

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 075 „Johanneshof“

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO

1.1.1 Zweckbestimmung

Die sonstigen Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO, SO, SO 1-SO 6 erhalten die allgemeine Zweckbestimmung „Alanus-Hochschule und Werkhaus“.

Diese Zweckbestimmung wird eingeschränkt auf Anlagen und Einrichtungen der Alanus-Hochschule und Bildungswerk (Hochschule für bildende und musische Künste) sowie Alanus Europäisches Forum für Interkulturellen Dialog e.V. (Werkhaus). Die Art der Nutzung der einzelnen Sondergebiete wird wie folgt festgesetzt:

1.1.2 SO, SO 1 bis SO 6

In den Sondergebieten sind Wohnungen, sofern sie nicht ausdrücklich zugelassen werden, unzulässig.

1.1.3 Sondergebiet SO

Das mit SO bezeichnete Sondergebiet erhält die besondere Zweckbestimmung „Verkehrsfläche“.

1.1.4 Sondergebiet SO 1

Innerhalb des mit SO 1 bezeichneten Sondergebiets mit der besonderen Zweckbestimmung „Stellplatzanlage (GaI + St)“ ist die Errichtung einer eingeschossigen Tiefgarage mit Dachstellplätzen zulässig, deren Dachoberkante die im Plan eingeschriebene maximale bauliche Höhe nicht überschreiten darf.

1.1.5 Sondergebiet SO 2

Innerhalb des mit SO 2 bezeichneten Sondergebiets mit der besonderen Zweckbestimmung „Überdachter Außenarbeitsbereich und PKW-Stellplätze (St)“ ist die Errichtung einer Überdachung mit der im Plan eingeschriebenen maxi-

malen baulichen Höhe zulässig. Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass unter dieser Überdachung ausschließlich die Nutzung als Außenarbeitsbereich zulässig ist und auf der Überdachung die Nutzung durch Stellplätze.

1.1.6 Sondergebiet SO 2, SO 3

Das SO 3 erhält die besondere Zweckbestimmung „Außenarbeitsbereich und Atelierräume“. Hier ist wie in dem Teilbereich des SO 2 mit der Nutzung „Außenarbeitsbereich“ ein immissionswirksamer Schalleistungspegel auch von über 90 dB(A) zulässig.

1.1.7 Sondergebiets SO 4

Innerhalb des Sondergebiets mit der Bezeichnung SO 4 und der besonderen Zweckbestimmung „Werkhaus“ ist ausschließlich die Errichtung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Anlagen und Einrichtungen des Werkhauses des Alanus Europäisches Forum für interkulturellen Dialog e.V. zulässig.

1.1.8 Sondergebiet SO 5

Innerhalb des mit SO 5 bezeichneten Sondergebiets ist die Errichtung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Stellplätze sind in den hierfür vorgesehenen, im Plan dargestellten und mit „St“ bezeichneten Bereichen zulässig.

Innerhalb des mit SO 5 bezeichneten Sondergebiets ist die Errichtung eines Gästehauses mit 20 Zimmern zur Unterbringung von Gästen der Alanus-Hochschule und Bildungswerk und des Alanus Europäisches Forum für interkulturellen Dialog e.V. sowie die vorhandenen Übernachtungsmöglichkeiten im Johannishof zulässig.

1.1.9 Sondergebiet SO 6

Innerhalb des mit SO 6 bezeichneten Sondergebiets ist die Errichtung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Anlagen und Einrichtungen zulässig. Innerhalb des SO 6 ist eine Wohnung im Sinne von § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO zulässig.

Stellplätze sind in den hierfür vorgesehenen, im Plan dargestellten und mit „St“ bezeichneten Bereichen zulässig.

1.2 Allgemeine Wohngebiete

1.2.1 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.2 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA und WA1 wird die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Sinne von § 2 Nr. 2 Landesbauordnung NW gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei beschränkt.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Beschränkung der Nettogrundfläche

Innerhalb der Sondergebiete wird die zulässige Nettogrundfläche (NGFa) aller Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO NW, ohne die innerhalb des SO 1 zulässige eingeschossige Tiefgarage mit Dachstellplätzen, auf 9.000 qm begrenzt.

Die Nettogrundfläche wird wie folgt definiert: Es ist die Summe der Grundflächen aller Geschosse, wobei die Außenmaße abzüglich der Konstruktionsflächen maßgebend sind. Die Konstruktionsfläche umfasst alle Querschnittsflächen der Außen- und Zwischenwände, Stützen und Schächte.

2.2 Ermittlung der zulässigen Grundfläche

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA und WA1 wird gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ausschließlich die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Grundstücksfläche als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

Für die Sondergebiete SO 1 – SO 6 wird gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass die jeweils als Sondergebiet dargestellte Fläche maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist.

2.3 Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe (FH)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA und WA1 darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die Oberkante des Firstes der zu errichtenden bauli-

chen Anlagen und Gebäude maximal 8,50 m über Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt wird die Oberkante des Bordsteins festgesetzt, der unmittelbar neben der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche, und zwar in der Mitte vor dem Baugrundstück, eingebaut ist. Unter der Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.4 Höhe baulicher Anlagen, Oberkante (OK)

Innerhalb der Sondergebiete darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude maximal auf der im Plan eingeschriebenen Höhe über NN liegen.

Als Oberkante gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

3 Bauweise

3.1 Maximale Baukörperlänge

Innerhalb der mit SO 6 bezeichneten Sondergebiete darf die Länge eines Baukörpers maximal 25 m nicht überschreiten.

3.2 Garagen und Carports

Innerhalb der mit WA und WA1 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb des mit WA1 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiets ist auf der Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Alfter belastet ist, ausnahmsweise die Errichtung eines Carports oder einer Garage außerhalb der Baugrenzen zulässig. Das gemeindliche Einvernehmen zu dieser Ausnahmeregelung kann mit Auflagen verbunden sein.

3.3 Nebenanlagen

Innerhalb der mit WA und WA1 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind die im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Flächen für die Landwirtschaft

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft ist ausschließlich Wiesen- und Weidewirtschaft zulässig.

5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Zuordnungsfestsetzung**5.1.1 Zuordnungsfestsetzung, Sondergebiete**

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung C und die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB festgesetzte Fläche und Maßnahmen mit der Bezeichnung G den als Sondergebiet festgesetzten Flächen zugeordnet.

5.1.2 Zuordnungsfestsetzung, Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Bezeichnungen E und E1 den Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet.

5.2 Zeitliche Umsetzung der Maßnahmen

Die den jeweiligen Baumaßnahmen in den Sonder- und Allgemeinen Wohngebieten zugeordneten Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind zeitgleich mit diesen Baumaßnahmen, spätestens jedoch in der der Fertigstellung folgenden Pflanzzeit durchzuführen.

5.3 Zulässige Wege und Feuerwehrumfahrt im Sondergebiet SO 5

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25b BauGB umgrenzten Flächen des Sondergebiets SO 5 sind die zur Gebäudeerschließung erforderlichen Wege einschließlich einer Feuerwehrumfahrt sowie die Anlage eines Fuß- und Radwegs ausdrücklich zulässig.

5.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.4.1 Fläche mit der Bezeichnung A

In der Fläche A ist die landwirtschaftliche Grünlandnutzung zulässig. Eine Teilfläche nördlich des Teichs, Parzellen 893/894, kann als Ausstellungsfläche der Hochschule genutzt werden, soweit dazu keine Veränderungen der Oberflächengestalt, d.h. Erdbewegungen, oder die großflächige Entfernung der Grasvegetation erforderlich sind.

5.4.2 Fläche mit der Bezeichnung B

In Fläche B ist der vorhandene Gehölzbestand des Siefens als Bestand mit den Arten der potenziell natürlichen Vegetation dauerhaft zu erhalten und, soweit es zur Erhaltung dient, in geeigneter Weise zu pflegen und nötigenfalls zu ergänzen.

5.4.3 Ausgleichsfläche mit der Bezeichnung C

In Fläche C ist der in West-Ost-Richtung verlaufende und am Johannishof unterbrochene Siefen zu öffnen und im Sinne der Richtlinie für den naturnahen Gewässerausbau landschaftsgerecht zu gestalten.

In dem Teilbereich der Fläche C1, der zur Zeit der Bebauungsplanaufstellung noch mit einer Remise überbaut ist, ist der in West-Ost-Richtung verlaufende, unterbrochene Siefen zu öffnen und im Sinne der Richtlinie für den naturnahen Gewässerausbau landschaftsgerecht zu gestalten. Dabei ist die vorhandene Remise abzubrechen. In dem übrigen Bereich der Fläche C1 ist der vorhandene Siefen dauerhaft zu erhalten und im Sinne naturnaher Uferrandstreifen zu pflegen und zu entwickeln.

Die Anlage eines Fuß- und Radwegs innerhalb der Flächen C und C1 mit maximal zwei Querungen des Siefens ist zulässig.

5.4.4 Fläche mit der Bezeichnung D

Die Vegetationsflächen und Gehölzbestände sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.4.5 Ausgleichsfläche mit der Bezeichnung E
In Anlehnung an den Bestand sind orts- und land-schaftstypische Schnitt-hecken mit Arten der Pflanzenliste 5 im Anhang an den nördlichen, süd-lichen und östlichen Parzellenrändern zu ergän-zen. Ferner ist auf 50 % der Fläche bestehendes Grünland durch Pflanzung hochstämmiger Obst-bäume bodenständiger Sorten der Pflanzenliste 4 im Anhang, die Artenliste ist beim Umweltbeauf-tragten der Gemeinde erhältlich, aufzuwerten.

Dabei ist pro 250 qm ein Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.4.6 Fläche mit der Bezeichnung F
Die Vegetationsflächen und Gehölzbestände sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.4.7 Ausgleichsflächen und -maßnahmen in Zuordnung zu den Allgemeinen Wohngebieten WA und WA 1

Zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Land-schaft ist ein Garten anzulegen und dauerhaft zu erhalten, dessen Fläche dem 2,5-fachen der tat-sächlichen Grundfläche entspricht, wobei Stell-platzzufahrten, sofern sie wasserdurchlässig an-gelegt sind, nicht einzubeziehen sind.

Der Anteil der Koniferen und buntlaubigen Gehöl-ze an dieser Fläche darf maximal 10 % betragen und mindestens ein Drittel der Fläche ist mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen oder Obstbäumen der Pflanzenliste 1 im Anhang zu bepflanzen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen dürfen auch in den als private Grünflächen festgesetzten Grundstück-teilen mit der Umgrenzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und der Bezeichnung E1 erfolgen. Diese Regelung gilt, sofern der Bauherr nicht von Aus-gleichsmaßnahmen in der Fläche E Gebrauch macht.

In den privaten Grünflächen mit der Umgrenzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Gärten oder die zeitweilige landwirtschaftliche Nutzung mit Obst-oder Gemüseanbau oder Rasennutzung zulässig. Nicht zulässig sind Schuppen, Gartenhäuser und sonstige Bauten sowie die Pflanzung von Nadel-gehölzen.

5.4.8 Zulässige Grundstückszugänge

Die Anlage eines höchstens 1,00 m breiten Zugangs je Grundstück zur Erschließung der nur vom, im Bebauungsplan dargestellten, Fuß- und Radweg aus zu erreichenden privaten Grünflächen ist zulässig.

5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.5.1 Ausgleichsfläche mit der Bezeichnung G
Die Fläche G ist durch partielle Gehölzpflanzungen auf 40 % der Fläche zu ergänzen. Bei dieser Pflan-zung ist sicherzustellen, dass die Fläche SO1 op-tisch abgeschirmt wird. Das Grünland ist im orts-üblichen Zustand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Anzupflanzen sind bodenständige und standort-gerechte Gehölze der Pflanzenliste 1 im Anhang, die als freiwachsender Bestand zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.

5.5.2 PKW-Stellplätze in SO 1 und SO 6
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist im SO 1 bei einer eben-erdigen Stellplatzanlage und im SO 6 bei der Er-richtung von Pkw-Stellplätzen bei 1-reihiger Senk-rechtaufstellung je angefangene 5 Stellplatzein-heiten, bei Längsaufstellung je angefangene 3 Stellplätze und bei Doppelreihen in Senkrechtauf-stellung je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein bodenständiger und standortgerechter Laub-baum der Pflanzenliste 2 im Anhang anzupflan-zen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Soweit die Parkplätze nicht in wassergebundener Decke oder sonstiger durchlässiger Oberfläche angelegt werden, müssen die erforderlichen Baumscheiben eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4 qm aufweisen und gegen Überfah-ren geschützt sein.

Die Stellplatzflächen im SO 6 sind allseitig mit einer mind. 3-reihigen Gehölzpflanzung aus bo-denständigen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzenliste 1 im Anhang einzugrünen und als freiwachsende Baumhecke zu pflegen und dauer-haft zu erhalten.

5.5.3 Eingrünung von Gebäuden

Neu zu erstellende Gebäude der Alanus-Hochschule sind mit Bäumen und Sträuchern ein-zugrünen. Hierbei sind nur heimische Laubgehölze erlaubt. Buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind, mit Ausnahme der heimischen Eibe, Taxus baccata, nicht zulässig. Die Gehölze sind so zu pflanzen, dass mind. 1/3 der von außerhalb der Sondergebiete sichtbaren Fassaden begrünt wer-den.

Dies erfordert pro 10 m Fassadenlänge mind. 1 Hochstammbaum und 7 Sträucher. Dabei sind Pflanzen der Pflanzenliste 1 im Anhang zu verwenden.

5.5.4 Eingrünung von Abfallbehältern

Abfallbehälter sind mit bodenständigen Straucharten der Pflanzenliste 1 im Anhang allseits einzugrünen oder durch Rankpflanzen der Pflanzenliste 6 im Anhang flächig zu beranken.

5.5.5 Fläche mit der Bezeichnung H

In der mit H bezeichneten Fläche des Sondergebiets SO 5 sind die notwendigen Anlagen zur Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser zulässig.

Die verbleibenden Vegetationsflächen und Gehölzbestände sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6 Schallschutz

6.1 Immissionswirksamer Schallleistungspegel

Für die Sondergebiete SO 2 und SO 3 wird ein immissionswirksamer Schallleistungspegel von $L_W = 102 \text{ dB(A)}$ festgesetzt.

Der immissionswirksame Schallleistungspegel ist der Schallleistungspegel, der sich aus der Summe der Schallleistungen aller Quellen des Sondergebietes ergibt, abzüglich der Verluste auf dem Ausbreitungsweg innerhalb des Sondergebiets und unter Berücksichtigung der Richtwirkungsmaße der Schallquellen.

6.2 Örtliche Beschränkung von Außenarbeiten

Lärmintensive Arbeiten, die einen Schallleistungspegel außen von 90 dB(A) überschreiten, insbesondere Metall- und Steinbearbeitung mit Ausnahme von Bau- und Unterhaltungsarbeiten, dürfen nur innerhalb der mit SO 2 und SO 3 bezeichneten Sondergebiete erfolgen.

6.3 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die besonderen Immissionsschutzanlagen und -vorkehrungen (abschirmende Bauten oder Schallschutzwand) sind so anzulegen, dass an der nächstgelegenen Wohnbebauung und für die Erholungsnutzung in einem Abstand von 100 m zur Plangebietsgrenze ein Immissionspegel von 50 dB(A) tagsüber eingehalten wird.

7 Sonstige Festsetzungen

7.1 Sonstiges Wegerecht

Innerhalb des Sondergebiets SO 5 setzt der Bebauungsplan ein sonstiges Wegerecht (R) fest.

Das festgesetzte Wegerecht umfasst schafft unter der Voraussetzung, dass die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz durch den Rhein-Sieg-Kreis, Untere Wasserbehörde, erteilt wird, die Befugnis der Gemeinde Alfter, einen allgemein zugänglichen Weg in einer Breite von 3,0 m anzulegen und zu unterhalten.

7.2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ist innerhalb der Sondergebiete SO 2, SO 3 und SO 4 der 5,0 m breite Abstandstreifen zwischen Baugrenze und Waldgrenze von allen baulichen Anlagen im Sinne des § 2 BauO NW freizuhalten.

8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 BauGB

8.1 Dachflächen

8.1.1 Gestaltung von Dachflächen in den Sondergebieten

Flachgeneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 15° und weniger sind als begrünte Dächer anzulegen.

Für Nebengebäude können Ausnahmen zugelassen werden.

8.1.2 Gestaltung von Dachflächen in den Allgemeinen Wohngebieten

Für Nebengebäude und Garagen können Ausnahmen von den im Plan eingeschriebenen Festsetzungen zu Dachform und -neigung zugelassen werden.

8.2 Abfallbehälter

Die Aufstellung der für die Sondergebiete erforderlichen Abfallbehälter ist nur innerhalb der mit SO 1 bis SO 3 und SO 6 bezeichneten Sondergebiete zulässig. Die Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder außerhalb von Gebäuden auf eigenen Standorten vorzusehen, die gemäß 5.5.4 dieser textlichen Festsetzungen zu begrünen sind.

Sondergebiete sichtbaren Fassaden begrünt werden.

9 Hinweise

9.1 Bodendenkmäler

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege ist vor Erteilung von Genehmigungen zu Bodenbewegungen/Bodenaushub zu beteiligen damit in einer Nebenbestimmung gesichert werden kann, dass Bodenbewegungen archäologisch begleitet werden.

9.2 Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG

Auf jedem einzelnen Baugrundstück der Allgemeinen Wohngebiete ist ein Sammelschacht mit mindestens 5 cbm Fassungsvermögen zu errichten. In ihm ist das von den Dachflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser zu sammeln und z.B. zur Grünflächenbewässerung zu nutzen. Die einzelnen Sammelschächte sind mit je einem Überlauf, Kanalanschluss zu versehen. Das Niederschlagswasser ist über die Überläufe, die einen Durchmesser von 15 cm haben sollen, in die Abwasserkanalisation einzuleiten. Die Lage des Sammelschachtes ist in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Das von den PKW-Parkflächen abfließende Regenwasser ist unmittelbar der Abwasserkanalisation zuzuführen.

9.3 Sicherheitsvorkehrungen

Zwischen der dem Siefen zugewandten Baugrenze innerhalb der mit SO 2, SO 3 und SO 4 bezeichneten Sondergebiete und dem Siefenbereich (Wald) wird der übliche Sicherheitsabstand zum Waldrand von 35 m unterschritten. Daher sind bei einer Bebauung bauseitig entsprechende Sicherheitsvorkehrungen vorzusehen.

Bei einer Bebauung der Sondergebiete SO 1 – SO 4 auf der dem Wald zugewandten Seite der Gebäude Vorkehrungen zum Schutz vor umstürzenden Bäumen zu treffen.

9.4 Kampfmittel

Obwohl die Luftbildauswertung keine Hinweise auf Kampfmittel/ Bombenblindgänger ergeben hat, können solche Funde nicht ausgeschlossen werden.

Aus Sicherheitsgründen ist der Kampfmittelräumdienst bei Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln während der Erd- bzw. Bauarbeiten zu verständigen und sind die Arbeiten sofort einzustellen.

Falls vor Baubeginn Baugrundstücke durch den Kampfmittelräumdienst untersucht werden sollen, ist frühzeitig mit dem Ordnungsamt Kontakt aufzunehmen.

9.5 Siefenöffnung

Für die Öffnung und Verlegung des namenlosen Gewässers innerhalb der mit C und C 1 bezeichneten und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB umgrenzten Flächen ist eine Genehmigung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich und bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu beantragen.

10 Empfehlungen

10.1 Hausbaum

Auf jedem Wohngrundstück sollte ein Hochstamm einer heimischen Laubbaumart der Pflanzenliste 1 im Anhang oder ein hochstämmiger Obstbaum bodenständiger Sorten gepflanzt werden. Die Arten der bodenständigen Obstbäume sind beim Umweltbeauftragten der Gemeinde erhältlich.

10.2 Begrünung von Dächern, Fassaden und Abfallbehältern

Eine Berankung von Gebäuden, Garagen und Carports führt zu einer Verringerung der Abstrahlflächen und wirkt sich deshalb günstig auf das Kleinklima aus. Außerdem werden sich bezogen auf das Landschaftsbild ebenfalls positive Auswirkungen im Hinblick auf die Fernwirkung einstellen. Gebäude sollten möglichst großflächig berankt werden, wobei die Arten der Pflanzenliste 6 empfohlen werden.

Müllcontainer, Müllboxen und sonstige Abfallbehälter sollten so aufgestellt werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind und begrünt werden. Dabei sollten die Arten der Pflanzenlisten 1, 5 und 6 im Anhang verwendet werden.

10.3 Grundstückseinfriedungen

Als Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken sollten möglichst natürliche Einfriedungen in Form von Schnithecken vorgesehen werden. Dabei sollten die Arten der Pflanzenliste 5 im Anhang Verwendung finden.

Je laufenden Meter sollten vier Pflanzen gesetzt werden. Die Höhe der Schnithecken sollte bei mindestens 1,20 m liegen.

Wenn Zaunanlagen eingesetzt werden, sollten diese begrünt werden. Die Berankung von Zaunanlagen erhöht die Vegetationsvielfalt im Baugebiet mit der Folge, dass weiterer Lebensraum für verschiedene Individuen geschaffen wird. Zur Berankung von Zaunanlagen sollten vornehmlich Pflanzenarten ausgewählt werden, die diese nicht durch ihre Wuchskraft zerstören. Solche Rankgehölze sind in der Pflanzenliste 6 im Anhang aufgeführt.

10.4 Nutzgarten

Erwünscht sind Obstgehölze oder Blütensträucher.

10.5 PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze sollten als Carport angelegt werden, wobei diese mit den Rankpflanzen der Pflanzenliste 6 im Anhangs berankt werden sollten.

10.6 Bodenbefestigungen

Zufahrten, Stellplätze und Terrassen sollten mit einem wasserdurchlässigen Material belegt werden wie z.B. mit rauporigem Pflaster, Rasengitter, Rasenfugenpflaster, wassergebundener Decke und Holz.

10.7 Nicht überbaute, unbefestigte Grundstücksflächen

Nicht überbaute oder befestigte Grundstücksflächen sollten als gärtnerisch gestaltete Flächen angelegt werden. Hierbei ist einheimischen Laubgehölzen, z.B. der Pflanzenliste 1 im Anhang, der Vorzug vor buntlaubigen, fremdländischen oder nadeltragenden Gehölzen der Vorzug zu geben.

Günstig werden einheimische Blüthengehölze bewertet.

Rasenflächen sollten möglichst extensiv gepflegt werden.

10.8 Sonnenenergie

Um die aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie stärker zu fördern, wird den Bauherren empfohlen, von den kostenlosen Energieberatungen Gebrauch zu machen.

10.9 Gutachten

Die Ausführungen aus den Gutachten

- ❖ Landschaftspflegerischer Begleitplan
- ❖ ABAG-Gutachten (Versickerung)
- ❖ ACCON-Gutachten (Geräuschsituation)

sind Grundlage und Bestandteil des Bebauungsplans.

11 Anhang**11.1 Pflanzenliste 1, Standortgerechte heimische Laubgehölze:****11.1.1 Baumarten**

- ❖ Hainbuche, *Carpinus betulus*
- ❖ Rotbuche, *Fagus sylvatica*
- ❖ Espe, *Populus tremula*
- ❖ Traubeneiche, *Quercus petraea*
- ❖ Stieleiche, *Quercus robur*
- ❖ Vogelbeere, *Sorbus aucuparia*
- ❖ Winterlinde, *Tilia cordata*
- ❖ Obstgehölze, Artenliste beim Umweltbeauftragten der Gemeinde erhältlich

11.1.2 Straucharten

- ❖ Hasel, *Corylus avellana*
- ❖ Weißdorn, *Crataegus monogyna*
- ❖ Schlehe, *Prunus spinosa*
- ❖ Hundsrose, *Rosa canina*
- ❖ Salweide, *Salix caprea*

11.1.3 Pflanzqualität

- ❖ Laubbäume, Heister 2xv., ohne Ballen, 125-150
- ❖ Sträucher, verpflanzt, ohne Ballen, 60-100

11.1.4 Pflanzqualität bei Gebäudeeingrünung Sondergebiete

- ❖ Laubbäume, Hochstamm 4xv., 20-25
- ❖ Sträucher, Solitär 4xv., 150-200

11.2 Pflanzenliste 2, Stellplatzbegrünung**11.2.1 Baumarten**

- ❖ Hainbuche, *Carpinus betulus*
- ❖ Stieleiche, *Quercus robur*
- ❖ Winterlinde, *Tilia cordata*

11.2.2 Pflanzqualität

Hochstamm 4xv., 18-20

11.3 Pflanzenliste 3, Straßenbäume**11.3.1 Baumarten**

- ❖ Säulen-Hainbuche, *Carpinus betulus* „Frans Fontaine“
- ❖ Rotdorn, *Crataegus laevigata* „Paul's Scarlet“
- ❖ Blut-Pflaume *Prunus cerasifera* „Nigra“
- ❖ Säulen-Eiche, *Quercus robur* „Fastigiata“
- ❖ Mehlbeere, *Sorbus aria* „Magnifica“

11.3.2 Pflanzqualität

Hochstamm 4xv., 18-20

11.4 Pflanzenliste 4, Hausbäume

11.4.1 Baumarten

- ❖ Bergahorn, *Acer pseudoplatanus*
- ❖ Spitzahorn, *Acer platanoides*
- ❖ Kastanie, *Aesculus hippocastanum*
- ❖ Hainbuche, *Carpinus betulus*
- ❖ Rotbuche, *Fagus sylvatica*
- ❖ Traubeneiche, *Quercus petraea*
- ❖ Stieleiche, *Quercus robur*
- ❖ Vogelbeere, *Sorbus aucuparia*
- ❖ Winterlinde, *Tilia cordata*
- ❖ Obstgehölze, Artenliste beim Umweltbeauftragten der Gemeinde erhältlich

11.4.2 Pflanzqualität

- ❖ Laubbäume, Hochstamm 4xv., 18-20
- ❖ Obstbäume, Hochstamm 3xv., 10-12

11.5 Pflanzenliste 5, Schnitthecken

11.5.1 Gehölzarten

- ❖ Hainbuche, *Carpinus betulus*
- ❖ Eingriffeliger Weißdorn, *Crataegus monogyna*
- ❖ Rotbuche, *Fagus sylvatica*

11.5.2 Pflanzqualität

Heckenpflanze 2xv., ohne Ballen 100-125

11.6 Pflanzenliste 6, Rankgehölze

11.6.1 Gehölzarten

- ❖ Rote Klettertrompete, *Campsis radicans*
- ❖ Baumwürger, *Celastrus orbiculatus*
- ❖ Waldrebe, *Clematis* in Arten
- ❖ Efeu, *Hedera helix*
- ❖ Heckenkirsche, *Lonicera heckrottii*
- ❖ Wilder Wein, *Parthenocissus tr. Veitchii*
- ❖ Wilder Wein, *Parthenocissus quinquefolia*
- ❖ Glycinie, *Wisteria sinensis*

11.6.2 Gehölzarten zur Berankung von Zaunanlagen

- ❖ Waldrebe, *Clematis* in Arten
- ❖ Wilder Wein, *Parthenocissus* in Arten
- ❖ Efeu, *Hedera helix*
- ❖ Heckenkirsche, *Lonicera* in Arten

11.6.3 Pflanzqualität

Kletterpflanze 2xv., mit Topfballen

Die Ergänzung der zeichnerischen Darstellung, die nach der Offenlage eingetragen wurde, ist in „Rot“ ● im Plan dargestellt. Die Ergänzung der textl. Festsetzungen wurden Kursiv und rot unterstrichen dargestellt. Diese Ergänzungen wurden durch den Ratsbeschluss vom 08.02.2001 erforderlich.

ALter, den 22.02.01

Heinke