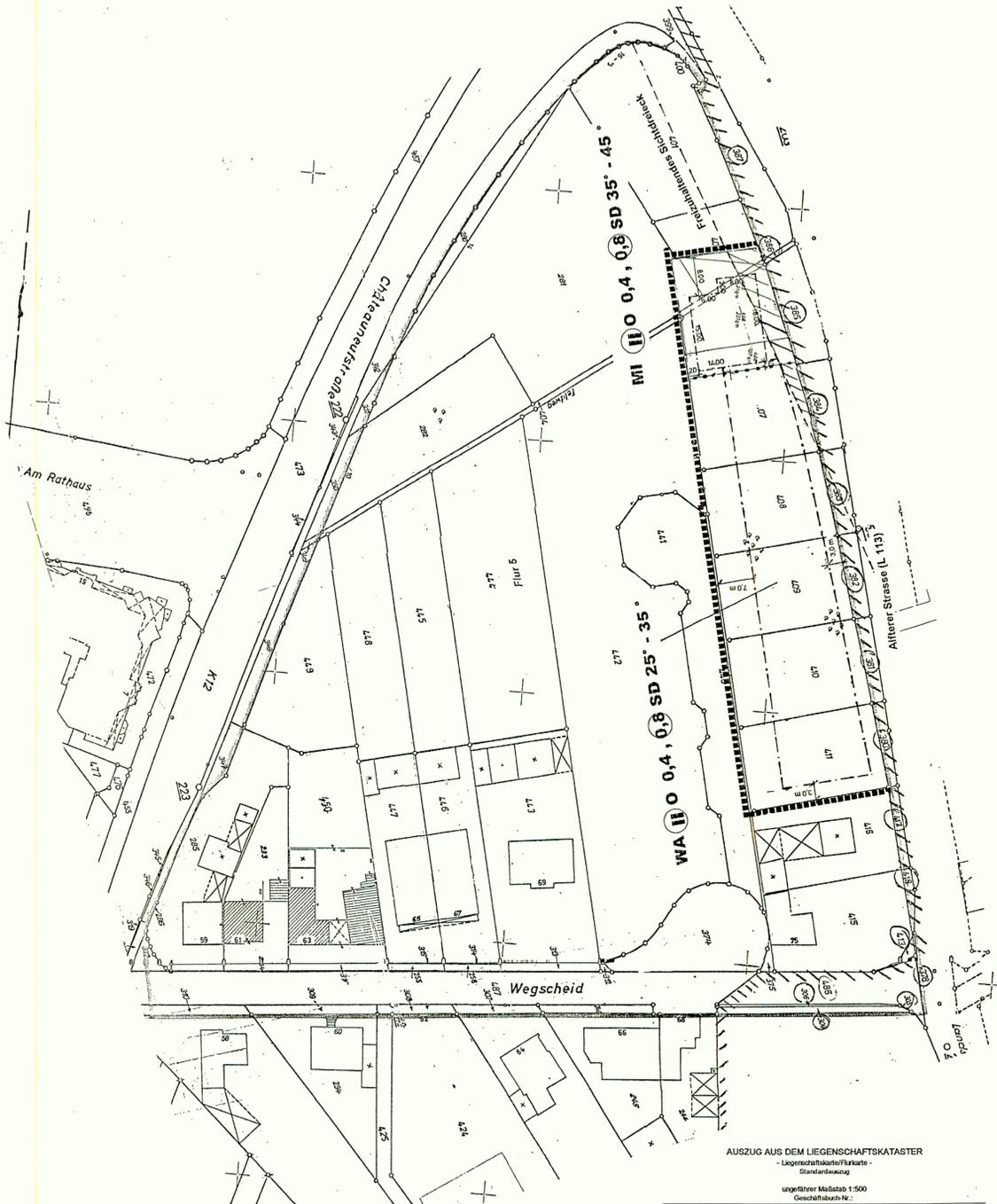


BEBAUUNGSPLAN L 113 – AM RATHAUS – WEGSCHEID GEMEINDE ALFTER 1.ÄNDERUNG

M. 1: 500



AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
- Liegenschaftskarte/Furkarte -
Standardauszug
ungefähre Maßstab 1:500
Geschichtsbuch-Nr.:

BEBAUUNGSPLAN NR.: 044

Gemarkung: Oedekoven
Flur(en): 5
Maßstab: 1 : 500

1. Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch in der letzten Fassung. (BauGB)
Baunutzungsverordnung zum Baugesetzbuch in der letzten Fassung. (BauNVO)
Baurecht NW in der letzten Fassung. (BauONW)
Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, 1991) (PlanzV)

2. PLANUNTERLAGE
Die vorliegende Planunterlage ist z.T. eine Abzeichnung - Vergrößerung - der Katasterfurkarte. Die Furkarte ist entstanden im Jahre ... im Maßstab ... durch ...
Die vorliegende Planunterlage wurde z.T. neu kartiert nach einwandfreien Fortführungs-
messungen (Nr. 55 FA II) - nach einer Teilneuermessung - und unter Verwendung von Fortfüh-
rungsmessungen (Vierfache Neuermessung) - nach einer Neuermessung gem. Ergän-
zungsbestimmung und Vermessungspunktmessung.
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

den ...
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterauszug überein.

den ...
Unterschrift

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

den ...
Unterschrift

3. VERFAHREN

3a Dieser Plan ist gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Planungsausschusses vom ... aufgestellt worden.
Alfter, den ...

Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches öffentlich bekannt gemacht worden.
Alfter, den ...

Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Der Planungsausschuss hat am ... beschlossen, die Bürgerbeteiligungen fruchtlos gem. § 3 Abs. 1, S. 1 BauGB zu unterrichten.
Alfter, den ...

Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin
Dieser Beschluss mit Angabe des Termins und des Ortes der Unterrichtung wurde am ...
Örtlich bekannt gemacht.
Alfter, den ...

Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin
Die Unterrichtung fand am ... statt.
Alfter, den ...

Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin
Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1, S. 1 BauGB mit Schreiben vom ...
frühzeitig beteiligt worden.
Alfter, den ...

Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin
3b. Der Planungsausschuss hat am ... beschlossen, diesen Plan gem.
§ 3 Abs. 2, S. 1 BauGB öffentlich auszulegen.
Alfter, den ...

Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin
Ort und Dauer der Auslegung wurde am ...
Örtlich bekannt gemacht.
Alfter, den ...

Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin
Dieser Plan hat in der Zeit vom ... bis ...
öffentlich ausgelegt.
Alfter, den ...

Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin
3c. Der Planungsausschuss der Gemeinde Alfter hat nach der Auslegung
am ... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes aufgrund von An-
trägen zu ändern, er hat weiterhin beschlossen,
den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gemäß
gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen;
den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gemäß
§ 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen mit der Bestimmung, dass Anträ-
gen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können;
die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 auf zwei Wochen zu
verlängern;
gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 BauGB anzu-
wenden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
Alfter, den ...

Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

3d. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat in seiner Sitzung
am ... als Sitzung beschlossen worden.
Alfter, den ...

Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 (2) des Baugesetzbuches am
genehmigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom ...
Köln, den ...

Im Auftrag
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Sitzung ist gem. § 10(3) BauGB am ...
örtlich bekannt gemacht worden.
Die Erhebung der Genehmigung ist gem. § 10(3) BauGB
am ...
Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.
Alfter, den ...

Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzei-
cherten Vermerken überein.
Dieser Plan ist Urkundsplan.
Alfter, den ...

Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Die erneute Offenlegung wurde am ...
Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ...
von der erneuten Offenlegung benachrichtigt.
Alfter, den ...

Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin
Die erneute Offenlegung gem. § 10(2) des Baugesetzbuches erfolgte von
bis
Alfter, den ...

Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

3d. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat in seiner Sitzung
am ... als Sitzung beschlossen worden.
Alfter, den ...

Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 (2) des Baugesetzbuches am
genehmigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom ...
Köln, den ...

Im Auftrag
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Sitzung ist gem. § 10(3) BauGB am ...
örtlich bekannt gemacht worden.
Die Erhebung der Genehmigung ist gem. § 10(3) BauGB
am ...
Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.
Alfter, den ...

Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzei-
cherten Vermerken überein.
Dieser Plan ist Urkundsplan.
Alfter, den ...

Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Folgende Gutachten wurden im Rahmen der Bauleistungsarbeiten
Landschaftsplanerischer Fachbereich
Umweltbereich
Bodenzustand
Alfter, den ...

Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Textfestsetzung zum Bebauungsplan 044 – 1. Änderung

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Grundlagen

- Baugesetzbuch - BauGB -
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), geän- dert/ be-
richtigt durch Bekanntmachung vom 18.01.1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850)

- Baunutzungsverordnung - BauNVO -
vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes
vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

1. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. §§ 19 und 22 BauNVO

1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gem. § 19 BauNVO durch die Grund-
flächen 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 0,1 auf max. 0,5 überschritten wer-
den.

1.2 Die max. Länge von Wohngebäuden (Hausgruppen) darf gemessen pa-
rallel zur Erschließungsstraße höchstens 25,0 m betragen, entgegen der max. Zu-
lässigkeit von 50,0 m bei der offenen Bauweise.

1.3 Die max. Länge bei Doppelhäusern, parallel zur Erschließungsstraße,
höchstens 15,0 m.

2. Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO

2.1 Garagen und Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Einstellplätzen sind nicht
zulässig

2.2 Offene Stellplätze sind außerhalb überbaubarer Flächen nicht zulässig.
Ausnahmen hiervon können in Abstandsflächen (Bauwuch) nach Landesrecht zuge-
lassen werden, soweit der Vorgartenbereich gewahrt bleibt.

2.3 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb über-
baubarer Flächen zulässig und müssen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 7,0 m
hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.

2.4 Die Befestigung von Zufahrten darf nur mit wasserdurchlässigen Materia-
lien erfolgen (siehe Minimierungsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

2.5 Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nicht mehr als 15 % Gefälle ha-
ben. Bei mehr als 3 % sind die ersten 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie mit 3
% anzulegen.

3. Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flä-
chen, außer Abfallbehälter und deren Standplätze, auf den Grundstücken unzulässig. Für
die Abfallbehälter ist ein Abstand von mindestens 3,00 m von der Straßenbegrenzungsl-
nie einzuhalten.

4. Oberkante Fußboden

Oberkante Fußboden EG (in der Mitte der Fassade gemessen) darf bei der Blockrand-
bebauung (Bebauung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen) bis 0,5 m Höhe über die
Gehwegunterkante betragen.

B) Baugestalterische Festsetzungen

Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - BauONW- vom 01.03.2000 (GV NW S.
256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NW S. 439)

1. Drempe

1.1 Die Drempehöhe wird mit max. 1,25 m von OK Fertigfußboden DG bis
OK Fußpfette festgesetzt.

2. Dachformen

2.1 Es sind nur Sattel- und Puttdächer (gegeneinander gesetzt) zulässig.

2.2 Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen und 1-geschossigen
Anbauten sind Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche höchstens 20,0 m²
beträgt.

3. Dachaufbauten (Gauben etc.) Dacheinschnitte

3.1 Die Dachneigung der Erker und sonstigen Vorbauten (Dachaufbauten)
darf 45° nicht überschreiten.

3.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/2 der Gebäudelänge zuläs-
sig. Die Einzellänge darf 4,00 m nicht überschreiten, vom Ortsgang ist jeweils
ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Der Abstand des Gaubenfirstes
vom Dachfirst muss senkrecht gemessen mind. 1,50 m betragen.

4. Dacheindeckung und Fassadenmaterial

4.1 Die Dacheindeckung ist nur in dunklen Tönen, z.B. rot, dunkelbraun oder Anthrazit
mit Dachfannen zulässig. Dachaufbauten sind zusätzlich mit Holz, Schiefer, Zink-
oder Kupfer im Falzsystem zugelassen.

4.2 Aneinander gebaute Hauseinheiten (Doppelhäuser und Hausgruppen) sind
mit gleicher Dachneigung, Traufhöhe, Dacheindeckung, Außenwandgestaltung
und Farbgebung auszuführen.

5. Gliederung

5.1 Die einzelnen Gebäude sind eindeutig vertikal zu gliedern, dabei sind in den O-
bergeschosszonen nur Fenster mit stehenden Formaten zulässig.

5.2 Mindestens 1/3 der Fassadenfläche ist als Rücksprung oder Vorbau bzw. Erker
auszubilden.

Übersichtsplan
Zum Bebauungsplan 044
1. Änderung L 113 – Am Rathaus -
Wegscheid
Gemeinde Alfter
Ortslage: Oedekoven



M. 1: 500
4.04.2004
Mit Genehmigung des rath - Sieg - Kreis: DOK 9010 vom
5.5.1999

LEGENDE

- Grenze des amtlichen Geltungsbereiches
- - - - - Baugrenze
- WA Allgemeine Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- Zwischengebiet - einseitig II Vollgeschoss
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- Offene Bebauung
- 25° - 35° Dachneigung
- Verkehrsfläche (öffentl.)

5.3 Die verschiedenen hohen Baukörper sind mit unterschiedlichen Fassadenmateria-
lien zu gestalten.

5.4 Außenwandflächen sind als verklebte oder verputzte Flächen auszuführen.

5.5 Unzulässig sind
• Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial
• Fassadenverkleidungen mit polierten Natur-, Kunststein- oder Keramikplatten,
von mehr als 30 % der jeweiligen Ansichtfläche
• Dacheindeckungen mit Dachpappen in Bahnen oder Blechen und Kunststoffen,
sofern die Dachneigung 5° übersteigt.

6. Einfriedungen und Freiflächengestaltung

6.1 Einfriedungen sind grundsätzlich nur bis zu einer max. Höhe von 0,70 m in den
Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, Einfriedungen in Gärten bis zu
einer Höhe von max. 1,20 m.

Als Einfriedung werden zugelassen:
• Drahtzäune, Gitter, Holzzäune und Hecken
• Sockelmauern über der natürlichen Geländehöhe oder nach Feinplanum der
Grundstücksfläche nur bis zu 0,30 m Höhe
• Lebende Hecken und berankte Zäune, unter Berücksichtigung der festgesetz-
ten Ausgleichsmaßnahmen

6.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (hinter der rückwärtigen Bau
grenze) auf der Grenze zum Nachbarn, sind Böschungspflanzsteine und Stütz-
mauern nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

C) Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nicht nach § 51 a LWG. Eine Versi-
ckerung von Niederschlagswasser ist gemäß vorliegendem Bodengutachten nicht mög-
lich. Die Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal ist vorgesehen.

Auf jedem einzelnen Baugrundstück ist das unbelastete, abfließende Niederschlagswas-
ser der Dachflächen in Zisternen bzw. Sammelschacht, mit mindestens 5 m Fassungs-
vermögen zu sammeln und z.B. für Grünflächenbewässerung oder Brauchwasseranlage
zu nutzen. Die einzelnen Sammelschächte sind mit je einem Überlauf an das öffentliche
Kanalsystem anzuschließen. Die Lage des Sammelschachtes ist in den Bauunterlagen
auszuweisen.

2. Denkmalschutz

Dem Landschaftsverband Rheinland, Rhein, Amt für Bodendenkmalpflege, liegen Hin-
weise auf archaische Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Im Zuge der Bebauung ist dem
hierauf Rücksicht zu nehmen. Eine beabsichtigte Bebauung ist dem Rhein, Amt f. Bo-
denkmalpflege frühzeitig anzuzeigen. In Abstimmung mit dem Amt ist eine Bege-
hung/ Prospektion des Planungsbereiches vor Bebauung durchzuführen. Darüber hinaus
sind bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodendenkmäler 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 f. Bodendenkmalpflege zu melden. Ihm ist Gelegenheit zur weiteren Untersu-
chung 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 frühzei-
tig 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.

4. Straßenbau, nachrichtlich

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