

Textteil zum Bebauungsplan Nr.044 1. Änderung „L113 Am Rathaus - Wegscheid“

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Grundlagen

- Baugesetzbuch –BauGB-
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert/ berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 LBGBI. 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 Grundflächen 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 werden.
- 1.2 Die max. Länge von Wohngebäuden (Hausgruppen) darf gemessen parallel zur Erschließungsstraße höchstens 25,0 m betragen, entgegen der max. Zulässigkeit 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 (Bauwich) nach Landesrecht zugelassen werden, soweit der Vorgartenbereich gewahrt bleibt.
- 2.3 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb überbaubarer 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 Materialien erfolgen (siehe Minimierungsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

2.5 Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nicht mehr als 15 % Gefälle haben. 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 Flächen, außer Abfallbehälter und deren Standplätze, auf den Grundstücken unzulässig. Für die Abfallbehälter ist ein Abstand von mindestens 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

4. Oberkante Fußboden

Oberkante Fußboden EG (in der Mitte der Fassade gemessen) darf bei der Blockrandbebauung (Bebauung entlang den öffentlichen Verkehrsflächen) bis 0,5 m Höhe über die Gehweghinterkante 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. Drepel

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

2. Dachformen

2.1 Es sind nur Sattel- und Pultdächer (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 $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge zulässig. Die Einzellänge darf 4,00 m nicht überschreiten, vom Ortgang 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 Dachpfannen 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 Obergeschosszonen nur Fenster mit stehenden Formaten zulässig.
- 5.2 Mindestens $\frac{1}{3}$ der Fassadenfläche ist als Rücksprung oder Vorbau bzw. Erker auszubilden.
- 5.3 Die verschiedenen hohen Baukörper sind mit unterschiedlichen Fassadenmaterialien zu gestalten.
- 5.4 Außenwandflächen sind als verklinkerte 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 Ansichtsfläche
 - 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 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen

6.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (hinter der rückwärtigen Baugrenze) auf der Grenze zum Nachbarn, sind Böschungspflanzsteine und Stützmauern 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 Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß vorliegendem Bodengutachten nicht möglich. Die Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal ist vorgesehen.

Auf jedem einzelnen Baugrundstück ist das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. Sammelschacht, mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen 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 Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Im Zuge der Bebauung ist hierauf Rücksicht zu nehmen. Eine beabsichtigte Bebauung ist dem Rhein. Amt f. Bodendenkmalpflege frühzeitig anzuzeigen. In Abstimmung mit dem Amt ist eine Begehung/ Prospektion des Planungsgebietes vor Bebauung durchzuführen. Darüber hinaus 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 f. 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/ 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, Gehwege, Stellplätze, Böschungen etc., sind nur nachrichtlich eingetragen und veränderbar.