

Bebauungsplan Nr. 072

der

Gemeinde Alfter

„Auf der Mierbache“

2. Änderung

vereinfachte Änderung im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Gemeinde:	Alfter
Gemarkung:	Alfter
Kreis:	Rhein-Sieg-Kreis
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

- **Textliche Festsetzungen**
(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)
-

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Alfter
November 2013

Hinweis:
Änderungen nach der Auslegung sind in rot und kursiv hervorgehoben

Textliche Festsetzungen:

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 072 (Ursprungsplan). Sie werden durch die nachfolgenden Festsetzungen geändert bzw. ergänzt.

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 6 BauGB

1.1.2 Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten:

In Wohngebäuden sind gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 6 höchstens zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig. Dies gilt nicht für das WA 2- Gebiet.

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §18 BauNVO

1.2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (*=Oberkannte Fertigfußboden Unterstes Vollgeschoss OKFFuV*) –in der Mitte der straßenseitigen Fassade gemessen– muss mindestens 0,25m über der Gehweghinterkante betragen und wird auf eine max. zulässige Höhe von 0,5m über Gehweghinterkante begrenzt.

Hinweise:

1. Artenschutzmaßnahmen

Dem Bebauungsplan sind ergänzende gutachterliche Ausführungen zur artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Untersuchung eines Obstbaumes am Gielsdorfer Weg) beigelegt. *Bereits im Sommer 2013 wurden Vermeidungsmaßnahmen (Aufhängung von Fledermauskästen) im näheren Umfeld des Plangebietes umgesetzt und dies auch entsprechend dokumentiert* (siehe auch Ausführungen auf Seite 7 bis 8 der Begründung).

2. Überschwemmungsschutz / Wasserrückhaltung

Das Plangebiet befindet sich nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Bornheimer Baches. Um einer Verschlechterung des Hochwasserabflusses und möglichen Überschwemmungen dennoch vorzubeugen, wurde bereits in den Ursprungsplan unter Ziffer III 2 ein Hinweis als Empfehlung aufgenommen, dass das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser der

Dachflächen gesammelt werden kann, um es als Brauchwasser oder zur Grünflächenbewässerung zu nutzen.

Zum Thema Schutz vor Überschwemmung und Hochwasser wird ferner auf die Broschüre "Wenn das Wasser kommt", herausgegeben von der Gemeinde Alfter, 2. Auflage 2010, verwiesen.

3. Kampfmittel

Für Teilbereiche des Plangebietes besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel. Es wird eine Überprüfung auf vorhandene Kampfmittel – möglichst parallel zum Bebauungsplanverfahren, spätestens jedoch vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen empfohlen. Die Untersuchungen sind im Vorfeld mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

Da trotz der Absuchung des Geländes nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass im Boden noch Kampfmittel vorhanden sein könnten, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Kampfmittelfunden und / oder Feststellung außergewöhnlicher Veränderungen des Bodens (Verfärbungen, Inhomogenitäten) beim Aushub während der Erd- /Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegenen Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

4. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Auffälliges Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Aushubs sind vor Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen und eine Entsorgungsanlage anzugeben oder eine wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

5. Bodenschutz

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht getrennt vom Unterboden abzutragen, auf geeigneten Flächen zu lagern und durch eine Zwischenbegrünung zu sichern. Zwischengelagerter Boden ist dabei so zu lagern, dass Abschwemmungen vermieden werden.

6. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse T) gemäß DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Fassung 04.2005).

7. Eneuerbare Energien / Klimaschutz

Um den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, wird empfohlen im Rahmen der Hochbauplanung dem Klimawandel (z.B. durch hohe Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen sowie den Einsatz

*erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom)
entgegenzuwirken.*

aufgestellt: Alfter, Juni 2013
geändert/ergänzt: Nov. 2013

*Begr. 2.Änd BP 072--11-2013.docx
Stand 12.11.2013*

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 072 „Auf der Mierbache“, PE Becker GmbH, B.Sc. Forstwirtschaft Arne Wollgarten, Februar 2013
- Untersuchung eine Höhlenbaumes in Ergänzung zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung, Büro für Faunistik, Dipl.-Biol. Mechtild Höller, Leverkusen, Mai 2013