

# Textteil zum Bebauungsplan Nr. 083 1. Änderung „Lessenicher Weg“

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Bau GB

### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die unter §4 (3) Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

### 2. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen / Carports sind ausschließlich in den überbaubaren oder in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

Kellergaragenabrampungen sind in den Vorgärten unzulässig.

Die Befestigung der Zufahrten und privaten Wege darf nur wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflastersteinen mit entsprechender Haufwerksporigkeit erfolgen. Benachbarte Garagen sind auf einer gemeinsamen Höhe zu erstellen, unabhängig von den anschließenden Hauptgebäuden (Wohnhäuser).

### 3. Flächenansprüche bei der Erstellung von Straßen und Wegen

Die zur Herstellung von Strassen- und Böschungskörpern notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind bis zu 1,0m auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

### 4. Nebenanlagen

Gemäß §21 (5) BauNVO sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundflächen zulässig.

### 5. Niederschlagabwasserbeseitigung

gem. §51a LWG

Auf jedem einzelnen Baugrundstück ist ein Sammelschacht mit mind. 3cbm Fassungsvermögen zu errichten. In ihm ist das von den Dachflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser zu sammeln und z.B. für die Grünflächenbewässerung zu nutzen. BauGB §9 (1) 14.

Die einzelnen Sammelschächte sind mit je einem Überlauf Ø 150mm (Anschluss Kanal) zu versehen. Die Lage des Sammelschachtes ist in den Bauunterlagen auszuweisen.

**B Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauONW****1. Höhenlage der Gebäude**

Die Oberkante der Fußböden richtet sich nach der NN-Höhenangabe der öffentlichen Verkehrsfläche und darf maximal 20cm über der interpolierten Höhe liegen.

Es wird auf die Sonderhöhe am Wendepunkt hingewiesen.

**2. Drempe**

Sind oberhalb der zulässigen Vollgeschosse nur bis 0,5m Höhe – Oberkante Fussplatte – zulässig.

**3. Dachgauben**

Sind nur bis zu 2,0m Einzellänge und in der Summe ihrer Breiten nicht länger als ein Drittel der Traufenlänge zulässig.

**4. Einzäunungen**

Die Einzäunungen der Vorgärten sind nur im rückwärtigen Teil und zu beiden Seiten bis zur Vorderkante der Gebäude (vordere Baugrenze und deren gradlinige Verlängerung) zulässig und sollen als Hecken, eingegrünte Maschendrahtzäune, Holzzäune (möglichst senkrechte Lattung) und nicht höher als 0,8m dem Ortsbild und z.T. den Siedlungsrand gerecht errichtet werden.

**5. Grünordnerische Maßnahmen**

5.1. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück 1045 sind spätestens im ersten Jahr nach Feststellung der Gebäude auf den angrenzenden Grundstücken eine mind. 10-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen in der Pflanzqualität v. Str. 60-100cm im Abstand 1.20 bis 1,50m und mind. 6 Laubbäume in der Pflanzqualität 3xv, Stammumfang 16-18cm gemäss beiliegender Pflanzenliste zu pflanzen.

5.2 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der Teilfläche des Flurstücks 1286 sind spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auf den angrenzenden Baugrundstücken ein mind. 7-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen in der Pflanzqualität v. Str. 60-100cm im Abstand 1.20 bis 1.50m und mind. 2 Stück Laubbäume in der Pflanzqualität 3vx, Stammumfang 16-18cm gemäss beiliegender Pflanzenliste zu pflanzen

5.3. Auf den öffentlichen Stellplätzen ist spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen 1 Stück Laubbaum in der Pflanzungsqualität 3xv, Stammumfang 16-18cm gemäss beiliegender Pflanzenliste zu pflanzen.

**Pflanzenliste****Bäume**

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

**Kleinbäume und Sträucher**

Feldahorn	Acer campestre
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffiger Weißdorn	Crataegus laevigata
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

**C Hinweise****1. Kampfmittel**

Obwohl die Luftbildauswertung keinen Hinweis auf Kampfmittel/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.

**2. Denkmalschutzgesetz**

Dem Landschaftsverband Rheinland, Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege liegen Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Im Zuge der Bebauung ist hierauf Rücksicht zu nehmen. Eine beabsichtigte Bebauung ist dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege durch den Bauherrn frühzeitig anzuzeigen.

3. Darüber hinaus sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und – Befunde oder Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Denkmälern im Lande NW (§ 2 Abschlussplatten. 5 und §§ 13 bis 16) dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege zu melden. Ihm ist Gelegenheit zur weiteren Untersuchung zu geben.