GEMEINDE ALFTER BEBAUUNGSPLAN NR. 078 - WITTERSCHLICK NORD -

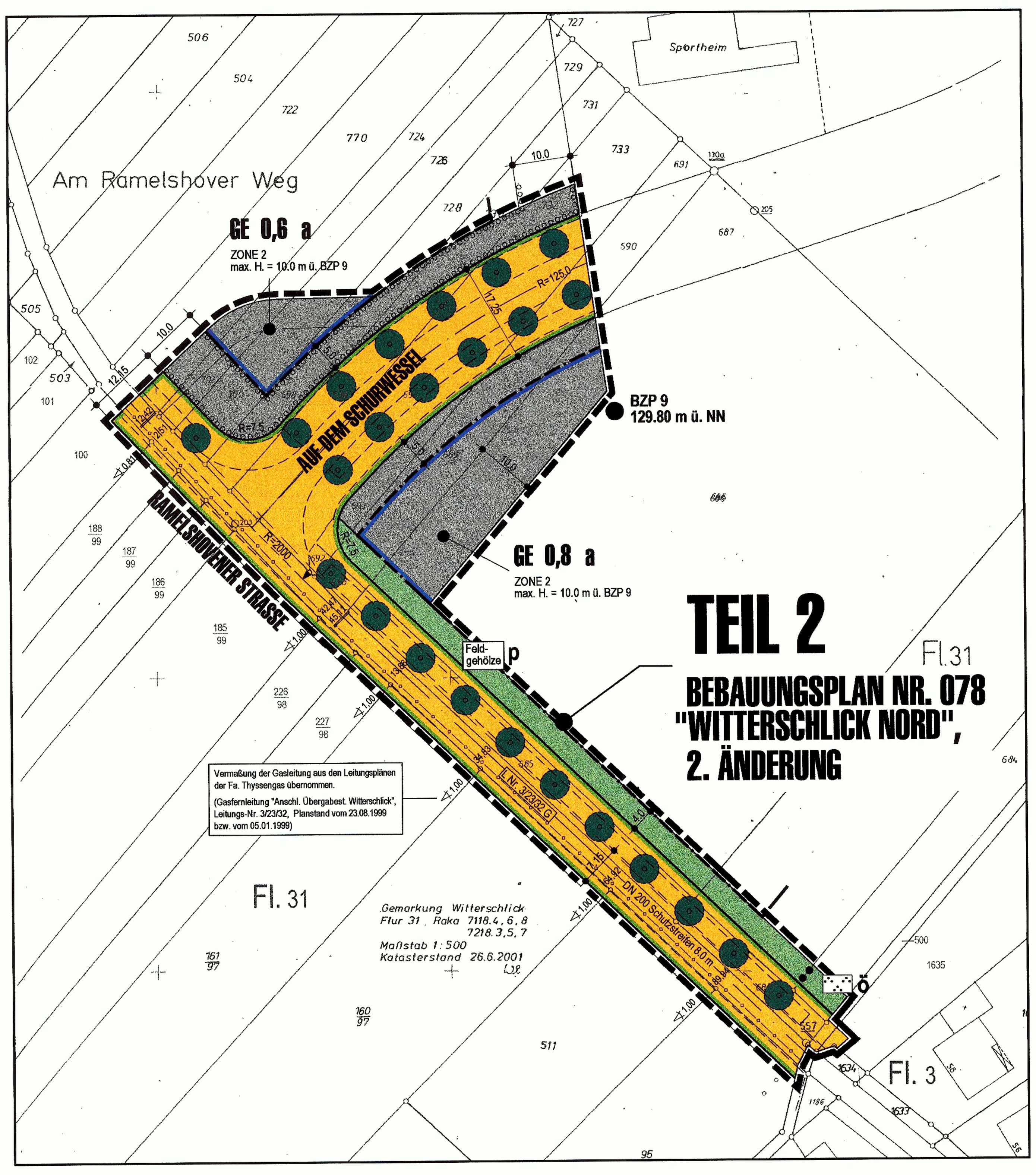
2. ÄNDERUNG M. 1: 500

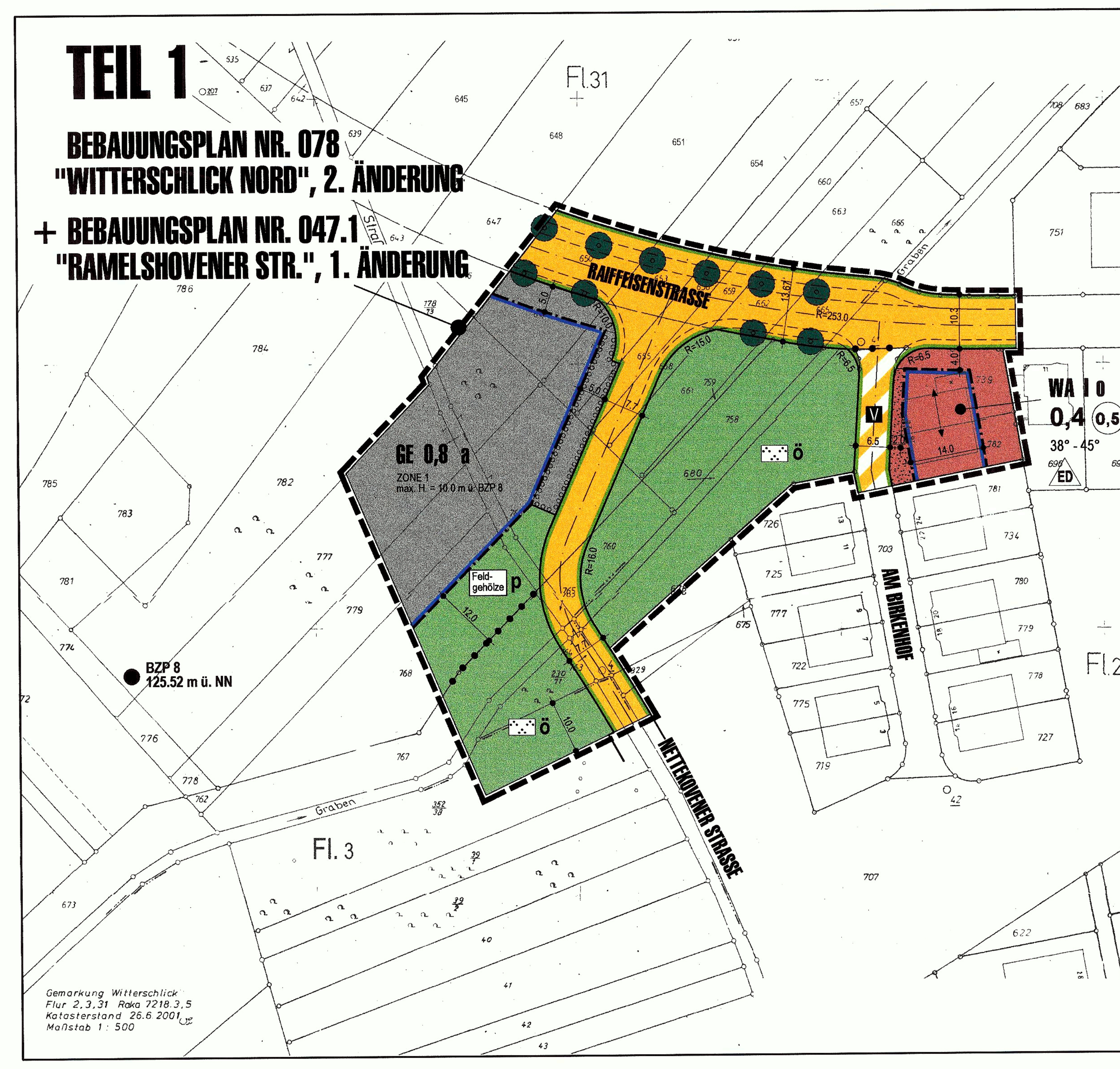
0 10 20 30 N

1. AUSFERTIGUNG

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPL. ING. ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
RUTH PAFFRATH - BAUREIS UND HEINRICH SCHNEIDER
HAUPTSTRASSE 12 50126 BERGHEIM
TEL.: 02271 / 49 79 17 FAX: 02271 / 49 79 19
La-Citta_Stadtplanung@t-online.de

10.04.2002





BEBAUUNGSPLAN

Nr. 078 "Witterschlick Nord", 2. Änderung - Teil 1 und Nr. 047.1 "Ramelshovener Straße", 1. Änderung, sowie Bebauungsplan Nr. 078 "Witterschlick Nord", 2. Änderung - Teil 2

Gemarkung: Witterschlick
Flur(en): 2, 3, 31

Maßstab: 1: 500

1. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der letzten Fassung. (BauGB)
Baunutzungsverordnung zum Baugesetzbuch in der letzten Fassung. (BauNVO)
Bauordnung NRW in der letzten Fassung. (BauONRW)
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl.IS 58, 1991) (Planz.V)

2. PLANUNTERLAGE

Die vorliegende Planunterlage ist die von der Gemeinde Alfter gelieferte Karte. Die Karte wurde ausgefertigt vom Katasteramt des Rhein-Sieg-Kreises am 26.06.2001

Die Darstellung entspricht dem Katasterstand vom 26.06.2001

Bergheim den 11.04.2002
Unterschrift

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bergheim den 11.04.2002
Unterschrift

3. VERFAHREN

3a. Dieser Plan ist gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Planungsausschusses vom 29.11.01 aufgestellt worden.

Alfter, den 6.12.01 Siegel
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches örtlich bekanntgemacht worden.

Alfter, den 26.01.02 Siegel
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Der Planungsausschuss hat am 29.11.01 beschlossen, die Bürger/Bürgerinnen frühzeitig gem. § 3 Abs. 1, S. 1 BauGB zu unterrichten

Alfter, den 6.12.01 Siegel
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Dieser Beschluss mit Angabe des Termins und des Ortes der Unterrichtung wurde am 26.01.02 ortsüblich bekannt gemacht.

Alfter, den 30.01.02 Siegel
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Die Unterrichtung fand am 21.01.02 statt.

Alfter, den 30.01.02 Siegel
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2, S. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.12.01 frühzeitig beteiligt worden.

Alfter, den 29.12.01 Siegel
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

3b. Der Planungsausschuss hat am 11.04.02 beschlossen, diesen Plan gem. § 3 Abs. 2, S. 1 BauGB öffentlich auszulegen.

Alfter, den 9.5.02 Siegel
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Ort und Dauer der Auslegung wurde am 4.5.02 ortsüblich bekannt gemacht.

Alfter, den 9.5.02 Siegel
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Dieser Plan hat in der Zeit vom 14.05.02 bis 14.06.02 öffentlich ausgelegen.

Alfter, den 19.6.02 Siegel
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

3c. Der Planungsausschuss der Gemeinde Alfter hat nach der Auslegung am .... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes aufgrund von Anregungen zu ändern; er hat weiterhin beschlossen,
- den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen;
- den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen mit der Bestimmung, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können;
- die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 auf zwei Wochen zu verkürzen
- gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 BauGB anzuwenden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Alfter, den .... Siegel
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Die erneute Offenlegung wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .... von der erneuten Offenlegung benachrichtigt.

Alfter, den .... Siegel
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Die erneute Offenlegung gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches erfolgte von .... bis ....

Alfter, den .... Siegel
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

3d. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat in seiner Sitzung am 10.10.02 als Satzung beschlossen worden.

Alfter, den 21.11.02 Siegel
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 (2) des Baugesetzbuches am .... genehmigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom .... AZ: ....

Köln, den .... Siegel
Die Bezirksregierung Köln Im Auftrag

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gem. § 10 (3) BauGB am 17.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Erteilung der Genehmigung ist gem. § 10 (3) BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Alfter, den 20.12.2004 Siegel
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.
Dieser Plan ist Urkundsplan.

Alfter, den .... Siegel
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Folgende Gutachten wurden im Rahmen der Bauleitplanung erarbeitet:
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag v. ....
Umweltbericht v. ....
Bodengutachten v. ....
.... v. ....
.... v. ....

ERLÄUTERUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B.: 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,5) — Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

- unterirdisch

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche — ö = öffentlich, p = privat
- Parkanlage
- Feldgehölze — Grünflächen mit besonderem Nutzungszweck

Planungen Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung: Bäume

Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 BauO NRW in Verb. mit § 9 (4) BauGB)

- 38° - 45° — zulässige Dachneigung

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- z.B.: ZONE 1 — Gliederung der Baugebiete (siehe textliche Festsetzungen Pkt. 1.1)
- max. H. — maximal zulässige Höhe
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- z.B.: BZP. 8 — Bezugspunkt mit lfd. Nr.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 GE - Gewerbegebiet

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in folgende Zonen gegliedert.

Zone 1
Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste vom 02.04.98 [Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW V B 5 -8804.25.1 (V Nr. 1/98)].

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb der **Zone 1** nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Schallemissionen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP in dB(A) tags (06.00 - 22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00 -06.00 Uhr) 40 dB(A) nicht überschreiten.

Zone 2
Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste 1998. Ausnahmsweise können Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen VI zugelassen werden, die in der Abstandsliste mit einem (*) gekennzeichnet sind.
Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb der **Zone 2** nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Schallemissionen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP in dB(A) tags (06.00 - 22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) 50 dB(A) nicht überschreiten.

1.1.2 Ausnahmsweise können in den GE-Gewerbegebieten atypische Anlagen und Betriebe des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, daß durch die Emissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche Nachteile und sonstige Gefahren entstehen können.

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten unzulässig.

1.1.4 **Abstandsliste 1998**

Abstands-klasse	Abstand in m	Nr. (Spalte) 4. BImSchV		Betriebsart
VI	200	154	2.9 (2)	Anlagen zum Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flußsäure
		155	2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m³ oder mehr und die Besatzdichte mehr als 100 kg/m³ und weniger als 300 kg/m³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
		156	3.4 (2)	Schmelzanlagen für Nichteisenmetalle für einen Einsatz von 50 bis weniger als 1000 kg, ausgenommen - Vakuum-Schmelzanlagen, - Schmelzanlagen für Gußlegierungen aus Zinn und Wismut oder aus Feinzink und Aluminium in Verbindung mit Kupfer oder Magnesium, - Schmelzanlagen, die Bestandteil von Druck- oder Kokillengießmaschinen sind oder die aus schließlich im Zusammenhang mit einzelnen Druck- oder Kokillengießmaschinen gießfertige Nichteisenmetalle oder gießfertige Legierungen niederschmelzen, - Schmelzanlagen für Edelmetalle oder für Legierungen, die nur aus Edelmetallen oder aus Edelmetallen und Kupfer bestehen, und - Schwallötbäder (s. auch lfd. Nrn. 27 und 92)
		157	3.8 (2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Druckgießmaschinen mit Zuhaltekräften von 2 Meganewton oder mehr bestehen
		158	3.10 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Metallen unter Verwendung von Fluß- oder Salpetersäure, ausgenommen Chromatieranlagen
		159	5.7 (2)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu a) Formmassen (z. B. Harzmatten oder Faser-Formmassen) oder b) Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche z.B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau
		160	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
		161	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen, Bauteilen unter Verwendung von Polyurethan, Polyurethanblöcken in Kastenformen oder zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt, ausgenommen Anlagen zum Einsatz von thermoplastischen Polyurethangranulaten
		162	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 3200 bis weniger als 14000 Hennenplätzen, b) 6400 bis weniger als 28000 Junghennenplätzen, c) 6400 bis weniger als 28000 Mastgeflügelplätzen, d) 3200 bis weniger als 14.000 Truthühnermastplätzen, e) 120 bis weniger als 525 Mastschweineplätzen (Schweine von 30 kg oder mehr Lebendgewicht), f) 40 bis weniger als 175 Sauenplätzen einschließlich dazugehörender Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 30 Kilogramm Lebendgewicht) g) 50 bis weniger als 225 Sauenplätzen einschließlich dazugehörender Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 10 Kilogramm Lebendgewicht) h) 350 bis weniger als 1500 Ferkelplätzen (Ferkel bis weniger als 30 Kilogramm Lebendgewicht) i) 75 bis weniger als 230 Mastkälberplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		163	7.5 (2)	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren, ausgenommen - Anlagen in Gaststätten und - Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1000 kg Fleisch- oder Fischwaren je Woche
		164	7.20 (2)	Malzdarren
		165	7.21 (2)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag (*)
		166	7.27 (2)	Melassebrennereien, Biertrebertrocknungsanlagen oder Brauereien mit einem Ausstoß von 5000 hl Bier oder mehr je Jahr und Brennereien, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		167	7.28 (2)	Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren
		168)	7.32 (2)	Anlagen zum Trocknen von Milch, Erzeugnissen aus Milch oder von Milchbestandteilen mit Sprühtrocknern
		169	7.33 (2)	Anlagen zum Befeuchten von Tabak unter Zuführung von Wärme oder Aromatisieren oder Trocknen von fermentiertem Tabak
VI	200	170	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs- oder Holzschutzmitteln, soweit diese Produkte organische Lösungsmittel enthalten und von diesen eine Tonne je Stunde oder mehr eingesetzt werden; Anlagen zur Herstellung von Klebemitteln mit einer Leistung von einer Tonne oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden
		171	10.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Holzschutzmitteln unter Verwendung von halogenierten aromatischen Kohlenwasserstoffen
		172	10.10 (2) 10.11 (2)	Anlagen zum Färben oder Bleichen von Flocken, Garnen oder Geweben unter Verwendung von Färbebeschleunigern, alkalischen Stoffen, Chlor oder Chlorverbindungen einschließlich der Spannrahmenanlagen, ausgenommen Anlagen, die unter erhöhtem Druck betrieben werden
		173	10.15 (2)	Prüfstände für oder mit Verbrennungsmotoren oder Gasturbinen mit einer Leistung von 300 KW oder mehr
		174	10.17 (2)	Anlagen, die an fünf Tagen oder mehr je Jahr der Übung oder Ausübung des Motorsports dienen, ausgenommen Modellsportanlagen (*)
		175	10.20 (2)	Anlagen zur Reinigung von Werkzeugen, Vorrichtungen oder sonstigen metallischen Gegenständen durch thermische Verfahren
		176	-	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automatendrehereien (*)
		177	-	Anlagen zur Herstellung von kaltgeformten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
		178	-	Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
		179	-	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
		180	-	Maschinenfabriken oder Härtereien
		181	-	Pressereien oder Stanzereien (*)
		182	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln
		183	-	Anlagen zu Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
		184	-	Zimmereien (*)
		185	-	Lackiereien mit einem Lösungsmitteldurchsatz bis weniger als 25 kg/h (z.B. Lohnlackiereien)
		186	-	Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung
		187	-	Anlagen zu Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen (*)
		188	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		189	-	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
		190	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs (*)
		191	-	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 200 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zur Aufnahme von selbstgewonnenem Getreide im landwirtschaftlichen Betrieb
VII	100	192	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen
		193	3.20 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Gegenständen aus Stahl, Blech oder Guß mit festen Strahlmitteln, die außerhalb geschlossener Räume betrieben werden, ausgenommen nicht begehbare Handstrahlkabinen
		194	8.9 (2)	Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks durch sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		195	-	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
		196	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
		197	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		198	-	Autolackiereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
		199	-	Automatische Autowaschstraßen
		200	-	Tischlereien oder Schreinereien
		201	-	Steinsägerein, -schleifereien oder -poliereneien
		202	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 107 erfaßt werden
		203	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		204	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
		205	-	Spinnereien oder Webereien
		206	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		207	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		208	-	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
		209	-	Bauhöfe
		210	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		211	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		212	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

1.2 WA - Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Bauweise
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

GE - Gewerbegebiet
Für die mit GE-Gewerbegebiet festgesetzten Flächen setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO **abweichende Bauweise** fest.

Gebäude und Gebäudegruppen können in beliebiger Länge errichtet werden. Die Abstandsflächen sind gemäß den landesrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

3.1 Öffentliche Grünflächen (Parkanlage)
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' ist je 5 m² ein Strauch entsprechend der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 200 m² Fläche ist ein Baum entsprechend der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Innerhalb der festgesetzten Grünflächen nördlich des Bachlaufes sind ausschließlich Ufergehölze entsprechend der Artenliste zu verwenden.

3.2 Private Grünfläche (Feldgehölz)
(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der mit 'private Grünfläche' (Feldgehölz) festgesetzten Flächen, ist je 1 m² ein Strauch entsprechend der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 300 m² Fläche ist ein Baum entsprechend der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der mit Signatur ○○○ gekennzeichneten Flächen ist eine flächige Gehölzpflanzung mit landschaftsgerechten Gehölzen der Artenliste 1 zu pflanzen und als Feldgehölz dauerhaft zu erhalten. Je 1 m² ist mindestens ein Strauch und je angefangene 300 m² Fläche ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.4 Straßenbegleitende Bepflanzungen

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßen sind standortgerechte Laubbäume einer Art aus der Artenliste 2 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei der Pflanzung sind die Schutzauflagen vorhandener Leitungen sowie straßenverkehrliche Belange zu berücksichtigen. Von den festgesetzten Standorten kann aufgrund erforderlicher Grundstückszufahrten abgewichen werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf sich jedoch hierdurch nicht verringern. Offen zu haltende Flächen sind mit Wildrasen oder bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

3.5 Begrünung der Baugrundstücke

GE - Gewerbegebiet
Die nicht überbauten oder versiegelten / teilversiegelten Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind alle nicht befestigten Flächen, mindestens aber 20% der Grundstücksflächen zu bepflanzen. Zur Pflanzung sind Pflanzen der Artenliste 1 zu verwenden. Diesen können bis zu ¼ sonstige Arten beigemischt werden.

Ausnahmsweise können notwendige Zu- und Überfahrten innerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

3.6 Begrünung der Stellplätze

GE Gewerbegebiet
Die als Stellplätze gestalteten privaten Flächen sind durch Pflanzung von Hochstammlaubbäumen zu begrünen. Hierbei ist jeweils eine Art entsprechend der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Längsaufstellung ist je angefangenen 3 Stellplätzen, bei Senkrecht- oder Schrägaufstellung je 4 angefangenen Stellplätzen, bei Doppelreihen je angefangenen 6 Stellplätzen 1 Baum zu pflanzen.

4. Artenliste

Artenliste 1 'Standortgerechte heimische Laubgehölze'

Baumarten, Heister 125 - 150 cm		**Straucharten**, 60 - 100 cm	
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Hasel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Quercus petraea	Traubeneiche	Rosa canina	Hundsrose
Quercus robur	Stieleiche	Prunus spinosa	Schlehe
Tilia cordata	Winterlinde	Crataegus monogyna	Weißdom
	Obstgehölze (Artenliste beim Umweltbeauftragten der Gemeinde erhältlich)		

Artenliste 2 'Straßenbäume und Stellplätze'
Baumarten (Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, gemessen 1 m über Gelände)

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus columa	Baumhasel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aria	Mehlbeere

Rankgehölze

Campsis radicans	Rote Klettertrompete
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Arten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera heckrotii	Heckenkirsche
Parthenocissus tr. Veitchii	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Glyzinie

5. Höhe baulicher Anlagen

GE - Gewerbegebiet
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen beziehen sich auf die maximal zulässige Höhe der Traufe / Attika der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude über der jeweilig festgesetzten Bezugshöhe.

Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhen technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen technisch notwendige Höhe zu beschränken.

WA - Allgemeines Wohngebiet
Die Oberkante der fertigen Erdgeschoßfußböden darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bis maximal 0,50 m über angrenzender Verkehrsfläche liegen. Als Bezugspunkt gilt die endgültige Straßenhöhe Mitte Gebäude.

6. Nebenanlagen

GE - Gewerbegebiet
Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudekante sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung des Grundstückes mit Gas, Wasser, Strom oder postalischen Anschlüssen und der Beseitigung der Abwässer dienen sowie Zufahrten und Stellplätze.

WA - Allgemeines Wohngebiet
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
In Abweichung von Satz 1 sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach BauO NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

WA - Allgemeines Wohngebiet
Als Dachform ist nur das geneigte Dach mit einer Dachneigung von 38° - 45° zulässig. Garagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt. Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform gilt jeweils für den Hauptbaukörper. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal ½ Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Die Abstände von Ortgängen dürfen jeweils 1,00 m nicht unterschreiten. Konstruktive Kniestöcke sind nur bei eingeschossiger Bebauung bis zu einer Höhe von 0,70 m Oberkante Rohdecke zulässig.

2. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

WA - Allgemeines Wohngebiet
Außerhalb von Gebäuden sind Müllgefäße so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sind.

3. Vorgärten

Im Bereich der innerhalb der WA - Allgemeinen Wohngebiete gekennzeichneten Vorgärten sind Einfriedungen und Nebenanlagen nicht zulässig.

4. Einfriedungen

GE - Gewerbegebiet
Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudevorderkante sind als Einfriedungen lediglich Heckenpflanzungen bis 1,20 m Höhe zulässig.

Als rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind lediglich Hecken, Industriezäune oder Mauern bis zu 2,00 m Höhe zulässig. Mindestens alle 15 m ist ein bodengleicher Durchlaß von mindestens 10 auf 10 cm für Kleintiere vorzusehen.

WA - Allgemeines Wohngebiet
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind als rückwärtige und seitliche Einfriedungen nur lebende Hecken bzw. Zäune mit vorgepflanzten Hecken zulässig.

5. Werbeanlagen

Die Anordnung von Werbeanlagen ist lediglich straßenseitig zulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen darf nicht höher liegen als die jeweilige Traufe des Gebäudes.

Bewegliche, insbesondere rotierende Werbeanlagen sowie Blinklichter, umlaufende Lichter und dergleichen sind nicht zulässig.

An gut sichtbaren und die Verkehrssicherheit nicht störenden, geeigneten Stellen sind zusätzliche Gemeinschaftswerbeanlagen zulässig.

6. Materialwahl

GE - Gewerbegebiet
Die Wandflächen der Fassaden können in allen Materialien mit nicht reflektierender Fläche hergestellt werden. Unzulässig sind Fassadenplatten mit Schiefer, Naturstein oder Ziegelsteinimitationen sowie Bitumendachbahnen. Strukturierte Sichtbetonflächen sind jedoch zulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bodendenkmalpflege

Der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege Bonn rechnet mit hoher Wahrscheinlichkeit im Plangebiet mit der Aufdeckung von Bodendenkmälern. Des halb wird auf das Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen, insbesondere auf die §§ 13 bis 18 hingewiesen. Bodenbewegungen sind vor Durchführung der Unteren Denkmalbehörde sowie dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist bei geplanten Bodenbewegungen Gelegenheit zu geben, baubegleitende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Bodenfunden und -befunden die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation im erforderlichen Umfang durchzuführen.

2. Gasfernleitung

Die in den Teilflächen 1 und 2 bestehenden Gasfernleitungen wurden einschließlich der Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

D. Empfehlungen

Fassadenbegrünung

Zur besseren Einbindung des Gebietes wird empfohlen, Außenwände von Gebäuden oder Mauern mit Rankern und Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind Pflanzen entsprechend der Artenliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu verwenden.

E. HINWEISE

1. Kampfmittel

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

2. Beseitigung von Niederschlagswasser

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

Auf jedem einzelnen Baugrundstück kann das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. einen Sammelschacht, mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen gesammelt und z.B. für Grünflächenbewässerung oder Brauchwasseranlage genutzt werden. Die einzelnen Sammelschächte sind mit je einem Überlauf an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen. Die Lage des Sammelschachtes ist in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

3. Denkmalschutz

Dem Landschaftsverband Rheinland, Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege liegen keine Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Eine beabsichtigte Bebauung ist dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege frühzeitig anzuzeigen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Denkmälern im Lande NRW (§2, Abs. 5 und §§ 13-19) dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege zu melden. Ihm ist Gelegenheit zur weiteren Untersuchung zu geben.