

Textteil von Bebauungsplan Nr. 052

1. Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

2. Sichtdreiecke

Die den östlichen Teil des Geltungsbereiches querende Heerstraße wird aufgrund der Verkehrsbedeutung und -art gegenüber den einmündenden Wohnstraßen und -wegen bevorrechtigt. Entsprechend dieser Verkehrssituation werden entsprechend der RAS-E 5.4.5. ("Sichtfelder") ausreichende Anfahrtsichtdreiecke ausgewiesen, in denen Einfriedigungen und Bepflanzungen bis 0,7 m zulässig sind.

3. Garagen und Stellplätze

Die Errichtung der Garagen und Stellplätze ist auf den dafür vorgesehenen Flächen bzw. innerhalb der Baugrenzen und im Bauwuch zulässig. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen überdachten Stellplätze dürfen nicht durch Tore o.ä. verschlossen werden.

4. Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschoßhöhe (OKFF) ist der vorhandenen Geländehöhe anzupassen, 50 cm über OK - Strassenscheitel. Ausnahmen sind zulässig.

5. Bäume

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Die Bestimmungen der Baum - Satzung der Gemeinde Alfter bleiben hiervon unberührt.

6. Dächgestaltung

Die Dachneigungen der einzelnen Häuser sind einzeln und gruppenweise aufeinander abzustimmen. Drempel sind bei giebelständigen Häusern und nur ausnahmsweise bei traufständigen Häusern zulässig.

7. Mülltonnenstandorte

Die Mülltonnen sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder deren Stellplätze so einzufrieden oder zu bepflanzen, daß sie die Gesamtgestaltung nicht beeinträchtigen.

8. Einfriedigungen

Die Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Die Hausgärten können mit einer Einfriedigung aus Holzzäunen und Hecken bis zu einer Höhe von 0,70 m eingefriedet werden. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur Rasenkantensteine zulässig.

9. Passiver Lärmschutz

Bei den Gebäuden im WA - Gebiet sind die nach Westen orientierten Öffnungen mit passivem Lärmschutz auszustatten. Die Lärmdurchgangsminderung muß den Empfehlungen der TA - Lärm in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses BEbauungsplanes gültigen Fassung entsprechen.

10. Lärmschutzanlage

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche eine 1,80 m hohe Lärmschutzanlage aus erdgefüllten Betonteilen herzustellen, die mit immergrünen Schling- und Kletterpflanzen sowie für diesen Standort geeigneten Gehölzen zu bepflanzen ist (sommer- und wintergrüne Pflanzen).