfriedigung zulässig.

3. Hinweise

3.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nicht nach § 51 a LWG. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund in der Verwaltung vorhandener Erkenntnisse aus dem Kanalbau nicht möglich.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen aufzufangen und zu speichern. Die Zisternen müssen eine Mindestgröße von 5 m³ besitzen und sind mit einem Überlauf an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen. Die Entnahme von Wasser als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung ist zulässig.

3.2 Denkmalschutz

Dem Landschaftsverband Rheinland, Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege liegen keine Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Bei Bodenbewegungen sind auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Denkmälern im Lande NRW (§ 2, Abs. 5 und §§ 13 – 19) dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege zu melden. Ihm ist Gelegenheit zur Untersuchung zu geben.

3.3 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 – 14 73 860, die nächstgelegene Polizeistation oder das Ordnungsamt der Gemeinde Alfter, Tel.: 0228 – 64 84 120 zu benachrichtigen.

Es wird eine vorsichtige Ausführung der Erdarbeiten empfohlen. Dies beinhaltet, dass insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen eine schichtweise Abtragung um ca. 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches in Bezug auf Änderungen (Verfärbungen, Homogenität) erfolgen sollte.

3.4 Straßenausbau, nachrichtlich

Alle innerhalb der Straßenbegrenzung befindlichen Angaben wie Baumscheiben, Gehwege, Stellplätze, Böschungen etc., sind nur nachrichtlich eingetragen und veränderbar.

3.5 Fachgutachten

Um die unterschiedlichen fachlichen Belange gerecht in die Planung einzubeziehen, sind folgenden Aussagen zu beachten:

- Umweltbericht , Büro Steffen – Marquardt, Bonn vom 08.10.2003 -

Alfter, den 08.10.2003