

Textteil von Bebauungsplan Nr. 069 „Auf dem Hüffel“

1. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (1) und (2) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 In den im Plan ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauGB nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.1.2 Über Ziff. 1.1.1 hinaus sind in den im Plan mit dem Index -a- gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA-a-) nicht zulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die Höhe von Gebäuden wird wie folgt beschränkt:

- Bei eingeschossigen Gebäuden ist eine Traufhöhe bis 4,00 m und eine Firsthöhe bis 7,50 m zulässig.
- Bei zweigeschossigen Gebäuden ist eine Traufhöhe bis 6,80 m und eine Firsthöhe bis 10,30 m zulässig.
- Die Höhen sind ab Oberkante Fertigfußboden (OKFF) Erdgeschoß zu messen.
- Als Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Gebäude-Außenwandflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

1.2.2 Höhere Traufhöhen können zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriß eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entstehen. Ihre Länge wird auf max. ein Drittel der betroffenen Dachseite, jedoch nicht länger als jeweils 5 m begrenzt.

1.2.3 Die Höhe des Fertigfußbodens (OKFF) Erdgeschoß (= unterstes Vollgeschoß) ist zulässig auf der Gebäude-Zugangsseite und gemittelt in deren Länge:

- bei bergseitigem Zugang bis 30 cm über der natürlichen Geländeoberfläche (gewachsener Boden), wenn das Geländegefälle im Bereich der Gebäudegrundfläche nicht stärker als 3 % geneigt ist,
- bei falseitigem Zugang bis 2,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche (gewachsener Boden), wenn der Fußboden bergseitig nicht höher als 30 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegt.

1.2.4 In Bereichen, in denen infolge der topographischen Gegebenheiten durch den Straßenausbau das natürliche Gelände auf Baugrundstücken teilweise abgetragen wird, ersetzt die neu entstehende Geländeoberfläche insoweit die natürliche Geländeoberfläche.

1.3 Bauweise, Baugrenzen

(nur zeichnerische Festsetzungen im Plan)

1.4 Verkehrsflächen

- 1.4.1 Grundstückseinfahrten im Bereich von Parkspuren und Baumstandorten, die innerhalb der im Plan ausgewiesenen Verkehrsfläche dargestellt sind, sind nur zulässig, wo sie zeichnerisch festgesetzt sind.

Sie können verschoben werden, wenn dadurch die Anzahl der Parkplätze und Baumstandorte nicht verringert wird.

- 1.4.2 Die im Plan dargestellten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.

- 1.4.3 Die im Plan dargestellte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, die mit dem Index - K - gekennzeichnet ist, wird zugunsten der Gemeinde Alfter festgesetzt.

1.5 Nebenanlagen und Garagen

- 1.5.1 Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nur im seitlichen Grenzabstand bis zur Flucht der rückwärtigen bzw. gartenseitigen Baugrenze zulässig.

- 1.5.2 Von Ziff. 1.5.1 ausgenommen sind Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll, Bio-Abfälle u.dgl. auf nicht überbaubaren straßenseitigen Flächen.

- 1.5.3 Stellplätze, geschlossene Garagen und offene Garagen (sog. Carports) sind zulässig
- innerhalb der überbaubaren Flächen
 - im seitlichen Grenzabstand, hier jedoch nur bis zur Flucht der rückwärtigen oder gartenseitigen Baugrenze
 - auf eigens dafür im Plan festgesetzten Flächen

- 1.5.4 Vor geschlossenen und offenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

1.6. Belange von Natur und Landschaft

- 1.6.1 Die im Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten öffentlichen und privaten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen A und B), die zusätzlich als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind mit Bäumen und Sträuchern nach der zu dieser Festsetzung gehörigen **Pflanzenliste I** zu bepflanzen.

- 1.6.2 Die im Plan innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche dargestellten Baumstandorte sind nach der hier zugehörigen **Pflanzenliste II** zu bepflanzen. Gleiches gilt für die Baumstandorte innerhalb der im Plan festgesetzten privaten Grünflächen entlang der privaten Stichwege.

- 1.6.3 Bei der Errichtung von Gebäuden sind auf mind. 10 % der Grundstücksfläche Laubgehölze nach der hier zugehörigen **Pflanzenliste III** zu pflanzen.

- 1.6.4 Bei der Errichtung von Gebäuden ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche zusätzlich ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen. Die Baumauswahl ist nach der zu dieser Festsetzung gehörenden **Pflanzenliste IV** zu treffen.

- 1.6.5 Überdachte Stellplätze (Carports) sowie freiliegende geschlossene Garagenwände sind mit Kletterpflanzen der **Pflanzenliste V** zu begrünen.

- 1.6.6 Die Pflanzungen nach Ziff. 1.6.1 bis 1.6.5 sind zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggfl. zu ersetzen.
- 1.6.7 In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Festsetzungen gem. Ziff. 1.6.1 bis 1.6.5 umgesetzt sind.
- 1.6.8 Private Kfz-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (Befestigung z.B. mit Schotterrasen, Graspflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken).
- 1.6.9 Die im Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit dem Index - A - gekennzeichneten Flächen dienen dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bebauung der privaten Grundstücke.

Die mit dem Index - B - gekennzeichnete Fläche dient dem Ausgleich der entsprechenden Eingriffe durch die Anlage der öffentlichen Erschließungsstraße.

1.7 Behandlung des Niederschlagswassers

- 1.7.1 Das Niederschlagswasser der Dachflächen von Wohngebäuden ist in Zisternen aufzufangen und zu speichern. Die Zisterne muß eine Größe von mind. 50 l je m² überdachter Grundfläche haben und ist durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung ist zulässig.

Die überdachte Grundfläche sowie die Lage der Zisterne sind in den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag nachzuweisen.

1.8 Flächen für die Abfallentsorgung

(nur zeichnerische Festsetzungen im Plan)

1.9 Schallschutzmaßnahmen

- 1.9.1 An den Wohngebäuden im Plangebiet sind Schalldämmungen im folgenden Ausmaß vorzunehmen:

Entfernung ≤ 10 m: $\text{erf. } R'_{\text{w, res}} \geq 45 \text{ dB}$

Entfernung ≤ 20 m: $\text{erf. } R'_{\text{w, res}} \geq 40 \text{ dB}$

Entfernung ≥ 20 m: $\text{erf. } R'_{\text{w, res}} \geq 35 \text{ dB}$

Die Entfernung ist dabei von der Straßenmitte Stühleshof / L 113 bis zu dem betroffenen Gebäude zu messen.

2. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauONW

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Die Gebäude sind mit geneigten Dachflächen zu gestalten.

2.1.2 Gebäudeteile sind bis zu 30 % der überbauten Fläche auch mit einer anderen als der festgesetzten Firstrichtung zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten (z. B. Gauben, Zwerggiebel) und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der Firstlänge beträgt, und wenn die Traufe des Gebäudes mindestens über zwei Drittel der Länge erhalten bleibt. Traufenständige Dachaufbauten (z. B. Schleppgauben) dürfen nicht ins obere Viertel der Dachfläche reichen.

2.1.4 Die Dacheindeckung ist nur im Farbbereich von dunkelbraun bis anthrazit zulässig.

2.2 Gestaltung im privaten Freiraum

2.2.1 Vorgärten, d. h. die Freiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäuden auf deren Zugangsseite, sind mit Ausnahme der Flächen für die Anlagen und Einrichtungen gem. Ziff. 1.5.1 bis 1.5.3 sowie für Tiefgaragenzufahrten zu begrünen.

Ausgenommen hiervon ist auch die Anlage von Terrassen, wenn diese sonst nur in Schattelage errichtet werden könnten.

2.2.2 Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern sind durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzung so zu gestalten, daß die Behälter selbst (Tonnen u. dgl.) von allgemein zugängigen öffentlichen Flächen nicht zu sehen sind.

2.3 Gestaltung von Einfriedungen

2.3.1 Die Einfriedung der Grundstücke ist zulässig

- im Vorgartenbereich gem. Ziff. 2.2.1 bis 70 cm Höhe
- entlang sonstiger Grundstücksgrenzen bis 1,20 m Höhe

3. Hinweise

Bodendenkmäler

Der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn rechnet mit hoher Wahrscheinlichkeit im Plangebiet mit der Aufdeckung von Bodendenkmälern. Deshalb wird auf das Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen, insbesondere §§ 13 bis 18 hingewiesen.

Bodenbewegungen sind vor Durchführung der Unteren Denkmalbehörde in Alfter sowie dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Kampfmittel

Obwohl die Auswertung von Luftbildern für den Planbereich durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben hat, könnten solche Funde nicht ausgeschlossen werden.

Falls vor Baubeginn Grundstücke durch den Kampfmittelräumdienst untersucht werden sollen, ist frühzeitig mit dem Ordnungsamt der Gemeinde Alfter Kontakt aufzunehmen. Bei Auffinden von Kampfmitteln sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Alfter sowie der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu benachrichtigen.

Geometrische Eindeutigkeit

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes zwei unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Für die Bestimmung der geometrischen Lage ist die entsprechend Planzeichenverordnung dargestellte oder sich durch das Aneinanderstoßen von Flächen unterschiedlicher Nutzungsart ergebende Nutzungsgrenze maßgebend.

PFLANZENLISTE I: Baumreihe und Gehölzkomplex**Baumarten:**

Feld-Ahorn
 Spitz-Ahorn
 Berg-Ahorn
 Hainbuche
 Kornelkirsche
 Rot-Buche
 Gemeine Esche
 Vogel-Kirsche
 Stiel-Eiche
 Trauben-Eiche
 Vogelbeere
 Winter-Linde

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Cornus mas
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus robur
Quercus petraea
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Straucharten:

Blauroter Hartriegel
 Hasel
 Zweigriffliger Weißdorn
 Eingriffliger Weißdorn
 Schlehe
 Hundsrose
 Wilde Brombeere
 Salweide
 Schwarzer Holunder
 Gemeiner Schneeball

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Prunus spinosa
Rosa canina
Rubus fruticosus
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Mindestpflanzqualität:**Baumarten:**

Stammbüsche
 Heister

Stammumfang 16/18 cm
 Höhe 150 - 200 cm

Straucharten:

verpflanzte Sträucher

2xv., 60 - 100
 durchschnittliche Pflanzdichte:
 40 Stück / 100 m²

PFLANZENLISTE II: Straßenbäume**Baumarten:**

Säulen-Ahorn
 Berg-Ahorn 'Erectum'
 Säulen-Birke
 Esche 'Geessink'
 Säulen-Eiche
 Säulen-Eberesche
 Winter-Linde 'Erecta'

Acer platanoides 'Columnare'
Acer pseudoplatanus 'Erectum'
Betula pendula 'Fastigiata'
Fraxinus excelsior 'Geessink'
Quercus robur 'Fastigiata'
Sorbus aucuparia 'Fastigiata'
Tilia cordata 'Erecta'

Mindestpflanzqualität:**Bäume:**

Hochstämme
 Unterpflanzung

Stammumfang 18/20 cm
 Bodendecker, niedrige
 Sträucher und/oder Stauden

PFLANZENLISTE III: Laub- und Blütensträucher

Straucharten:

Feld-Ahorn
 Feuer-Ahorn
 Felsenbirne
 Berberitze, Sauerdorn
 Gelber Blasenstrauch
 Schmetterlingstrauch
 Hainbuche
 Hartriegel
 Hasel
 Zweigriffliger Weißdorn
 Eingriffliger Weißdorn
 Besen-Ginster
 Deutzie
 Forsythie
 Zaubernuß
 Sanddorn
 Ranunkelstrauch
 Kolkwitzie
 Gemeiner Liguster
 Rote Heckenkirsche
 Gartenjasmin
 Trauben-Kirsche
 Feuertorn
 Johannisbeere
 Hecken-Rose, Hunds-Rose
 Bibernell-Rose
 Wein-Rose
 Wilde Brombeere
 Sal-Weide
 Schwarzer Holunder
 Spierstrauch
 Flieder
 Wolliger Schneeball
 Gemeiner Schneeball
 Weigelle

Acer campestre
Acer ginnala
Amelanchier lamarcki
Berberis vulgaris
Colutea arborescens
Buddleia davidii
Carpinus betulus
Cornus spec.
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Cytisus scoparius
Deutzia x magnifica
Forsythia intermedia
Hamamelis spec.
Hippophae rhamnoides
Kerria japonica
Kolkwitzia amabilis
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Philadelphus spec.
Prunus padus
Pyracantha spec.
Ribes nigrum, R. alpinum
Rosa canina
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Rubus fruticosus
Salix caprea
Sambucus nigra
Spiraea spec.
Syringa spec.
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Weigela spec.

Mindestpflanzqualität:

Sträucher:
 verpflanzte Sträucher

2xv., 60 - 100
 Pflanzabstand < 2,0 m

PFLANZENLISTE IV: Heimische Laub- und Obstbäume**heimische Laubbaumarten:**

Spitz-Ahorn
 Berg-Ahorn
 Roßkastanie
 Sand-Birke
 Hainbuche
 Eßkastanie
 Esche
 Zier-Apfel
 Zitter-Pappel
 Vogel-Kirsche
 Eberesche
 Winterlinde

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aesculus hippocastanum
Betula pendula
Carpinus betulus
Castanea sativa
Fraxinus excelsior
Malus spec.
Populus tremula
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Äpfel:

Rheinischer Bohnapfel
 Danziger Kantapfel
 Rheinischer Krummstiel
 Rheinische Schafsnase
 Winterrambour
 Landsberger Renette
 Rote Sternrenette
 Schöner aus Boskoop

Birnen:

Gute Luise
 Gellerts Butterbirne
 Conference
 Tongern
 Pastorenbirne
 Clapps Liebling
 Frühe aus Travoux
 Triumph aus Vienne

Roter Bellefleur
 Winterstettiner
 Luxemburger Renette

Kirschen:

Frühe Rote Meckenheimer
 Büttners Rote Knorpelkirsche
 Große Schwarze Knorpelkirsche
 Schattenmorelle
 Morellenfeuer
 Ludwigs Frühe

Pflaumen:

Deutsche Hauszwetschge
 Bühler Frühzwetschge
 Auerbacher
 "Zimmers" Zwetschge
 Ontario Pflaume
 Große Grüne Reneclode

Quitten

Walnuß - *Juglans regia*

Mindestpflanzqualität:**Laubbäume:**

Hochstämme, Stammbüsche

Stammumfang 18/20 cm

Obstbäume:

Hochstämme

Stammumfang 10/12 cm

PFLANZENLISTE V: Kletterpflanzen

Akebie, Klettergurke
 Pfeifenwinde
 Weiße Zaurübe
 Zweihäusige Zaurübe
 Trompetenblume
 Baumwürger
 Clematis
 Efeu
 Hopfen
 Kletterhortensie
 Winterjasmin
 Heckenkirsche
 Wilder Wein

Akebia quinata
Aristolochia macrophylla
Bryonia alba
Bryonia dioica
Campsis radicans
Celastrus orbiculatus
Clematis, Wildarten und -sorten
Hedera helix
Humulus lupulus
Hydrangea petiolaris
Jasminum nudiflorum
Lonicera in Arten und Sorten
Parthenocissus quinquefolia
 - *tricuspidata* "Veitchii"
Polygonum aubertii
Wisteria sinensis

Schlingknoterich
 Blauregen