

GEMEINDE ALFTER

BEBAUUNGSPLAN NR. 078, 'WITTERSCHLICK – NORD, 2. ÄNDERUNG – TEIL 1 UND NR. 047, 'RAMELSHOVENER STRASSE', 1. ÄND. SOWIE NR. 078, 2. ÄNDERUNG – TEIL 2

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** (s. 1. Ausfertigung des Bebauungsplanes)

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

Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde

Straucharten, 60 – 100 cm

Corylus avellana Hasel
Cornus sanguinea Hartriegel
Rosa canina Hundsrose
Prunus spinosa Schlehe
Crataegus monogyna Weißdorn

Obstgehölze

(Artenliste beim Umwelt-
beauftragten 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 colurna	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.

Alfter, den