

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

049

2. Änderung

TEILFLÄCHE A

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

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 WA -Allgemeine Wohngebiete

1.1.1 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.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18, 19 und 20 BauNVO

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.

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.

2.3 Straßenböschungen

Straßenböschungen müssen von den Anliegergrundstücken übernommen werden.

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

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 ~~1,5 m²~~ **7,5 m²** ² grenzüberschreitend zur Nachbargrenze.

Auf straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen - im sog. Vorgarten - bei Eckgrundstücken auf beiden Seiten - sind abweichend von Ziff. 3.1 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.

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

4.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.2 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.

4.3 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

4.4 Die Befestigung von Zufahrten darf nur mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

4.5 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.

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

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. Dremmel

2.1 Die Dremmelhöhe wird mit max. 0,80 m von Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses bis Oberkante Fußpfette festgesetzt.

3. Kellergaragenrampen

3.1 Kellergaragenrampen sind als Einschnitt in die Vorgartenflächen nicht zulässig.

4. Dachindeckung und Fassadenmaterial

4.1 Dachaufbauten sind mit Holz, Schiefer, Zink- oder Kupfer im Falzsystem zugelassen.

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

5. Einfriedungen

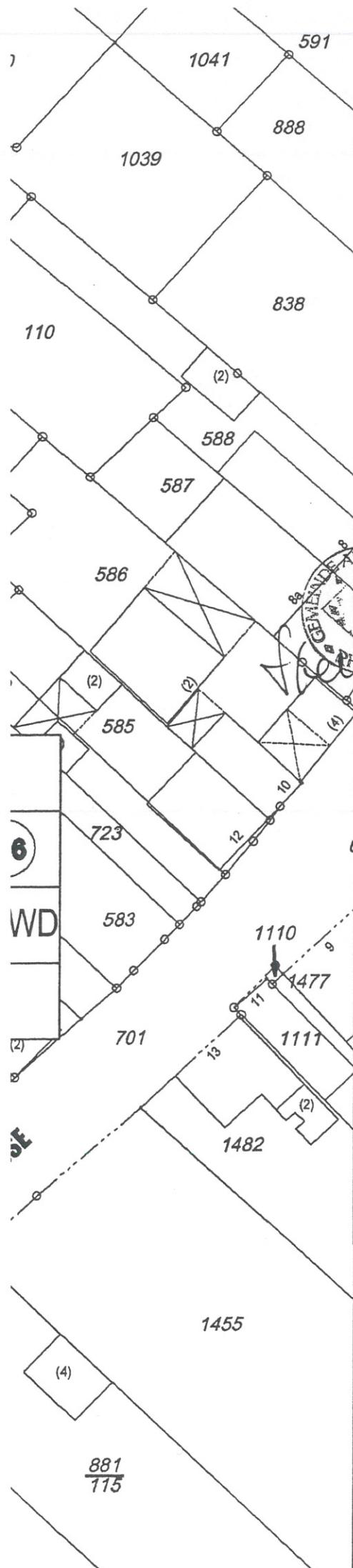
5.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nur bis 0,70 m Höhe zulässig.

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

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.

C. Nachrichtliche Übernahmen



- Drahtzäune, Gitter, Holzzäune und Hecken
- Sockelmauern über der natürlichen Geländeoberhöhe oder nach Fluchtlinie 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.: 022 1/14 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.

Hinweis
Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149, befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1. In der genannten DIN 4149 sind die entsprechenden baulichen Maßnahmen aufgeführt.

TEILFLÄCHE B

Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18, 19 und 20 BauNVO

2.1 Höhenlage der Gebäude

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

2.2 Gebäudehöhe

Die Gesamthöhe der Gebäude zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und Dachfirst darf nicht mehr als 8,5 m betragen.

2.3 Straßenböschungen

Straßenböschungen müssen von den Anliegergrundstücken übernommen werden.

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

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1. Kellergaragenrampen

Kellergaragenrampen sind als Einschnitt in die Vorgartenflächen nicht zulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin über 0,6 m Höhe sind nur innerhalb lebender Hecken zulässig.

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.



er BauNVO)

auNVO)

is Höchstgrenz

:Z)

uNVO)

häuser zulässig

onderer

iche

Die Gesamthöhe der Gebäude zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und Dachfirst darf nicht mehr als 8,5 m betragen.

- 2.3 Straßenböschungen
Straßenböschungen müssen von den Anliegergrundstücken übernommen werden.

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

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1. **Kellergaragenrampen**
Kellergaragenrampen sind als Einschnitt in die Vorgartenflächen nicht zulässig.
2. **Einfriedungen**
Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin über 0.6 m Höhe sind nur innerhalb lebender Hecken zulässig.

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 Alter Kontakt aufzunehmen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln. Tel.: 0221 / 4 73 860, die nächstgelegene Polizeistation oder das Ordnungsamt der Gemeinde Alter, Tel.: 0228/64 84 120 zu benachrichtigen.

2. **Beseitigung von Niederschlagswasser**

Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nicht nach § 51 a 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.

①

****D. Hinweis**

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149, befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1. In der genannten DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

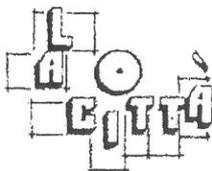
erhielt

Ergänzungen / Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

- ① Hinweis und Kennzeichnung der Erdbebenzone.
- ② redaktionelle Änderung

Die Ergänzungen wurden vor dem Satzungsbeschluss eingefügt.

z.B. ① lfd Nummer der Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung



LA CITTÀ STADTPLANUNG

DIPL. ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
HEINRICH SCHNEIDER

BETHLEHEMER STR. 10a 50128 BERGHEIM

TEL: 0227 / 49 79 17 FAX: 0227 / 49 79 19

01.12.2006