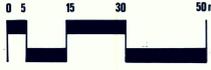


GEMEINDE ALFTER

BEBAUUNGSPLAN 047.1 & 047.2 ORTSLAGE WITTERSCHLICK RAMELSHOVENER STRASSE ENTWURF M. 1:500



AUSFERTIGUNG

BP 047.1

BP 047.2

Gem. Ratsbeschluss v. 30.8.1990 wird der Teilbereich 2 nicht weiter verfolgt.

- #### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- PLANNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet - WA

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise erlaubten Arten von Nutzungen nach § 4 (1) BauNVO Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
 - Nebenanlagen**

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

In Abweichung von Satz 1 sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach BauNVO in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Siehe auch Punkt 1.3.)
 - Sichtflächen**

Innerhalb der Sichtflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

Des Weiteren wird festgesetzt, daß Anpflanzungen und Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,70 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche(n) zulässig sind.
 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Auf den mit gekennzeichneten Flächen und gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind eine dichte, zusammenhängende Strauchbepflanzung und Einzelbaum bzw. Baumgruppen standortgerechter heimischer Laubhölzer anzulegen.
 - Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Die mit dem Planzeichen und gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen sind in dem Baugebiet außerhalb der überbaubaren Flächen zu erhalten. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind sie nur zu erhalten, soweit und solange diese Flächen nicht tatsächlich überbaut werden; die Beseitigung dieser Bäume für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Errichtung dieser Nebenanlage an anderer Stelle nicht möglich ist.
 - Höhe baulicher Anlagen**

Die Oberkante der fertigen Erdgeschosshöhen darf gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB bis maximal 0,50 m über angrenzender Verkehrsfläche liegen. Als Bezugspunkt gilt die endgültige Straßenthöhe Mitte Gebäude.
 - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 81 BAUORDNUNG NW**
 - Dächer**

Als Dachform wird das Satteldach festgesetzt. Die Dachneigung wird in den entsprechend ausgewiesenen Bereichen mit 35° - 45° festgesetzt. Garagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt. Die in der Planung festgesetzte Dachform gilt jeweils für den Hauptbaukörper. Dachaufbauten und Dachschneitende sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal 10,0 Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Die Abstände von Ortsgängen dürfen jeweils 1,00 m nicht unterschritten. Konstruktive Kronehöhen sind nur bei eingeschossiger Bebauung bis zu einer Höhe von 0,70 m überkante Rohdecke zulässig. Bei einer zweigeschossigen Bauweise sind Drempele nicht zulässig.
 - Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

Außerhalb von Gebäuden sind Müllgefäße so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.
 - Vorgärten und Einfriedigungen**

Auf den mit gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedigungen und Nebenanlagen nicht zulässig. In gesamten Planungsbereich sind als räumliche und optische Einfriedigungen nur Leinwand-Hecken bzw. Zäune mit vorgeplanten Hecken zulässig.

HINWEIS
Das Plangebiet liegt innerhalb einer archaischen Schutzzone im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (Imbs 593) u. 99 wird hingewiesen. Das Rheinische Amt 1 Bodendenkmaltage ist bei geplanten Bodenbewegungen Gelegenheit zu geben, bodengleiche Beobachtungen und bei aufrechter archaischen Befindungen und -betunden die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation in der erforderlichen Umfang durchzuführen.

PLANUNTERLAGE <p>Die vorliegende Planunterlage ist eine Abzeichnung des Bebauungsplans 047.1 & 047.2 der Ortslage Witterschlick im Gemeindegebiet Alfter. Der Maßstab beträgt 1:500.</p> <p>Der Entwurf wurde am 24.10.1989 erstellt.</p>	VERFAHREN <p>Der Entwurf wurde am 24.10.1989 erstellt.</p> <p>Der Entwurf wurde am 24.10.1989 erstellt.</p>	ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNGSINHALTE <p>INHALT Der Bebauungsplan 047.1 & 047.2 enthält die Festsetzungen für die bauliche Nutzung, die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die Höhe baulicher Anlagen, die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter, die Vorgärten und Einfriedigungen, die Flächen für den Gemeindefriedhof, die Flächen für den Gemeindefriedhof, die Flächen für den Gemeindefriedhof.</p> <p>BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN Die Baulinie ist durchgezogen dargestellt. Die Baugrenzen sind gestrichelt dargestellt.</p> <p>FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEFRIEDHOF Die Flächen für den Gemeindefriedhof sind durchgezogen dargestellt.</p> <p>VERBODS- VERWEIHRUNGS- UND BESEITIGUNGSFLÄCHEN Die Flächen für Verbots-, Verweihungs- und Beseitigungsflächen sind durchgezogen dargestellt.</p> <p>ART DER BAULICHEN NUTZUNG Die Flächen für die bauliche Nutzung sind durchgezogen dargestellt.</p> <p>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG Die Flächen für die bauliche Nutzung sind durchgezogen dargestellt.</p>	ÜBERSICHT M.1:5000 <p>Das Diagramm zeigt die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Alfter. Die benachbarten Ortsteile sind Witterschlick, Rammelshovener Weg, Am Nettekover Weg, Am Rammelshovener Weg, Neustraße, Vetterkover Straße, Hausstraße, Über dem Mühlenweg, Am Nettekover Weg, Am Rammelshovener Weg, Neustraße, Vetterkover Straße, Hausstraße, Über dem Mühlenweg.</p>
--	--	--	---