BEBAUUNGSPLAN

060 TEIL B
UND
TEIL A, 1. ÄNDERUNG

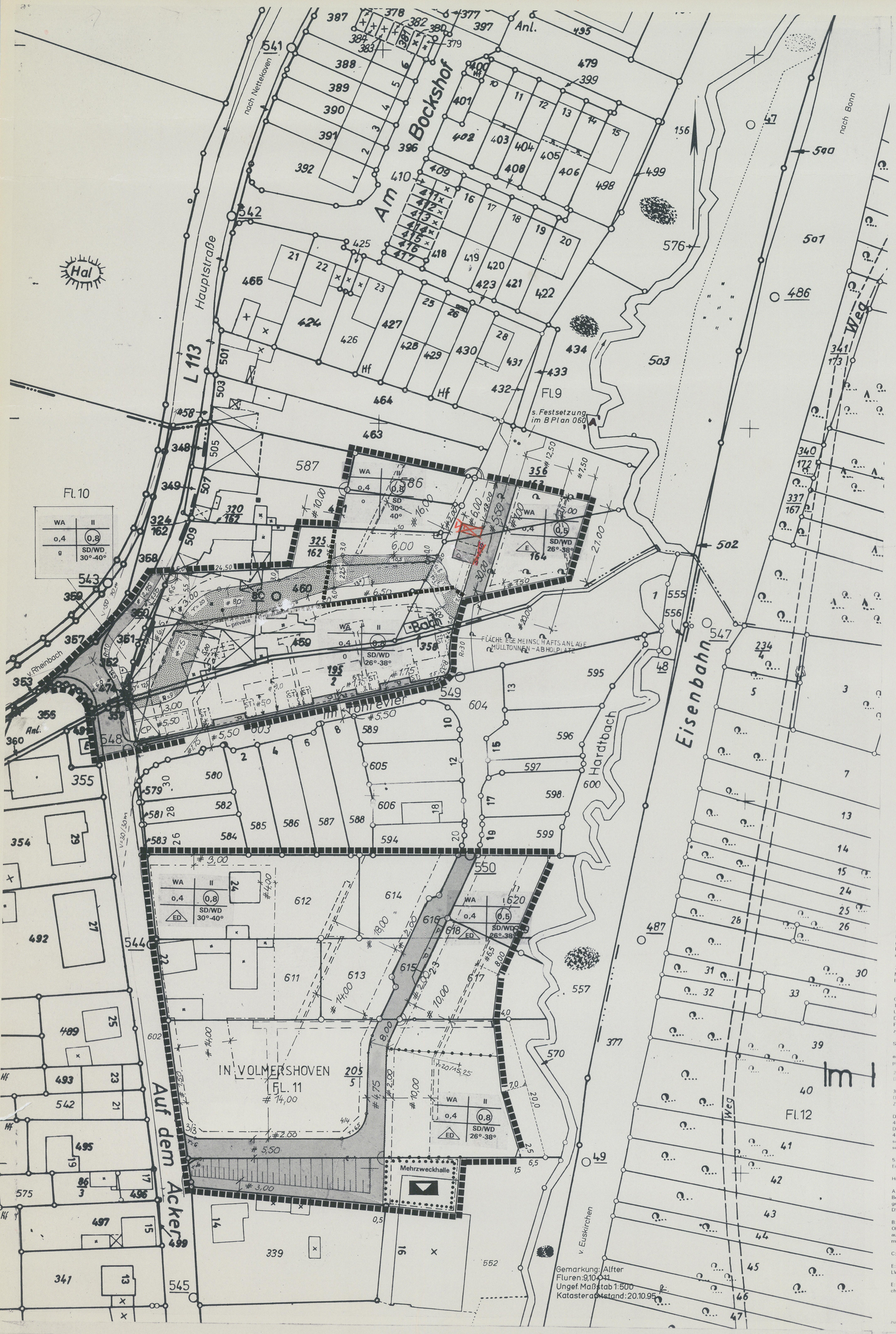
AUF DEM ACKER

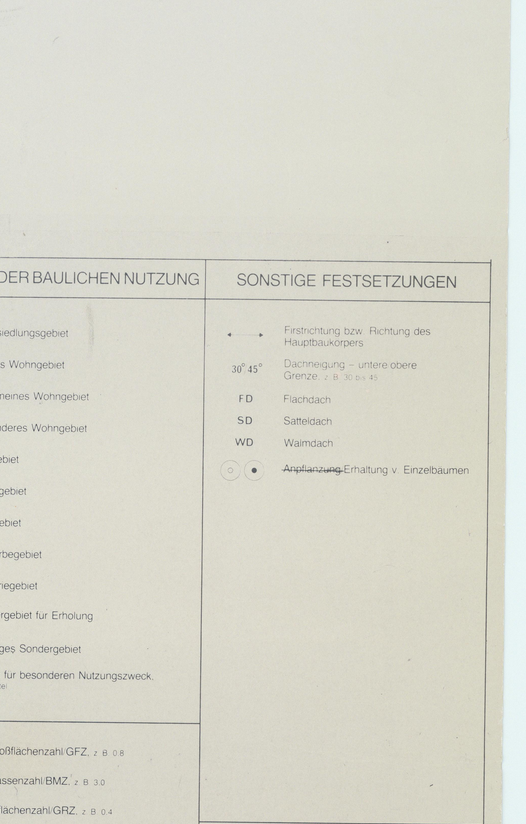
GEMEINDE ALFTER

M. 1:500

ORTSTEIL : WITTERSCHLICK

..... AUSFERTIGUNG





BEBAUUNGSPLAN NR. 060 "AUF DEM ACKER" TEIL "B" UND 1. ÄNDERUNG VON TEIL "A"

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gem. BauGB § 9:

1. Art der Baulichen Nutzung
Gem. § 1 (6) 1 BauNVO werden die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhenlage der Gebäude
Die Fußbodenoberkante des untersten Vollgeschosses darf höchstens 0,3 m über Oberflächenkante der anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der strassenseitigen Fassade.

In Einzelfällen sind Ausnahmen von der vorgenannten Regelung zulässig, wenn
1.) der Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche und / oder die Entwässerung unzumutbar erschwert werden oder
2.) die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird.

3. Stellplätze und Garagen
3.1 Stellplätze/Garagen oder Carports sind ausschließlich in den überbaubaren oder den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig, die letzteren mit St / festgesetzten Flächen können bis zu ½ m überschritten werden.
3.2 Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nicht mehr als 15 % Gefälle haben.
3.3 Kellergaragen sind unzulässig.

4. Ausnahmen
4.1 Gemäß § 23 BauNVO können Hauseingangsüberdachungen, Treppenhäuser und vergleichbare Bauteile ausnahmsweise die im Plan festgesetzte Baugrenze bis zu 1,0 m überschreiten. Dies gilt jedoch nicht für die Flächen, die zwischen festgesetzter überbaubarer Fläche und privater Grundfläche beidseitig des verlegten Gewässers liegen.
4.2 Kompostplätze sind innerhalb eines 5,0 m breiten Streifens ab Oberkante Gewässerböschung nicht zulässig.

5. Lärmschutz
Die Fenster der Wohn- und Schlafraume der Gebäude zwischen der nord-sud-verlaufenden Erschließungsstraße "Im Tonrevier" sowie deren noch etwas weiter nach Norden verlaufenden Erschließungsstiches, soweit diese Fenster nach Osten zur Bahnstrecke gelegen sind, müssen ein bewertetes Schalldämmaß von 35 dB (Schallschutzklasse III) aufweisen. Die umgebenden Dach- und Wandflächen müssen ein um 10 dB höheres bewertetes Schalldämmaß als die jeweiligen Fenster haben.

6. Straßen und Wege
6.1 Die zur Herstellung der Straßen und Wegekörper notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind bis zu 1,0 m auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.
6.2 Die im nördlichen der beiden Teilbereiche "B" festgesetzten, mit Geh.Rechten zu belastenden Flächen dienen der Fußwegerschließung der Wohngebäude; diese Flächen können bis zu ½ m überschritten werden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
7.1 Dächer von Garagen und überdachten Einstellplätzen ("Car-Ports") sind als Flachdacher auszubilden. Diese Dächer sind mit mind. 10 cm kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn diese Anlagen die gleiche Dacheindeckung wie das Hauptgebäude erhalten. Anein and e-stoßende Garagen und überdachte Stellplätze sind hierbei mit gleicher Dachneigung und Dacheindeckung auszubilden.

7.2 Die Befestigung der Zufahrten sowie der privaten Gehwegflächen darf nur wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflaster mit breiten Fugen oder Platten/Pflastersteinen mit entsprechender Hauf werkspunktzahl erfolgen.

7.3 Überdachte Stellplätze sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

7.4 Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a LWG
Auf jedem einzelnen Baugrundstück ist ein Sammelschacht mit mindestens 3 m³ Fassungsvermögen zu errichten. In ihm ist das von den bebauten Flächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser zu sammeln und z.B. zur Gartenbewässerung zu nutzen.
Die einzelnen Sammelschächte sind mit je einem Überlauf zu versehen. Das Niederschlagswasser ist über die Überläufe mittels auf den Baugrundstücken zu verlegende nicht überbaubare private Leitungen, nicht kleiner als 10 cm Ø in nördlichen Teil des Plangebietes über ein namenloses Gewässer und im südlichen Teil über eine private Transportleitung, nicht kleiner als 30 cm Ø in den Hardtbach einzuleiten. Diese Leitungen sind sowohl im Bereich der 1. Änderung des Teilbereiches "A" als auch im südlichen der beiden Teilbereiche "B" des Bebauungsplanes für die privaten Grundstückseigentümer als "mit Leitungsrechten zu belastende Flächen" (§9(1)Nr. 21 BauGB) festgesetzt und von jedem Anlieger zu dulden.
Die Lage des Sammelschachtes ist in den Bauantragsunterlagen auszuweisen. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis gem § 7 WHG ist in dreifacher Ausfertigung über die Gemeinde zu beantragen.

7.5 In den Vorgärten ist je angelegtene 60 m² ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.
Mindestens 6% der nicht überbaubaren Fläche der Wohngärten sind zu begrünen. Je 120 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.

Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauONW
1. Die private Grundfläche (vorliegtes "namenloses Gewässer") ist gem. den Auflagen der erfolgten Genehmigung des Rhein. Sieg. Kreises, Untere Wasserbehörde (AZ 66.12.3.20.01/420 WE) zu gestalten.
Der neu gestaltete Bachverlauf einschließlich seiner Schutzstreifen (3 m beidseitig ab Böschungsoberkante) ist private Grundfläche und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Gem. Ziff. 2.26 der Auflagen zur Genehmigung zum Ausbau eines Gewässers vom 09.05.1995 sind folgende Gehölze:

Silberweide, Hainbuche, Vogelkirsche, Hasel, Faulbaum, Roterle, Wasserschneeball und Hundsrose

entsprechend dem Pflanzenplan direkt nach Ausführung der Arbeiten, spätestens jedoch bis zur darauffolgenden Vegetationsperiode zu pflanzen.

2. Drempel
Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m über OK. FF. Dachgeschoß zulässig.

3. Dachgauben
Dachgauben bzw. Dacheinschnitte sind jeweils nur bis zur Breite von 2,0 m und insgesamt zur Hälfte der jeweiligen Traufenlänge zulässig. Zu Ortgangen ist ein Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten.

Dachgestaltung
4.1 Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen in offener Bauweise (§ 22(2) BauNVO) sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden.
4.2 Für bauliche Nebenanlagen und Garagen und überdachte Stellplätze sind Dacheindeckungen aus Dachpappe oder Blechen nur zulässig, sofern die Dachneigung 15° nicht überschreitet. Solcherart eingedeckte Bauteile sind durch einen umlaufend gleichhohen horizontalen Abschluß (Attika) von max. 0,5 m Höhe zu begrenzen.

5. Vorgärten
Einfriedigungen von Vorgarten bis zu 0,7 m Höhe sind zulässig.

Hinweise:

A: Archäologische Bodendenkmäler
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.3.1980 (GV. NW. S 226/ SGV. NW. 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden.

B: Kampfmittel
Obwohl die Luftbildauswertung keinen Hinweis auf Kampfmittel/Bombenblindgänger ergeben hat, können solche Funde nicht ausgeschlossen werden. Falls vor Baubeginn Baugrundstücke durch den Kampfmittelräumdienst untersucht werden sollen, ist frühzeitig mit dem Ordnungsamt Kontakt aufzunehmen.

C: Die wasserrechtliche Genehmigung vom 09.05.1995 ist zu berücksichtigen.

E: Es wird darauf hingewiesen, das für eventuelle Gewässerüberwegungen oder Treppen zum Gewässer eine Genehmigung nach § 99 LWG erforderlich ist, wobei die Zulässigkeit des Vorhabens in diesem Verfahren geprüft wird.

E: Der Erschließungsträger hat frühzeitig einen Leitungsverteilplan für eine koordinierte unterirdische Erschließung des Bebauungsplanbereiches zu erstellen und diesen dem
Bezirksbüro Zugangsnetz 66
An der Zeigelei 18
53127 Bonn
Tel. 0118/91850
zuzuleiten, um eine möglichst kostengünstige Lösung für die Bauherren zu erreichen.

ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- 10 Wohngebäude mit Hausnummer, z. B. 10
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Garagen-, Wirtschafts-, Industriegebäude
- Durchfahrt, Arkade
- I II (UG) Zahl der Vollgeschosse
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Einsteigeschacht
- Kappe (Schieber)
- Unterflurhydrant
- Oberflurhydrant
- 58.75 Höhenlage über NN, z. B. 58.75 m
- 100 Höhenlinien über NN, z. B. 100 m
- Bordstein
- Straßensinkkasten
- Straßenlaterne

Weitere Signaturen siehe DIN 18702 und Katastervorschriften

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Autobahn u. autobahnähnl. Straße
- 100 km/h Straße mit Ortsdurchfahrtsgrenze
- Anbauverbotszone gem. LStrG bzw. FStrG
- Bahnanlage
- Straßenbahn
- Fläche für den Luftverkehr
- Bauschutzbereich (Flughafen)
- Lärmschutzzone II (Flughafen)
- Lärmschutzgebiet ...B
- Hauptversorgungs- u. -abwasserleitung: oberirdisch / unterirdisch
- W Fernwasserleitung
- A Hauptabwasserleitung
- EF/EK E.-Freileitung/E.-Kabel
- G Ferngasleitung
- O Ölleitung
- Schutzstreifen mit Breitenangabe
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Überschwemmungsgebiet
- Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Baufläche, für die keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen ist
- Fläche für Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen der Landschaft
- Schutzgebiet i. S. des Naturschutzrechtes
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- ND Naturdenkmal
- Erhaltungsbereich
- Denkmalschutzbereich
- Einzeldenkmal
- SAN Sanierungsgebiet
- Zu erhaltende Gebäude sonstige baul. Anlagen
- Zu beseitigende Gebäude sonstige baul. Anlagen

FESTSETZUNG VON GRENZEN, FLÄCHEN UND ANLAGEN

- Grenze des Bebauungsplangebietes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Verkehrsflachen (Straßen, Wege, Platze)
- Verkehrsflachen besonderer Zweckbestimmung
- Begrenzungslinie von Verkehrsflachen
- Fläche zur Herstellung des Straßenkorpers: Aufschuttung / Abgrabung
- Stutzmauer
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgangerbereich
- Mit Geh-(G), Fahr-(F) oder Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche zugunsten z. B. Gemeinde: bei schmalen Flachen
- Von der Bebauung freizuhaltende Sichtfläche
- Fläche für Stellplatze, Garagen
- St GSt Stellplatze, Gemeinschaftsstellplatze
- Ga GGa Garagen, Gemeinschaftsgaragen
- St.-Ga.-einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Zu- u. Abfahrtsverbot
- Wasserfläche
- Fläche für Aufschuttung
- Fläche für Abgrabung
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für die Forstwirtschaft
- Fläche mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern
- Fläche mit Erhaltungsgebot von Bepflanzungen und Gewässern
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche
- Fläche für Maßnahmen des Immissionsschutzes
- Von der Bebauung freizuhaltende Fläche
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirche u. kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerk
- F Feuerwehr
- private Grunflachen verlegtes Gewässer
- Parkanlage
- Dauerkleingarten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz, Freibad
- Friedhof
- Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO WOCH Sondergebiet für Erholung
- SO FERIEN Sonstiges Sondergebiet
- HOTEL Fläche für besonderen Nutzungszweck, z. B. Hotel
- 0,8 Geschoßflächenzahl GFZ, z. B. 0.8
- 3,0 Baumassenzahl BMZ, z. B. 3.0
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ, z. B. 0.4
- o Offene Bauweise
- i Nur Einzelhäuser zulässig
- o Nur Doppelhäuser zulässig
- h Nur Hausgruppen zulässig
- ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise, z. B. Gartenhofhäuser
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. drei Geschosse
- II–IV Zahl der Vollgeschosse als Höchst- bzw. Mindestgrenze, z. B. II bis IV
- (III) Zahl der Vollgeschosse – zwingend, z. B. drei Geschosse
- I+U Ein Vollgeschoß u. talseitig Untergeschoß

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Firstrichtung bzw. Richtung des Hauptbaukorpers
- 30°-45° Dachneigung – untere/obere Grenze, z. B. 30 bis 45
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- Anpflanzung/Erhaltung v. Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Nachrichtl. eingetragenes Gebäude
- Empfohlene Flächenaufteilung
- P Empfohlene Parkstreifen, -buchten

Bebauungsplan Nr.

Maßstab 1: 500

Gemarkung:

Flur(en):

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch vom 12.11.86 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 4 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.93 (BGBl. I S. 466) in der zur Zeit letzten Fassung.
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen) (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.4.93 (BGBl. I S. 622) in der zur Zeit letzten Fassung.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.90 (BGBl. I S. 132).
Bauordnung NW in der zur Zeit letzten Fassung.
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.90 (BGBl. I S. 58).

Die vorliegende Plangrundlage ist – z. T. – eine Abzeichnung – Vergrößerung – der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre 1877 im Maßstab 1: 500 durch Uraufnahme – ~~vereinfachte Teil-Neuvermessung~~. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Erganzungsvermessungen (z. B. Gebäude).
Die vorliegende Plangrundlage wurde **auf der Grundlage einer im Landesnetz (Aufnahmpkte) durchgeführten Vermessung und Neukartierung mehrerer Grenz- u. Gebäudeeckpkte entzerrt.**
In gleicher Weise wurde die Gelande- u. Hohenaufnahme durchgeführt.
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Ausgefertigt

..... den 19

(Siegel)

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom ..... überein.

..... den 19

(Siegel)

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

..... den 19

(Siegel)

Planungsausschuß
Der ... hat gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches am **10. 10** 19**96** beschlossen, diesen Plan aufzustellen.
Alfter
den **6. 2** 19**97**
Die Bürgermeisterin
Dieser Beschluß wurde am **17. 1** 19**97** ortsüblich bekanntgemacht.
Alfter
den **6. 2** 19**97**
Der Gemeindedirektor
i.V.

Dieser Plan hat mit Begründung gemäss § 3(2) des BauGB in der Zeit vom **31.7.** 19**97** bis **28.8** 19**97** öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am **25.7.** 19**97** gemäß § 3(2) BauGB ortsublich bekanntgemacht.
Alfter
den **5. 11** 19**97**
Die Bürgermeisterin
i.V.

X Anderungen aufgrund von Bedenken und Anregungen gemäß Beschlußfassung(en) des Rates vom 19
..... den 19
Die Bürgermeisterin

Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB und § 81 Bau NW vom Rat am **30. 10** 19**97** als Satzung beschlossen worden.
Alfter
den **5. 11** 19**97**
Die Bürgermeisterin

~~Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.~~
Alfter
den **18. 12.** 19**97**
Die Bürgermeisterin

Dieser Plan ist gemäß § 11 des BauGB am ..... angezeigt
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom .....
AZ .....
Köln, den .....
Der Regierungspräsident Köln
Im Auftrag:
.....

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 BauGB, mit der dieser Bebauungsplan in Kraft tritt, ist am **5. 12. 97** erfolgt.
Alfter
den **18. 12.** 19**97**
Die Bürgermeisterin

Entwurf und Anfertigung
..... den 198
Im Auftrage:
.....
(Siegel)
Entwurf
Fertigung
Vermaß. kontr.