

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 075 „Johannishof-Lohhecke“ 1. Änderung

1 Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet

1.1 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

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

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets 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, Höhe baulicher Anlagen

2.1 Ermittlung der zulässigen Grundfläche

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 wird gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ausschließlich die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Grundstücksfläche als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die Oberkante des Firstes der zu errichtenden baulichen 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.

3 Bauweise

3.1 Garagen und Carports

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

3.2 Nebenanlagen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind die im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

4.1 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 ist ein Garten anzulegen und dauerhaft zu erhalten, dessen Fläche dem 2,5-fachen der tatsächlich überbauten bzw. versiegelten Grundfläche entspricht, wobei Stellplatzzufahrten, sofern sie wasserdurchlässig angelegt sind, nicht einzubeziehen sind.

Der Anteil der Koniferen und buntlaubigen Gehölze 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 Grundstücksteilen mit der Umgrenzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und der Bezeichnung E 1, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 075 liegen, erfolgen.

Für die Zuordnung und zeitliche Umsetzung der Maßnahmen sowie für die Bepflanzung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 075 bezogen auf das Allgemeine Wohngebiet.

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

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

6 Hinweise

6.1 Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG

Sofern das Niederschlagswasser von den Grundstücken nicht der Kanalisation zugeleitet wird, ist auf jedem einzelnen Baugrundstück des Allgemeinen Wohngebiets das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. Sammelschächten mit mindestens 5 cbm Fassungsvermögen zu sammeln und z. B. zur Grünflächenbewässerung zu nutzen. Die einzelnen Sammelschächte sind mit je einem Überlauf an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen. Die Lage des Sammelschachts ist in den Bauunterlagen auszuweisen.

Das von den Pkw-Stellflächen abfließende Regenwasser ist unmittelbar der Kanalisation zuzuführen.

6.2 Brauchwasseranlagen

Der Einbau und Betrieb von Brauchwasseranlagen in den Wohngebäuden ist dem zuständigen Träger für die Abwasserbeseitigung (Regionalgas Euskirchen GmbH) anzuzeigen.

6.3 Schutz vorhandener Gehölz- und Vegetationsbestände

Mechanisch bedingte Beschädigungen von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen sind durch Schutzvorkehrungen während des Straßenausbaus zu vermeiden. Während der Bauzeit sind vorhandene Gehölzbestände oder Einzelbäume dort zu schützen, wo benachbarte Bautätigkeiten zu einer Beschädigung der Vegetationsbestände bzw. Baumstandorte führen können. Als Schutzmaßnahmen kommen einfache Bauzäune oder Stammummantelungen in Frage.

6.4 Kampfmittel

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

Bei Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln sind die Erd- bzw. Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittlräumdienst, Bezirksregierung Köln, Tel. 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeistation oder das Ordnungsamt der Gemeinde Alfter, Tel. 0228/6484120 zu benachrichtigen.

7 Empfehlungen

7.1 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.

7.2 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.

7.3 Grundstückseinfriedungen

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

Je laufenden Meter sollten vier Pflanzen gesetzt werden. Die Höhe der Schmitthecken 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.

7.4 Nutzgarten

Erwünscht sind Obstgehölze oder Blütensträucher.

7.5 PKW-Stellplätze

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

7.6 Bodenbefestigungen

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

7.7 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 zu geben.

Günstig werden einheimische Blütengehölze bewertet.

Rasenflächen sollten möglichst extensiv gepflegt werden.

7.8 Sonnenenergie

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

8 Anhang

8.1 Pflanzenliste 1, Standortgerechte heimische Laubgehölze:

8.1.1 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

8.1.2 Straucharten

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

8.1.3 Pflanzqualität

- Laubbäume, Heister 2 x v., ohne Ballen, 125-150
- Sträucher, verpflanzt, ohne Ballen, 60-100

8.2 Pflanzenliste 2, Stellplatzbegrünung

8.2.1 Baumarten

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

8.2.2 Pflanzqualität

Hochstamm 4 x v., 18-20

8.3 Pflanzenliste 3, Straßenbäume

8.3.1 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“

8.3.2 Pflanzqualität

Hochstamm 4 x v., 18-20

8.4 Pflanzenliste 4, Hausbäume

8.4.1 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

8.4.2 Pflanzqualität

- Laubbäume, Hochstamm 4 x v., 18-20
- Obstbäume, Hochstamm 3 x v., 10-12

8.5 Pflanzenliste 5, Schnitthecken

8.5.1 Gehölzarten

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

8.5.2 Pflanzqualität

Heckenpflanze 2 x v., ohne Ballen 100-125

8.6 Pflanzenliste 6, Rankgehölze

8.6.1 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*

8.6.2 Gehölzarten zur Berankung von Zaunanlagen

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

8.6.3 Pflanzqualität

Kletterpflanze 2 x v., mit Topfballen