

## Textteil zum Bebauungsplan Nr.036 B „Unterdorf“

Der Vorhabenträger stellt gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. I 1998, S. 137), unter der Planungshoheit der Gemeinde Alfter, für das Plangebiet im Bereich der Ortslage Oedekoven/Impekoven einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB auf. Dieser Plan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter entwickelt.

**I. Dieser Plan enthält** gemäß § 9 BauGB und der „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke“ (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 446) **folgende Festsetzungen:**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ und Geschossigkeit)

1.1 Auf den Bauflächen im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen sind Tankstellen.

Gemäß § 4 Abs. 3 können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltungen.

1.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,30 und 0,40 festgesetzt.

1.3 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,60, 0,70 und 0,80 festgesetzt.

1.4 Zulässig ist ausschließlich Einzelhausbebauung (E), Doppelhausbebauung (D), mit seitlichem Grenzabstand und Reihenhausbebauung in geschlossener Bauweise.

1.5 Die Anzahl der Geschosse wird auf 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt.

1.6 Die maximale Fußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses (OKFF) über der Bezugshöhe (BZH) darf höchstens 0,50 m betragen. Die Bezugshöhe (BZH) ist die jeweilige Straßenscheitelhöhe gegenüber der Mitte des geplanten Geländes.

2. Erschließung/ Stellplätze/ Garagen

- 2.1 Die mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde, Anlieger und Versorgungsträger zu belastenden Flächen sind nur in Ausnahmefällen mit Carports auf Punktfundamenten zu überbauen.
- 2.2 Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Pro Gebäude sind demnach mindestens 2 Stellplätze notwendigerweise anzulegen.
- 2.3 Die notwendigen Stellplätze werden nach der LBO NW im Bauwisch nachgewiesen.

3. Ökologische Kompensationsmaßnahmen und Festsetzungen

- 3.1 Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zu diesem B-Plan wird Bestandteil der Begründung. Der Maßnahmenplan wird Bestandteil der Satzung (Anhang 1).

- 3.2 Vorschlag zur Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- Pflanzgebot A1: Begrünung der Hausgärten (Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die nicht überbauten und nicht für Nebenanlagen (Stellplätze, Carports o.ä.) oder Zuwegungen und Terrassenflächen genutzten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro Grundstück ist mindestens 30% der Gartenfläche mit naturnahen Elementen zu begrünen. Dabei ist die Anlage von Strauchhecken an den im Plan gekennzeichneten Standorten obligatorisch. Als naturnahe Elemente gelten Heckenpflanzungen der folgenden Arten in mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen:

Weißdorn, Hundsrose, Hasel, Liguster, Hainbuche, Holunder, Hartriegel

Mindestpflanzgröße: Sträucher 2xv., ohne Ballen, 100-150, Pflanzabstand 1,00 x 1,00 m und/oder Einzelbäume der folgenden Arten:

Feldahorn, Hahnendorn, Wildbirne, Vogelbeere, Mehlbeere, Oxelbeere, Obstbäume als Hochstämme

Mindestpflanzgröße: Hochstämme oder mehrstämmige Solitärbäume, 2xv., Stü 16-18

Zur Ermittlung des Umfangs an naturnahen Flächen kann bei Hecken die Pflanzfläche, bei Bäumen eine Fläche von 20 m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht werden.

- Pflanzgebot A2: Pflanzung von Einzelbäumen (Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den im Plan dargestellten Standorten sind klein- und mittelkronige Laubbäume zur Durchgrünung der Straßenräume zu pflanzen. Um ein gestalterisch ansprechendes Bild zu erhalten, wird die Verwendung jeweils nur einer Baumart je Straße empfohlen. Die genauen Pflanzstandorte können im Zuge der Ausführungsplanung angepasst werden. Insgesamt sind 23 Bäume zu pflanzen. Folgende Arten werden vorgeschlagen:

Hahnendorn, Feldahorn, Säulenhainbuche, Stadtbirne

Mindestgröße: Hochstamm, 3xv., Stü 16-18

- Pflanzgebot A3: Pflanzung von Einzelbäumen und Strauchhecken (Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind mittelkronige Laubbäume und Strauchhecken zur Eingrünung des Spielplatzes zu pflanzen. Die Heckenpflanzungen sind auf einem mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen anzulegen.  
Arten der folgenden Listen werden empfohlen:  
Mittkronige Laubbäume: Hainbuche, Feldahorn, Winterlinde, Spitzahorn  
Mindestgröße: Hochstamm, 3xv., Stu 16-18  
Strauchgehölze: Weißdorn, Hundsrose, Hasel, Liguster, Hainbuche, Holunder, Hartriegel  
Mindestpflanzgröße: Sträucher 2xv., ohne Ballen, 100-150, Pflanzabstand 1,00 x 1,00 m
- Pflanzgebot A4: Pflanzung von Strauchgehölzen (Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
An den im Plan dargestellten Flächen sind Gehölze der unten folgenden Liste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. An den Bestandsrändern sind maximal 2,5 m breite Streifen, bevorzugt an den Süd- und Westrändern, zum einen für die Ausbildung artenreicher Säume, zum anderen aber auch um die Pflege der Flächen zu ermöglichen, von Gehölzpflanzungen frei zu halten.  
Weißdorn, Hundsrose, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Salweide, Liguster  
Mindestpflanzgröße: Str., 2xv., 60-100, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m  
Wildbirne, Wildkirsche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelbeere

3.3 Auf den gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen eines Heckenstreifens sind die Vorgaben der Pflanzliste (Anhang 1) einzuhalten.

3.4 Vor jedem Doppelhausgrundstück ist bei der Fertigstellung der Gebäude ein Einzelbaum nach den Vorgaben der Pflanzliste (Anhang 1) anzupflanzen.

#### 4. Beseitigung von Niederschlagswasser

4.1 Das Niederschlagswasser von versiegelten Dach- und Freiflächen ist dem Mischwasserkanal des öffentlichen Entwässerungssystems zuzuführen.  
Die Einleitung des Niederschlagswassers kann auf Grund der besonderen Bodenverhältnisse gemäß § 51a LWA NW nicht erfolgen (siehe Bodengutachten).  
Anhang 2 (Zur Begründung).

## II. **Örtliche Bauvorschriften** gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung-(BauO NW) vom 7.3.1995 (GVBl. 29/1995, S.218)

Die hier beschriebenen örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. Dachgestaltung

- 1.1 Die Dächer sind als Satteldach mit einer Neigung zwischen 20° und 36° auszubilden. Die Dacheindeckung hat in dunklen, nichtglänzenden Materialien zu erfolgen. Zulässig sind die Farbtöne Schwarz, Anthrazit, Grau, Dunkelbraun und die Zwischentöne dieser Farben.
- 1.2 Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen bzw. Carports sind auch Flachdächer zulässig.
- 1.3 Drempel sind nicht zulässig.

2. Abfallbehälter

- 2.1 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Carport bzw. in der Garage, gegen Einsicht geschützt, unterzubringen.

3. Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen sind grundsätzlich nur als natürlicher Bewuchs zulässig. Zäune können nur innerhalb von Hecken in einer Höhe bis zu 1,20 m zugelassen werden. An der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen ist die Höhe der Einfriedungen auf 0,70 m beschränkt.

**III. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nicht nach § 51 a LWG. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß vorliegendem Bodengutachten nicht möglich. Die Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal ist vorgesehen.

- 1.1 Es wird darauf hingewiesen, dass für die zukünftigen Erwerber der Baugrundstücke die Möglichkeit bestehen muss, dass Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. Sammelschächten mit mindestens 5 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen zu sammeln und z.B. für die Grünflächenbewässerung oder Brauchwasseranlagen zu nutzen. Die einzelnen Sammelschächte sind dann mit je einem Überlauf an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen. Die Lage der Sammelschächte ist in den Bauantragsunterlagen auszuweisen.

2. Denkmalschutz

Dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches 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 Rheinischen Amt für Denkmalpflege frühzeitig anzuzeigen. In Abstimmung mit dem Amt ist eine Begehung/Prospektion des Planungsgebietes vor Bebauung durchzuführen. Darüberhinaus sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutze und zur Pflege von Denkmälern im Lande NW (§ 2, Abs. 5 und §§ 13-19) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden. Ihm ist Gelegenheit zur weiteren Untersuchung zu geben.

3. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Köln weist daraufhin, dass bei Auswertung der Luftbilder vom Kampfmittelräumdienst Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern-/Kampfmitteln vorliegen, weil Teilbereiche des Planungsraumes in einem ehemaligen Bombenabwurf-/ Kampfgebiet liegen.

Die Bezirksregierung weist daraufhin, dass bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen sind und die nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde Alfter Tel.: 0228/ 64 84 120 und der Kampfmittelräumdienst Tel.: 0221/ 14 73 860 zu verständigen sind.