

Textteil zum Bebauungsplan Nr.049 1. Änderung „Auf der Bitze“

II. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen

A. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (1), (1a), (2) BauGB

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
- 1.1.2 In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18, 19 und 20 BauNVO
 - 1.2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens – in der Mitte der Fassade gemessen – darf nicht mehr als 0,5 m über der Gehweghinterkante liegen. Sofern das Erdgeschoss hangseits hierdurch tiefer als das Gelände liegt, ist eine Anhebung der Erdgeschosshöhe bis auf das natürliche Gelände zulässig.
 - 1.2.2 Gebäudehöhe

Die Gesamthöhe der Gebäude zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und Dachfirst darf bei 1-geschossigen Gebäuden nicht mehr als 8,5 m betragen, bei 2-geschossigen Gebäuden wird die Firsthöhe auf maximal 10,5 m festgesetzt.
 - 1.2.3 Straßenböschungen

Straßenböschungen müssen von den Anliegergrundstücken übernommen werden.
- 1.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO
- 1.4 Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 (1) BauNVO
 - 1.4.1 Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bilden Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu 7,5 m² grenzständig zur Nachbargrenze.
 - 1.4.2 Auf straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen – im sog. Vorgarten / bei Eckgrundstücken auf beiden Seiten – sind abweichend von Ziff. 1.4.1 bei Vorgartentiefen bis zu 3,0 m als Nebenanlagen nur Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll, Bioabfälle u. dgl. zulässig soweit sie die Sicht der Ausfahrt nicht beeinträchtigen.
- 1.5 Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO
 - 1.5.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - 1.5.2 Offene Garagen (überdachte Stellplätze, sog. Carports) müssen mit ihrer Überdachung und deren Stützen auf ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
 - 1.5.3 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
 - 1.5.4 Die Befestigung von Zufahrten darf nur mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen (siehe Minimierungsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 29 BauGB).
 - 1.5.5 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.

**1.6 Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 (1) Nr. 11, 12 und 13 BauGB**

1.6.1 Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

1.7 Belange von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 15, 16, 25a BauGB

1.7.1 Der mit Pflanzgebot belegte Uferstreifen bei dem namenlosen Graben ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste I zu bepflanzen.

1.7.2 Die nach der vorstehenden Ziffer 1.7.1 festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggfl. zu ersetzen.

B. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1. Dach

1.1 Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Dachneigungen und Dachformen (z. B. Flachdach) zulässig.

Die Zulässigkeit der Abweichungen wird auf 30 % der Gebäudegrundrißfläche beschränkt.

2. Drempel

2.1 Die Drempelhöhe wird mit max. 0,80 m von OK Fertigfußboden DG bis OK Fußpfette festgesetzt.

3. Kellergaragenrampen

3.1 Kellergaragenrampen sind als Einschnitt in die Vorgartenflächen nicht zulässig.

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. Einfriedigungen

5.1 Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nur bis 0,70 m Höhe zulässig.

5.2 Einfriedigungen in Gärten als seitliche und hintere Grundstückseinfriedigung sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Als Einfriedigung 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.

C. Nachrichtliche Übernahmen

1. 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. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/14 73 860, die nächstgelegene Polizeistation oder das Ordnungsamt der Gemeinde Alfter, Tel.: 0228/64 84 120 zu benachrichtigen.

2. Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nicht nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) erfolgen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Die Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal ist vorgesehen.

Auf jedem einzelnen Baugrundstück kann das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. einen Sammelschacht, mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen gesammelt und z. B. für Grünflächenbewässerung oder Brauchwasseranlage genutzt werden. Die einzelnen Sammelschächte sind mit je einem Überlauf an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen. Die Lage des Sammelschachtes ist in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

3. Denkmalschutz

Dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege liegen keine Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass Bodendenkmäler in der Regel – insbesondere in Bereichen, in denen systematische Ermittlungen des archäologischen Potentials bisher nicht durchgeführt wurden – gerade erst bei der Durchführung von Erdarbeiten zutage treten. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Pflanzenlisten I zu den Festsetzungen A. 1.7 des Bebauungsplanes:

PFLANZENLISTE I: Gehölzpflanzungen entlang des Grabens**Die Gehölze für die Pflanzungen entlang des Grabens sind aus folgender Liste auszuwählen:****Straucharten**

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3 – 4 Tr., 0. B., 60 – 100

Pflanzabstand in der Reihe: ca. 1,50 m

Deutscher Name

Haselnuss

Roter

Weißdorn

Hunds-Rose

Öhrchenweide

Salweide

Aschgraue

Mandelweide

Hartriegel

Weide

Botanischer Name

Corylus

Cornus

Crataegus

Rosa

Salix

Salix

Salix

Salix triandra

avellana

sanguinea

monogyna

canina

aurita

caprea

cinera

Baumarten

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 xv., m.Db., 14 – 16

Deutscher Name

Hainbuche

Feldahorn

Vogelkirsche

Stieleiche

Esche

Botanischer Name

Carpinus

Acer

Prunus

Quercus

Fraxinus excelsior

betulus

campestre

avium

robur



„Mit rot“ gekennzeichnete Text wird gem. Beschlussfassung des Planungsausschusses vom 24. Juni 2004 in den Textteil eingefügt.

Unter Punkt:

1.7

1.7.3 Anschüttungen, befestigte Wege, Terrassen, Komposthaufen, Gartenhäuser und Zäune sind in den Uferstreifen nicht zulässig.

4.1 Die Dacheindeckung ist nur in dunklen Tönen, braun = altfarben oder rot = naturrot oder anthrazit mit Dachpfannen zulässig.
(Alter Text ist „rot“ durchgestrichen.)

