

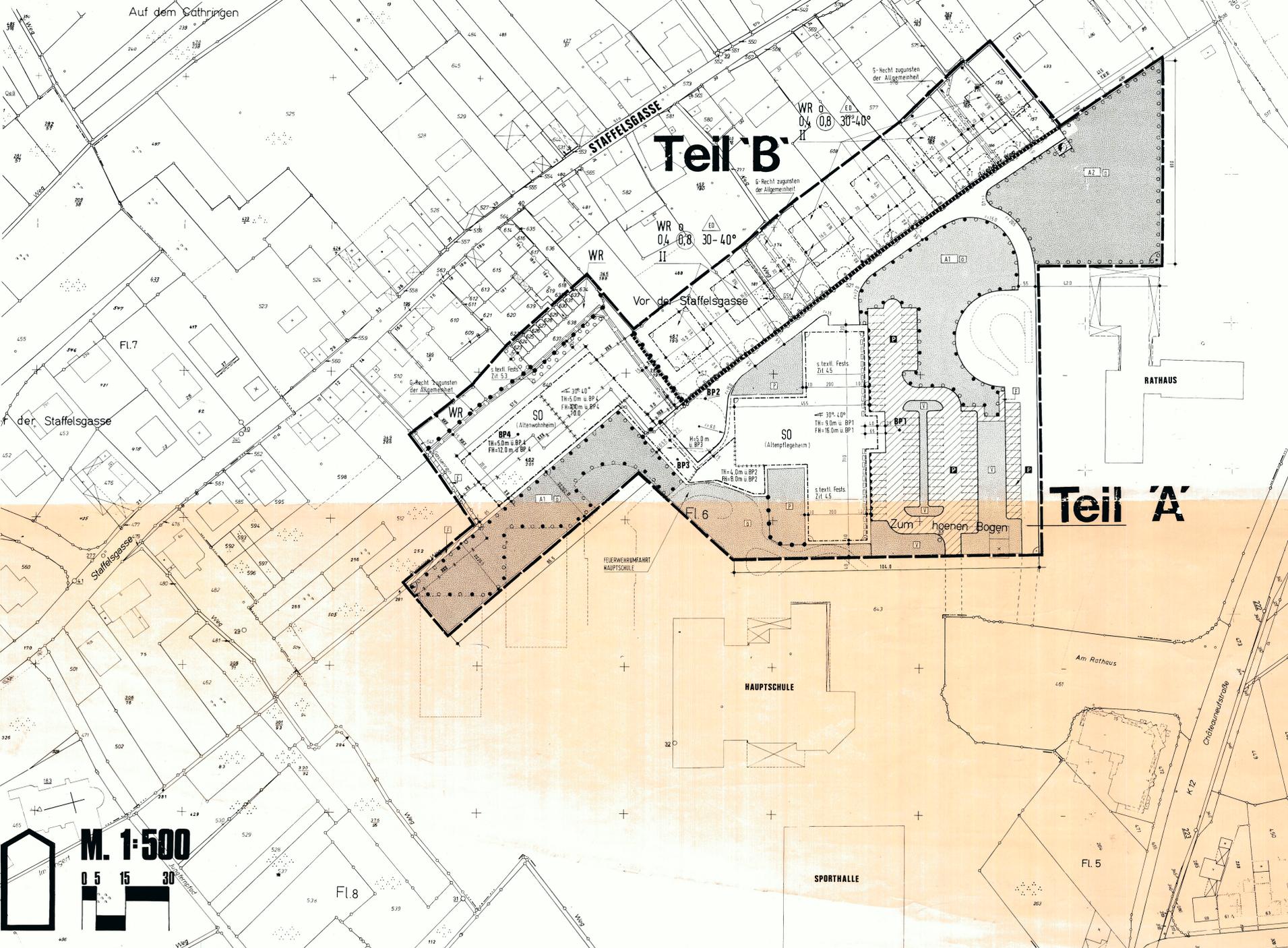
# GEMEINDE ALFTER

## BEBAUUNGSPLAN NR. 0.80

### GASSENRAIN

### ORTSLAGE ODEKOVEN

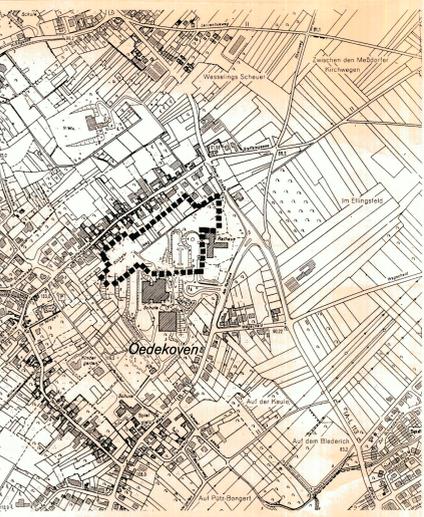
### 1. AUSFERTIGUNG



#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Reines Wohngebiet - WR**  
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind.
- Stellplätze und Garagen im Reinen Wohngebiet - WR**  
Gemäß § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit St umgrenzten Flächen nicht zulässig sind, ausgenommen von dieser Festsetzung sind Rampen/Abfahrten zu Tiefgaragen.
- Höhe baulicher Anlagen**  
**Baugruppie Nr. Höhenfestsetzungen**  
Gemäß § 15 (2) BauNVO wird festgesetzt, daß für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in der Flurstücksteilung zu berücksichtigen (Tiefgaragen) die nachfolgenden Bezugspunkte gelten:  
BP 1 = 100,15 m ü NN  
BP 2 = 100,68 m ü NN  
BP 3 = 108,53 m ü NN  
BP 4 = 112,59 m ü NN
- Minderungsmaßnahmen für Einflüsse durch bauliche Anlagen (den Baugebieten)**  
4.1 **Entsiegelung**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß alle derzeit versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken, soweit sie nicht durch Gebäude und Wege überbaut werden, zu entsiegeln und zu restaurieren sind. Als Maßnahme im Sinne einer Renaturierung gilt mindestens die Aussaat eines Rasens.  
4.2 **Oberflächengestaltung**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der Baugruben die Herstellung von Wegen, Terrassen und sonstigen Fußgängerbereichen nur mit wasserundurchlässigem Material zulässig ist. Dies gilt insbesondere für die öffentlichen Fußwege, die innerhalb der Baugruben durch ein Gelände zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. Zulässig sind z.B. bewirkt verlegtes Pflaster sowie wassergebundene Wegedecken.  
4.3 **Mülltrennanlagen**  
Gemäß § 81 Landesbauordnung NW wird festgesetzt, daß Mülltrennanlagen in den Baugruben mit Rankgeräten zu umstellen sind, die dicht mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen sind.  
4.4 **Einfriedigungen**  
Gemäß § 81 Landesbauordnung NW wird festgesetzt, daß bei der Errichtung von Einfriedigungen die Verwendung von Konten nicht zulässig ist.  
4.5 **Fassadenbegrenzung**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß die entlang der mit öffentlich gekennzeichneten Baugruben errichtete Erdgeschossige (Tiefgarage) bis zu einer Höhe von maximal 3 m zugunsten ist. Als Eingrünung im Sinne dieser Festsetzung gilt die Anpflanzung von Geh- und Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von mindestens 5 cm. Die entsprechenden Rank- und Kletterhilfen sind je nach Pflanzensortiment vorzusehen.  
4.6 **Begrünung von Stützmauern**  
Gemäß § 81 BauO NW wird festgesetzt, daß Stützmauern, die bei der Errichtung von Stellplätzen und Garagen erforderlich sind, zu begrünen sind. Als Begrünung im Sinne dieser Festsetzung gilt die Anpflanzung von Geh- und Kletterpflanzen mit einer 2 m Stützmauerlänge. Die entsprechenden Rank- und Kletterhilfen sind je nach Pflanzensortiment vorzusehen.
- Ausgleichsmaßnahmen für Einflüsse durch bauliche Anlagen**  
5.1 **Verkehrsflächen**  
Auf den mit A 1 gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt der Ausgleich für den mit der Herstellung der baulichen Anlagen verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft. Der maximal zulässige Eingriff (GDE 0,0) beträgt 4.900 cm.  
Auf den vorgemarkierten öffentlichen Verkehrsflächen sind die vorhandenen Ober- und Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 0,60 m (gemessen in 1 m Höhe) vom Grundstückseigentümer zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.  
Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß auf den öffentlichen Verkehrsflächen eine flächige Pflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste in einer Mindestgröße von 100 bis 150 cm (Stärke) bzw. 12 bis 14 cm Stammdurchmesser (Hochstämme) vorzunehmen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen ist. Als flächige Anpflanzung im Sinne dieser Festsetzung gilt ein Abstand der Pflanzen von 1,50 m x 1,50 m.  
5.2 **Baulichen - Reines Wohngebiet - WR**  
Auf den mit A 2 gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt der Ausgleich für den mit der Herstellung der baulichen Anlagen im Reinen Wohngebiet - WR verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft. Der maximal zulässige Eingriff (GDE 0,0) beträgt 4.900 cm.  
Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß auf den öffentlichen Verkehrsflächen eine flächige Pflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste in einer Mindestgröße von 100 bis 150 cm (Stärke) bzw. 12 bis 14 cm Stammdurchmesser (Hochstämme) vorzunehmen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen ist. Als flächige Anpflanzung im Sinne dieser Festsetzung gilt ein Abstand der Pflanzen von 1,50 m x 1,50 m.  
Anpflanzung einer Baumreihe im Reinen Wohngebiet - WR  
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß auf den an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Baugruben in einer Tiefe von maximal 5,00 m eine Baumreihe aus mindestens 3 verschiedenen Hochstämmen mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen sind. Es ist pro angelegten 50 m<sup>2</sup> Baum anzuhalten ein Abstand von 10 m zwischen den Bäumen soll eingehalten werden. Es sind Baumarten aus der Pflanzliste zu verwenden. Zusätzlich sind Abweichungen aufgrund erforderlicher Grundstücksabstände bzw. Leitungsgrößen. Die Baumreihe muß eine Fläche von mindestens 5 qm aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.  
Anpflanzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen  
Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je angelegte 100 qm versiegelte Fläche mindestens 1,3x versch. Einzelbaum als Hochstamm mit einem Mindestumfang von 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen ist. Darüber hinaus sind auf einem Flächenanteil von mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Für die Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.  
5.3 **Eingrünung des vorhandenen Fahrbahns**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß auf der mit A 2 gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Parkplatz nördlich des Altenpflageheims) eine mindestens 3 m breite Gehpflanzung entsprechend der Pflanzliste vorzunehmen ist. Die Geh- und Laubbäume sind zu pflegen und ggf. zu ersetzen.  
5.4 **Begrünung von Stellplätzen**  
Bei der Errichtung von Stellplätzen ist je angelegte 5 Stellplätze ein 3 versch. Hochstamm aus der Pflanzliste (Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Die Baumreihe muß eine offene Fläche von mindestens 3 qm aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

#### SYSTEMSCHNITT ALTENPFLAGEHEIM M. 1:500



#### PLANUNTERLAGE

Die vorliegende Planunterlage ist z.T. eine Abzeichnung - Vergrößerung - der Katasterflurkarte die Flurkarte ist entstanden im Jahre ... IM MASSTAB ...  
URAHNNAME - VEREINFACHTE - TEIL - NEUER - MESSUNG  
DIE PLANUNTERLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z.B. GEBÄUDE)  
DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE WURDE Z.T. NEU KARTIERT NACH EINWANDFREIER FÖRF. VERMESSUNGEN (NR 55 FA II) - NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG UND UNTER VERWENDUNG VON FÖRF. VERMESSUNGEN (VEREINFACHTE NEUVERMESSUNG) - NACH EINER NEUVERMESSUNG GEMÄSS ERGÄNZUNGSBESTIMMUNG UND VERMESSUNGSPUNKTANWEISUNG DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND  
DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN  
ES WIRD BESCHNITTEN, DASS DIE FESTLEGUNG DER STADTBAULICHEN PLANUNG GEMEINSAM ENDGÜLTIG IST  
DIP.-ING. M. SCHWERT  
LIT. 10/83  
10/1994

#### VERFAHREN

DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URSCHRIFTPLAN UND DEM DARAN VERZEICHNETEN VEREINFACHTEN ÜBEREIN. DIESER PLAN IST URKUNDEPLAN.  
Alfter DEN 03. Mai 1994  
Gemeindedirektor  
ENTWURF UND BEARBEITUNG  
VOM 14. 4. 94  
STADTPLANUNG ZIMMERMANN KÖLN  
Alfter DEN 30. Mai 1994  
Gemeindedirektor  
DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT WORDEN am 14.02.1994  
Alfter DEN 3. Mai 1994  
Gemeindevorstand  
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT WORDEN am 14.02.1994  
Alfter DEN 3. Mai 1994  
Gemeindevorstand

#### VERFAHREN

DIE ÖFFENTLICHE UNTERSUCHUNG GEMÄSS § 3 (1) DES BAUGESETZBUCHES HAT AM 23.2.94 STATTEGEFUNDEN.  
Alfter DEN 3. Mai 1994  
Gemeindevorstand  
DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES AUFGRUND DES RATSCHLUSSES VOM 28.4.94 IN DER ZEIT VOM 30.5.94 BIS 30.6.94 ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE ÖFFENLEGUNG WURDE AM 20.5.94 ÖFFENTLICH BEKANT GEMACHT. DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 08.7.94 VON DER AUSLEGUNG ANGEKÜNDIGT.  
Alfter DEN 30. Mai 1994  
Gemeindevorstand  
ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUFGRUND STÄTTGEBENER ANREGUNGEN UND BEWERTEN GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES DURCH BESCHLUSSFASSUNG DES RATES VOM ...  
DEN 1994  
DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES AM ANZEIGETAG ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM ...  
DEN 1994  
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAG

#### ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSINHALTE

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 8.12.1986 (BGBl. II 2253)  
BAUUNTERSUCHUNGSVERORDNUNG (BauUV) VOM 15.9.1977 (BGBl. II 1763), BEWÄNDERT DURCH ANDERUNGSVERORDNUNG VOM 27.1.1990 (BGBl. II 133)  
BAUORDNUNG NW VOM 26.6.1984 (GV NW S. 419, BER. AUGUST 1984)  
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) VOM 18.12.1990 (BGBl. II 58)

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
1 ÜBERBAUBARE FLÄCHE  
2 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE  
WRWR REINES WOHNGEbiet  
WMAW ALLEGEMEINES WOHNGEbiet  
MDMD DORFGEbiet  
MIMM MISCHEGEBiet  
MKMK KERNGEBiet  
WMAW ALLEGEMEINES WOHNGEbiet  
DEDE GEWERBEGEBiet  
SOSO SONDERGEBiet  
S TEXTL. FESTS./ZIF

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE  
III ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- u. HÖCHSTGRENZE  
IV ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND  
IVa GRUNDFLÄCHENZAHL (GFZ)  
IVb GESCHOSSEFLÄCHENZAHL (GFZ)  
IVc ÜBERHÖHNUNGSBEREICH UND -HÖHNEN  
IVd ÜBERHÖHNUNGSBEREICH UND -HÖHNEN

**BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE**  
BAULINIE  
BAUGRENZE  
OFFENE BAUWEISE  
GEÖFFENLEGTE BAUWEISE  
EINZELHAUSER  
DOPPELHAUSER  
KLARANGRUPPEN  
EINZEL- UND DOPPELHAUSER

**DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS SOWIE ORT UND ZEIT ZUR EINSICHTNÄHME WURDE GEMÄSS § 12 DES BAUGESETZBUCHES AM ANZEIGETAG BEKANT GEMACHT DAMIT IST DIESER BEBAUUNGSPLAN AM 28.7.94 ALS SATZUNG RECHTSVERBÄNDLICH GEWORDEN.**  
Alfter DEN 28. 7. 1995  
Gemeindevorstand

#### ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSINHALTE

**FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF**  
1 ÜBERBAUBARE FLÄCHE  
2 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE  
OFF. VERWALTUNG  
BÜRGERZENTRUM  
SCHULE  
KIRCHE  
KINDERGARTEN  
ALTENZENTRUM

**FLÄCHE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**  
SPORTANLAGEN  
SPIELANLAGEN

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE  
STRASSENBELEGUNGSFLÄCHE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
EINFÄHREBEREICH  
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT  
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
EINFÄHREBEREICH  
FUSSGÄNGERBEREICH (A-R) UND RADFAHREBEREICH  
VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH  
FUSSWEG  
VERKEHRSSTRASSE

**VERSORGUNGS-, WERTUNGS- UND BESEITIGUNGSFLÄCHE**  
TRAFOSTATION  
KLARANLAGE  
ABFALL  
PUMPSTATION  
BRUNNEN

#### ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSINHALTE

**GRÜNFLÄCHEN**  
SOLEPLATZ  
SPIELPLATZ  
PARKANLAGE  
FRIEDHOF  
BAUERKLEINGÄRTEN  
SPORTPLATZ

**FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND DEN WALD**  
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT  
FLÄCHE FÜR DEN WALD

**ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN**  
FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN (STRÄUCHERN)  
ANPFLANZEN VON BÄUMEN  
FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN  
ERHALTUNG VON BÄUMEN

**KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAMMEN**  
WASSERLÄCHE  
WASSER-SCHUTZZONE  
LANDSCHAFTS-SCHUTZGEBIET  
UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGE (ENDEMBLES), DIE DEN DENKMALSCHUTZ UNTERLEGEN  
EINZELANLAGEN (UNBEGLEITETE KILLOBERNÄHME), DIE DEN DENKMALSCHUTZ UNTERLEGEN  
FLÄCHEN FÜR BANNANLAGEN  
HOCHWASSERÜBERSCHEITUNGSGEBIET  
SCHWEMMUNGSBEREICH  
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE DEN DENKMALSCHUTZ UNTERLEGEN  
BREMSE

#### ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSINHALTE

**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE U. GEMEINSCHAFTSANLAGEN**  
ST STELLPLATZE  
6A GARAGEN  
6St GEMEINSCHAFTSSTELLP.  
6Ba GEMEINSCHAFTSGARADEN

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN**  
MIT DEN (G) FAHR- (F) UND LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHE  
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN  
VORGESCHLAGENE BAUMPFLANZUNGEN  
SICHERHEITSLINIE  
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG  
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES  
Z.B. BP1  
TH = m MAX. TRAUFHÖHNENANGABEN  
FH = m MAX. ERSTHÖHNENANGABEN

**FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BAUG. NW '84**  
Z.B. 35/40 DACHNEIGUNG  
Pflanzrichtung  
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. HÖHNENFESTSETZUNG  
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHNEIGUNG

**ÄNDERUNG NACH OFFENLEGUNG**  
STREICHUNG  
ERGÄNZUNG

#### ÜBERSICHT

