

GEMEINDE ALFTER BEBAUUNGSPLAN NR. 067 ,GARTENWEG'

*****mit Änderungen/Ergänzungen nach
der öffentlichen Auslegung***

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 GE - Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind nur weniger schutzbedürftige Nutzungen als im Wohngebiet bzw. eine weniger störende Nutzung als im Gewerbegebiet zulässig. Die im Abstandserlass NRW aufgeführten Anlagen und Betriebe sind nicht zulässig.

Darüber hinaus wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes nur folgende Nutzungsarten zulässig sind:

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

~~**Lagerhäuser, Lagerplätze~~

Sonstige Gewerbebetriebe i.S.v. § 6 Abs. 2 Nr. 4 (mischgebietstypische Betriebe)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebietes Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.

Im GE können gemäß § 1 (5) in Verbindung mit (9) BauNVO ausnahmsweise Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- auf den Verkaufsflächen werden keine Waren der nachfolgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente angeboten
- negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können durch den Antragssteller gutachterlich ausgeschlossen werden; dieses gilt nicht für Handwerksbetriebe
- die Verkaufsflächen sind dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und werden im betrieblichen Zusammenhang errichtet und
- die Verkaufsflächen werden gegenüber der überbauten Grundstücksfläche untergeordnet

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Tiernahrung
- Schnittblumen
- Zeitungen und Zeitschriften

Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Medizinische und orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)
- Optische und akustische Artikel
- Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Baby- / Kleinkindbedarf (ohne Kinderwagen)
- Schuhe
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Uhren und Schmuck
- Bücher
- Fotoartikel, Video
- Sport- und Freizeitartikel (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung und -schuhe
- Spielwaren, Bastelartikel
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken, Waffen und Jagdbedarf und vergleichbare Hobbyartikel
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte)
- Geschenkartikel
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Handarbeitsbedarf
- Haus- und Heimtextilien (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Medien (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikations-elektronik, einschließlich Zubehör)
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör

1.2 MI - Mischgebiete

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes - MI sind die allgemein zulässigen Arten

§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe

§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Tankstellen

§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Darüber hinaus werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.

Im MI können gemäß § 1 (5) in Verbindung mit (9) BauNVO ausnahmsweise Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- auf den Verkaufsflächen werden keine Waren der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente angeboten (Sortimentsliste s. unter Ziff. 1.1)
- negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können durch den Antragssteller gutachterlich ausgeschlossen werden; dieses gilt nicht für Handwerksbetriebe
- die Verkaufsflächen sind dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und werden im betrieblichen Zusammenhang errichtet und
- die Verkaufsflächen werden gegenüber der überbauten Grundstücksfläche untergeordnet

1.3 WA - Allgemeine Wohngebiete

Für die WA - Allgemeinen Wohngebiete wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.4 Überschreitung der Baugrenzen / Einhaltung der GRZ

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauGB)

Die im Bereich des WA – Allgemeinen Wohngebietes festgesetzten Baugrenzen dürfen rückwärtig (Gartenseite) durch Vordächer, Balkone und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden. Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen ist jedoch nur zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 eingehalten wird.

2. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

PKW-Einstellplätze sind grundsätzlich auf den dafür festgesetzten Flächen, den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Vorgartenflächen zulässig. Innerhalb des Mischgebietes und des Gewerbegebietes sind auf der gesamten Grundstücksfläche KFZ-Stellplätze zulässig.

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den dafür festgesetzten Flächen und auf den Flächen zwischen den seitlichen Baugrenzen und der Grundstücksgrenze (ehemals Bauwich) zulässig. Die Garagen und Carports seitlich der Baugrenze dürfen maximal eine Tiefe von 9,0 m aufweisen und bis zu 2,0 m über die Hinterkante der festgesetzten Baugrenze hinausgehen.

Vor Garagen ist zur erschließenden Verkehrsfläche im Bereich der Einfahrt als Stauraum ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Der Zufahrtsbereich zur Garage darf auch als Stellplatz genutzt werden.

3. Nebenanlagen

(gem. § 14 Abs.1 und 2 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten WA – Allgemeinen Wohngebietes sind Gartengerätehäuser, Schuppen und dgl. von mehr als 7,5 m² je Hauseinheit und bei Geschosswohnungen je abgeschlossener Erdgeschosswohneinheit ausgeschlossen.

4. Höhe baulicher Anlagen / Fußbodenhöhe über dem Untergeschoss

In der Planzeichnung sind die maximal zulässigen Gebäude- und Attikahöhen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO festgesetzt.

Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist – bis auf das Gewerbegebiet (GE) und die mit WA* gekennzeichneten Teilflächen – die mittig vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt. Für das Gewerbegebiet und die im Bebauungsplan mit WA* gekennzeichneten Teilflächen gelten als Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bezugspunkte (BZP 1 + 2).

Pulldächer sind so anzuordnen, dass der höhere Dachfirst zum Hausgarten (Süden) hin orientiert ist.

Bei der Anlage von extensiven Gründächern darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 0,50 m und bei Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 1,20 m überschritten werden.

Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der festgesetzten WA*- Allgemeinen Wohngebiete muss die Oberkante des fertigen Fußbodens des untersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) mindestens 0,25 m über dem Bezugspunkt (BZP) 1 liegen.

Grundlage für die Bezugshöhen ist die Verkehrsplanung KOHLENBACH + SANDER vom November 2013. Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter, in der vorgenannten Planung angegebener Höhenpunkte zu ermitteln.

5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a BauGB)

5.1 Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes

Die von der Planung nicht tangierten Baum- und Strauchbestände sind einschließlich des Kronenumfangs entsprechend der DIN18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ während der Bauzeit mit einem Bauzaun gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art wie Gehölzrodungen, Verdichtungen oder Überschüttungen zu schützen. Falls erforderlich, sind fachgerecht ausgeführte Maßnahmen zum Kronenrückschnitt sowie das Fällen einzelner Bäume zulässig.

Für Bäume, die unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Alfter fallen, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechender Ersatz bestimmt.

5.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenflächen sind private KFZ-Stellplätze sowie die erforderlichen Zuwegungen zum Haus und zur Garage bis zu maximal 50% der jeweiligen Vorgartenfläche zulässig. Garagen sind innerhalb der Vorgartenbereiche unzulässig.

5.3 Begrünung der Flachdächer von Nebengebäuden sowie der Haus- und Garagedächer

Flachdächer von Nebengebäuden und von Garagen sowie die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete festgesetzten Pultdächer (PD) sind extensiv zu begrünen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachformen sind das Satteldach (SD), das Flachdach (FD) und das flach geneigte Dach als Pultdach (PD) zulässig. Bei den Satteldächern müssen die Teildachflächen gleiche Neigungen aufweisen, soweit sie gegenüber liegen. Die Firstlinien der beiden Dachflächen müssen aneinanderstoßen. Versetzte Dachflächen sind nicht zulässig.

Es sind folgende Dachneigungen zulässig:

Flachdach 0° -5°

Pultdach < 20°

Satteldach 25° - 35° bzw. 30° - 45°

Untergeordnete Dachteile wie Zwerchgiebel und Gauben sowie Anbauten bis zu einer Fläche von 1/3 der Gesamtgebäudegrundfläche sowie Nebenanlagen und Garagen dürfen auch mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach ausgeführt werden.

Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Bei Satteldächern darf die Summe der Dachaufbauten und –einschnitte mit ihrer Länge der Unterkanten nicht mehr als 50 % der dazugehörigen Trauflänge betragen. Dachaufbauten bei Pultdächern sind unzulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen von Giebelwänden einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten.

3. Anpassung an Nachbarbebauung

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

4. Gestaltung der Vorgärten

Die im Bebauungsplan als Vorgärten gekennzeichneten Flächen sind mindestens zu 50% gärtnerisch zu gestalten. Im Bereich der Vorgärten sind KFZ-Stellplätze, Mülltonnenbehälter / Abstellplätze und deren Umbauten zulässig. Garagen sind nicht zugelassen.

5. Einfriedungen

Gartenseitig sind zwischen Doppelhaushälften, im Verlauf der gemeinsamen Grundstücksgrenze, Mauern und Sichtschutzwände aus Holz bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über dem Gelände und bis 5,0 m Länge ab Hinterkante Gebäude zulässig.

Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. ~~**Durch die Stützmauer darf die festgesetzte Einfriedungshöhe um höchstens 50 cm überschritten werden.~~ Der Geländeversatz ist durch Böschung und Geländeprofilierung herzustellen, wenn das Maß von 0,50 m überschritten wird.

Einfriedungen von Vorgärten sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Verkehrsfläche zulässig.

Einfriedungen von Hausgärten sind nur zulässig in Form von lebenden Hecken bis 2,0 m über dem Gelände und / oder als Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune an Holz- oder Eisenpfählen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über dem Gelände.

C. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

Das Rheinische Amt für Denkmalpflege hatte bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2007 darauf hingewiesen, dass sich „aufgrund der vorliegenden archäologischen Daten mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit“ im Bereich des Plangebietes Reste einer römischen villa rustica als ortsfestes Bodendenkmal erhalten haben.

Damit eine Ermittlung der Entscheidungserheblichkeit der Kulturgüter und damit einhergehend eine denkmalrechtliche Wertung der sich durch römische Baubefunde und Oberflächenfunde andeutende Bodendenkmäler vorgenommen werden kann, wurde bereits im damaligen Planverfahren eine Prospektion des Plangebietes angemahnt.

Trotz verkleinerter Plangebietsabgrenzung der derzeitigen Planung hielt das Rheinische Amt für Denkmalpflege an seiner Forderung nach einer Bodenuntersuchung fest. Die entsprechenden Untersuchungen wurden daher nach erfolgter Abstimmung mit dem Amt für Bodendenkmalpflege des LVR und der Oberen Denkmalbehörde des Rhein-Sieg-Kreises im Januar 2013 durchgeführt. Im geöffneten Suchschnitt wurden jedoch keine archäologisch relevanten Befunde angetroffen.

*****Es wird jedoch auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern). Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Aichtal in 51491 Overath, Tel. 02206 9030 0 Fax: 02206 9030 22 unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten***

2. Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Eine Abstimmung bzgl. der Vorgehensweise mit dem Ordnungsamt der Gemeinde Alfter wird empfohlen.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß der durchgeführten Geologischen Untersuchung kann innerhalb des Plangebietes keine schadensfreie Versickerung gewährleistet werden. ~~**Eine Einleitung in ein ortsnahe Gewässer ist jedoch möglich. Es ist daher Ziel der Planung, das Niederschlagswasser von den Dächern und den befestigten Flächen des geplanten Wohngebietes in einem Regenwasserkanal zu sammeln und in den Hardtbach einzuleiten.~~

*****Unter Berücksichtigung der Regelung von § 51a (3) Landeswassergesetz wurde zwischen der Gemeinde Alfter, dem Abwasserwerk und der Unteren Wasserbehörde vereinbart, das Niederschlagswasser der öffentlichen Sammelkanalisation zuzuführen.***

Die Regenwässer aus dem Mischgebiet werden wie bisher in den Mischwasserkanal abgeführt. Für das geplante Gewerbegebiet im Süden des Plangebietes besteht ebenso die Absicht, das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal einzuleiten. Eine Ableitung in den Hardtbach ist auf Grund der bestehenden Eigentumsstrukturen nicht möglich.

4. Schutz des Bodens

Der humose belebte Oberboden ist von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung ohne Verdichtungen zu lagern und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke).

Zur Minimierung der Versiegelung beim Bau von Erschließungswegen sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Ökopflaster).

5. Erdbebenzone

~~**Das gesamte Gebiet der Gemeinde Alfter befindet sich in Erdbebenzone 1. Die bautechnischen Anforderungen der DIN 4149 sind zu beachten.~~

*****Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass bei der Planung, Bemessung und Ausführung von Bauwerken zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung die Bestimmungen der einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen sind. Für bauliche Anlagen des üblichen Hochbaus ist im Planungsgebiet die Erdbebenzone 1 / geologische Untergrundklasse T gem. DIN 4149:2005-04 anzusetzen.***

6. Artenschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Auf die „Artenschutz- Fachbeiträge zum Bebauungsplan Nr. 067 Gartenweg“ des Büro für Ökologie, Faunistik und Umweltplanung, Diplom- Geograph Elmar Schmidt und Büro für Faunistik Diplom- Biologin Mechthild Höller wird hingewiesen. Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung sind:

▪ Vermeidungsmaßnahmen

- Bauzeitbeschränkung: Baufeldfreimachung (insb. Baumfällungen und Gehölzrodungen) nur außerhalb der Vogelbrutzeit von Oktober bis Februar.
- Zum Schutz möglicher Haselmausvorkommen darf die Entfernung der Vegetation am Waldrand im östlichen Planbereich nur Anfang bis Mitte Oktober erfolgen.

▪ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

- Vermeidung von Nistplatz- Verlusten (Klappergrasmücke): Für die Klappergrasmücke ist im Nahbereich des derzeitigen Standortes eine Ersatzmaßnahme anzulegen. Die Fläche soll sich als Brache entwickeln. Zum Schutz der Brachfläche und aus Gründen der Abgrenzung gegenüber den angrenzenden Nutzungen wird eine Einzäunung des Bereichs empfohlen.
- Vermeidung von Quartier- Verlusten (Fledermäuse): Aus Gründen des Fledermausschutzes sind vor Beginn der Fällarbeiten die Baumhöhlen an einem Apfelbaum und an einem ausgefaultem Laubbaum im Osten des Plangebietes zu untersuchen. Für Bäume mit Quartierspotenzial für Fledermäuse muss im Umfeld Ersatz durch die Anbringung von Fledermauskästen geschaffen werden. Sonstige Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für planungsrelevante Arten sind derzeit nicht erforderlich.

Auf die weiteren Ausführungen in dem o.gen. Fachbeitrag wird verwiesen.

****7. Anforderungen und Regelungen im Bereich vorhandener Leitungen**

7.1 Hauptsammler Witterschlick

Durch das Bebauungsplangebiet verläuft der Hauptsammler Witterschlick.

Die Regionalgas Euskirchen GmbH ist Betriebsführerin des kommunalen Abwasserwerkes der Gemeinde Alfter und weist auf den Verlauf des Hauptsammlers und auf die notwendigen Regelungen im Bereich der Schutzstreifen hin.

Für die Schutzstreifen ist folgendes zu beachten:

- ***Die Gemeinde Alfter ist berechtigt, in einem Grundstücksstreifen von 11,00 m Breite (Schutzstreifen) Abwasseranlagen zu betreiben und den Schutzstreifen zum Zwecke des Baues (Erneuerung), des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen jederzeit zu betreten oder zu befahren.***

- *Auf dem Schutzstreifen (5,50 m links und rechts der Kanalachse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Aufbauten errichtet oder sonstige Einwirkungen (z.B. Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern), die den Bestand, Betrieb oder die Unterhaltung der Leitung gefährden oder beeinträchtigen, vorgenommen werden.*
- *Bepflanzungen dürfen nur mit flachwurzelnden Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden, deren zu erwartende Wachshöhe kleiner 5,00 m ist.*
- *In einem durchgehenden Schutzstreifen von 4,00 m Breite sind keinerlei Aufbauten zu errichten und Bepflanzungen vorzunehmen. Dieser Streifen dient im Bedarfsfalle als Fahrweg für Unterhaltungsfahrzeuge und Baumaschinen.*
- *Die Außengrenzen der Schutzstreifen werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse unter der Mittellinie der Schutzstreifen liegt.*
- *Die Ausführung der erforderlichen Arbeiten am Hauptsammler kann Dritten überlassen werden.*
- *Veränderungen an der öffentlichen Abwasseranlage bedürfen der Genehmigung der Gemeinde Alfter, die rechtzeitig zu beantragen ist.*

7.2 Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH

Im Südwesten des Plangebietes verläuft im Bereich des Gartenweges eine Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungssachse).

Die Ferngasleitung wird durch die Anbindung der Planstraße 2 an die Gartenstraße und in Verlängerung der Nordstraße an die Planstraße betroffen. Bauliche Maßnahmen im Bereich der Ferngasleitung sind daher zu erwarten. Es wird daher um Vorlage der detaillierten Ausbauplanung zur Prüfung und Stellungnahme gebeten.

Der Ausweisung öffentlicher Grünflächen im Schutzstreifen der Gasversorgungsanlage können nur dann zugestimmt, wenn Anpflanzungen / Baumpflanzungen zu der bestehenden Versorgungsleitung mit einem horizontalen Abstand von mindestens 2,5 m zwischen Stammachse und Außenhaut der Versorgungsanlage ausgeführt werden.

Hinsichtlich der Ausweisung eines Gewerbegebietes im südlichen Planungsraum wird darauf hingewiesen, dass im Schutzstreifen der Ferngasleitung keine Waren und Güter gelagert werden dürfen. Die Zugänglichkeit der Leitungstrasse ist dauerhaft zu gewährleisten.

Es wird auf das Merkblatt der Open Grid Europe GmbH – Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen – hingewiesen.

8. Schutz vor Überschwemmung und Hochwasser

*Die Regionalgas Euskirchen GmbH weist darauf hin, dass die Topografie der zur Bebauung vorgesehenen Fläche ein Gefälle vom bestehenden Gartenweg in Richtung Hardtbach aufweist. Im Zuge der weiteren Planungen ist eine Überflutungsbetrachtung für evtl. Starkregenereignisse durchzuführen, bei der besonders auf die Überschwemmungsgefährdung der Grundstücke parallel zum Hardtbach zu achten ist (vgl. auch Planzeichnung WA*1). Der Entwässerungskomfort der einzelnen Gebäude hängt erheblich von der vorhandenen Topographie, der Art und Weise der Bebauung sowie der Anlage der Hausinstallation*

ab. Tiefgaragen, Kellergeschosse mit Lichtschächten, Zufahrten oder Rampen die nach unten führen etc. und unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberfläche) liegen, sind besonders gefährdet.

In diesem Zusammenhang wird auf die Broschüre „Wenn das Wasser kommt“, herausgegeben von der Gemeinde Alfter, 2. Auflage 2010, verwiesen.

9. Betriebsnotwendige Kabel und Leitungen im Bereich der DB - Anlagen

Die DB Services Immobilien GmbH weist darauf hin, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Zu diesen ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten.

10. Geologie und Baugrund

Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass die Baugrundverhältnisse in Bezug auf die Tragfähigkeit objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten sind.

Den geologischen Untergrund bilden sowohl tertiäre als auch quartäre Ablagerungen (vgl. Geologische Karten von NRW im Maßstab 1 : 100.000, Blatt C 5506 Bonn 1987).

Im Auftrag der Gemeinde Alfter

La Città Stadtplanung

Grevenbroich, den 05.12.2013 **/ 10.03.2014