

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 068 „Auf der Fittel“

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Grundlagen

- Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I.S. 2141), geändert/berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl I.S. 137).
- Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl I.S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I.S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, Abs. 3, Ziffer 3-5

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4, Abs. 3, Ziffern 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 i.V.m., §§ 19 und 22 BauNVO

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gem. § 19 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten, Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 0.1 auf max. 0.5 überschritten werden.

2.2 Die max. Länge von Wohngebäuden (Hausgruppen) darf gemessen parallel zur Erschließungsstrasse höchstens 25.0 m betragen, entgegen der max. Zulässigkeit von 50.0 m bei der offenen Bauweise.

2.3 Die max. Länge bei Doppelhäusern, parallel zur Erschließungsstrasse, höchstens 15.0 m.

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

3.1 Garagen und Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Einstellplätzen, sind nicht zulässig.

3.2 Offene Stellplätze sind außerhalb überbaubarer Flächen nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können ausnahmsweise in Abstandsflächen (Bauwich) nach Landesrecht zugelassen werden, soweit der Vorgartenbereich gewahrt bleibt.

3.3 Garagen und Carports (~~überdachte Stellplätze~~) sind nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig und müssen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5.0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.

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

3.5 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.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind, außer Abfallbehälter und deren Standplätze, in den Vorgärten, unzulässig.

5. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die Anzahl der Wohnungen wird mit: maximal 2 Wohnungen bei Einzelhäusern, maximal 1 Wohnung bei Doppelhäusern je Hälfte, maximal 1 Wohnung bei Hausgruppen je Trenngrundstück (Hausparzelle) festgesetzt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

6.1 Minimierungsmaßnahmen auf den privaten Flächen: Stellplätze, Stellplatz-/Garanzufahrten sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist. Zulässig sind z.B.: Schotterrasen, Pflaster mit breiten Rasenfugenkanten, Rasennoppensteine, wassergebundene Decken u.a.. Die Öffnungen der Rasennoppen und -kammersteine und die Pflasterfugen sind einzusähen.

6.2 Private Ausgleichmaßnahmen

Auf den mit Pflanzgebot dargestellten Flächen erfolgen die Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages. Es werden zusammenhängend Streifen von aneinander grenzenden Grundstücken als private Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die Begrünung erfolgt mit standortgerechten, einheimischen Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern gemäß Pflanzliste. Flächen mit Pflanzgeboten in unterschiedlichen Breiten, sind nur mit Sträuchern, Bäumen 2. Ordnung und Strauchgruppen zu bepflanzen.

Ziffer **A 1**

Pflanzgebote bis 4.0 m Breite mit Heckenbepflanzung, 1 Pflanze je m² gemäß Liste und jeweils 2-3 derselben Art nebeneinander gepflanzt.

Beispielhafte Liste der Sträucher für die Schnitthecke: (Str., 2xv, 40-60 cm):

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornellkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum ovalifolium	Liguster

Beispielhafte Liste der Sträucher für den Pflanzgebotbereich (Str., 2xv, 60-100 cm):

Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Faustbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Ziffer **A 2**

Flächen mit Pflanzgebot ab 4.0 m Breite und mehr, sind mit Bäumen gem. Liste, mit Raum zur Entwicklung oder Strauchgruppen, jedoch unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes und deren Abstand zu den Grenzen, zu bepflanzen. 1 Baum je 25.0 m² und Strauchgruppen (siehe Liste) 3-5 Pflanzen derselben Art.

Beispielhafte Liste der Bäume 2. Ordnung (H, 3xv, 16-18, m.Db.):
cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides "Glabosum"	Spitzahorn (Kugelahorn)
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus intermedia	Schwedische Mirlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Änderungen aufgrund des
Ratsbeschlusses vom 03.07.2001

Beispielhafte Liste der Sträucher für den Pflanzgebietbereich
(Str., 2xv, 60-100 cm):

Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

In den Hausgärten ist je ein heimischer Laubbaum zu pflanzen

Beispielhafte Liste der Obstbäume (H, 3xv, 10-12, m.B):
cm

Wildobstgehölze:	
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Mespilus germanica	Mispel
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraeaster	Wildbirne

Obstgehölze:

Malus domestica	z.B. "Rheinischer Bohnapfel", "Börstlinger Weinapfel", "Brettacher"
Pyrus communis	z.B. "Schweizer Wasserbirne", "Grüne Jagdbirne", "Wilde Eierbirne"
Prunus domestica	z.B. "Wangenheimer Frühzwetsche", "Deutsche Hauszwetsche"
Prunus	z.B. "Sauerkirsche"

Garagendächer werden gemäß Liste extensiv-begrünt

Beispielhafte Liste der Pflanzen für die Garagendachbegrünung

Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Fetthenne
Sedum cauticolium	"Robustum" Sept.-Sedum
Sedum telephium	Fetthenne
Thymus serpyllum	Feldthymian

6.3 Öffentliche Ausgleichsmaßnahme

Ziffer **A 3**

Im Straßenbereich sind 11 mittelwüchsige Laubbäume, 2. Ordnung, gemäß nachfolgender Liste zu pflanzen.

Sonstige Pflanzflächen im öffentlichen Bereich werden mit Sträuchern, ab 5.0 m²/1Pflanze bepflanzt, siehe Pflanzliste.

Auf dem Spielplatz: 15 Bäume 2. Ordnung gemäß nachfolgender Pflanz-liste. Die Standorte werden im Zuge der Planung festgesetzt. 300 m² Fläche werden mit Sträuchern, in Gruppen mit 3-5 gleichartigen Pflanzen, gemäß nachfolgender Pflanzliste bepflanzt. Die Standorte werden in der Spielplatzplanung festgelegt.

Liste der Bäume 2. Ordnung (H, 4xv, 25-30, m.Db.):

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides "Globosum"	Spitzahorn (Kugelahorn)
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Liste der Sträucher für den Pflanzgebietbereich (Str., 2xv, 60-100 cm):

Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Der Pflanzplan des landschaftpflegerischen Fachbeitrages liegt den Festsetzungen zugrunde.

Durch eine sach- und fachgerechte Pflege sind sämtliche Bäume, Sträucher und Hecken dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.

7. Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher § 9(25b) BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Gemeinde Alfter vom 20.04.1989, in der Fassung der Änderung vom 12.11.1998 verbindlich.

8. Die Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BauGB

8.1 Die Fußbodenhöhe des untersten, als Vollgeschoß geltenden Geschosses (Erdgeschoß Oberkante Fertigfußboden) darf höchstens 0.50 m über Bürgersteig- oder der Schrammbordhinterkante der angrenzenden Erschließung, gemessen mittig Strassenfront der Hausparzette liegen.

B) Baugestalterische Festsetzungen

Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -BauONW- vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NW S. 439)

9. Firsthöhe und Drenpel

9.1 Firsthöhen der baulichen Anlagen, senkrecht von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß gemessen bis Oberkante Dachhaut, First maximal zulässig bei 1-Geschossigkeit 9.00 m und bei 2-Geschossigkeit 10.0.

9.2 Die Drenpelhöhe wird mit max. 0.50 m von OK Fertigfußboden DG bis OK Fußpfette festgesetzt.

10. Dachformen

10.1 Es sind nur Sattel-, Waln- und Pultdächer (gegeneinander gesetzt) zulässig.

10.2 Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen und 1-geschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche höchstens 20.0 m² beträgt.

11. Dachaufbauten (Gauben etc.) Dacheinschnitte

11.1 Dachgauben sind nur bei Dachneigung von über 41° zulässig.

11.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Die Einzellänge darf 4.00 m nicht über schreiten, vom Ortgang ist jeweils ein Abstand von mind. 1.50 m einzuhalten. Der Abstand des Gaubenfirstes vom Dachfirst muß senkrecht gemessen mind. 1.50 m betragen.

12. Dacheindeckung und Fassadenmaterial

12.1 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.

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

12.3 Außenwandflächen sind als verlinkerte oder verputzte Flächen auszuführen.

12.4 Unzulässig sind

- Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial
- Fassadenverkleidungen mit polierten Natur-, Kunststein- oder Keramikplatten, von mehr als 30 % der jeweiligen Ansichtsfläche
- Dacheindeckungen mit Dachpappen in Bahnen oder Blechen und Kunststoffen, sofern die Dachneigung 5° übersteigt

13. Einfriedungen und Freiflächengestaltung

13.1 Einfriedungen sind grundsätzlich nur bis zu einer max. Höhe von 0.70 m in den Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, Einfriedungen in Gärten bis zu einer Höhe von max. 1.20 m.

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

13.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (hinter der rückwärtigen Baugrenze) auf der Grenze zum Nachbarn, sind Böschungspflanzsteine und Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0.50 m zulässig.

Der Geländeversatz ist durch Böschung und Geländeprofilierung herzustellen, wenn das Maß von 0.50 m überschritten wird.

13.3 Bei Geländeversatz in den Abstandsflächen, vor Garagen oder Stellplatzanlagen, sind Böschungs- und Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 0.50 m zulässig.

13.4 Straßenböschungen bei Grundstückshöhenversatz müssen von den Anliegergrundstücken übernommen werden.

13.5 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Schränke für Abfallbehälter, sind mit standortgerechten Gehölzen einzugrünen.

13.6 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind im Bereich der Grenzbebauung Abschirmwände bis zu 3.00 m Länge und einer max. Höhe von 2.00 m, senkrecht gemessen von OK Terrassenbelag, zulässig.

13.7 Kellergaragenrampen sind als Einschnitt in die Vorgartenflächen nicht zulässig.

C) Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nicht nach § 51 a LWG. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß vorliegendem Bodengutachten nicht möglich. Die Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal ist vorgesehen.

Auf jedem einzelnen Baugrundstück ist das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. Sammelschacht, mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen zu sammeln und z.B. für Grünflächenbewässerung oder Brauchwasseranlage zu nutzen. Die einzelnen Sammelschächte sind mit je einem Überlauf an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen. Die Lage des Sammelschachtes ist in den Bauunterlagen auszuweisen.

2. Denkmalschutz

Dem Landschaftsverband Rheinland, Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege liegen Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Im Zuge der Bebauung ist hierauf Rücksicht zu nehmen. Eine beabsichtigte Bebauung ist dem Rhein. Amt f. Bodendenkmalpflege frühzeitig anzuzeigen. In Abstimmung mit dem Amt ist eine Begehung/Prospektion des Planungsgebietes vor Bebauung durchzuführen. Darüber hinaus sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Denkmälern im Lande NW (§2, Abs. 5 und §§ 13-19) dem Rhein. Amt f. Bodendenkmalpflege zu melden. Ihm ist Gelegenheit zur weiteren Untersuchung zu geben.

3. Kampfmittel

Obwohl die Luftbilddauswertung 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. Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeistation oder das Ordnungsamt der Gemeinde Alfter, Tel.: 0228/6484120 zu benachrichtigen.

4. Straßenausbau, nachrichtlich

Alle innerhalb der Straßenbegrenzung befindlichen Angaben, wie Baumscheiben, Gehwege, Stellplätze, Böschungen etc., sind nur nachrichtlich eingetragen und veränderbar.