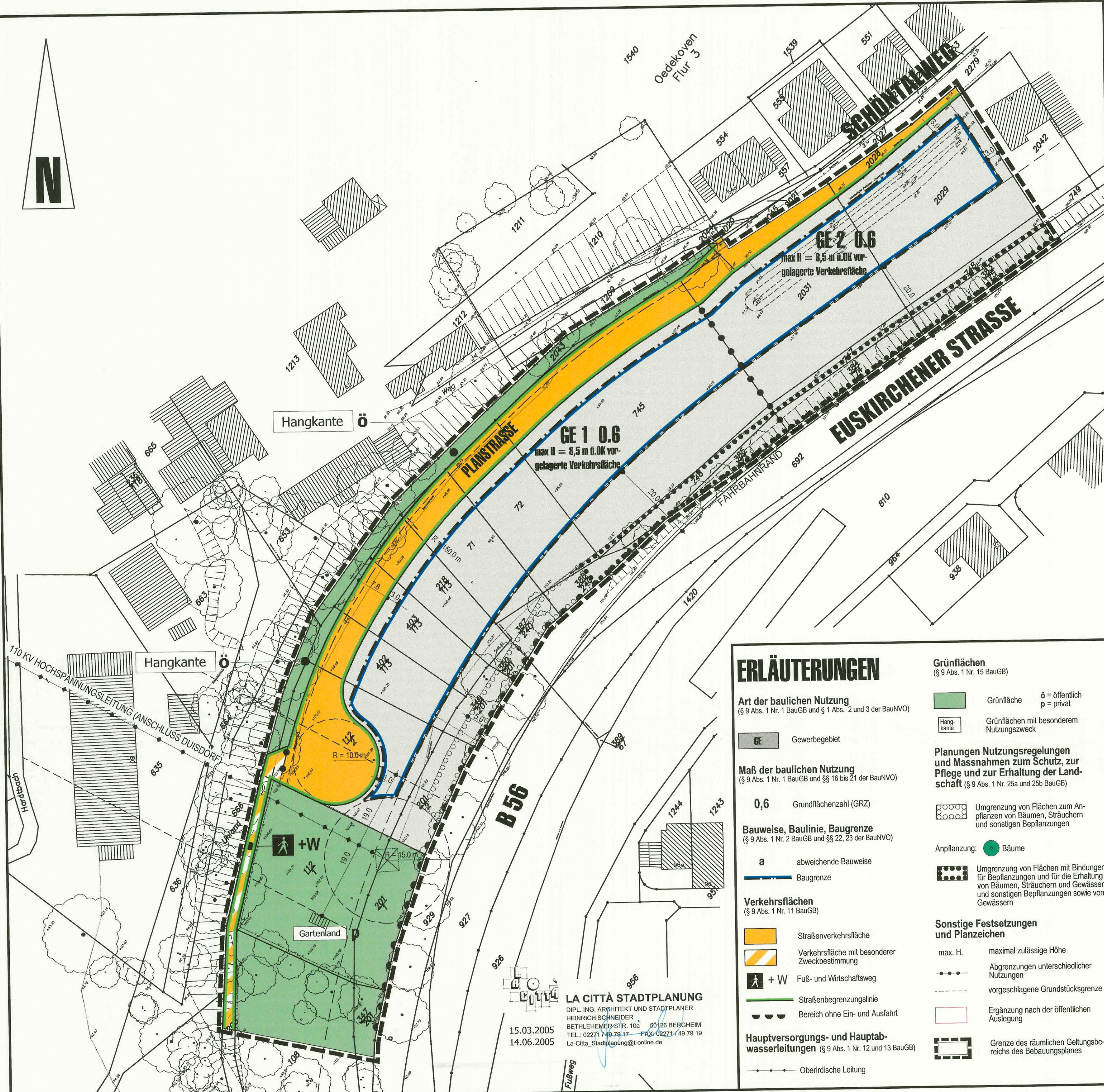


GEMEINDE ALFTER BEBAUUNGSPLAN NR. 084 / -SCHÖNTALWEG- ORTSTEIL OEDEKOVEN / IMPEKOVEN M. 1: 500

0 10 20 30

1. AUSFERTIGUNG



ERLÄUTERUNGEN

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

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

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

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

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

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

Anpflanzung: Bäume

Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

max. H. maximal zulässige Höhe

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung

Grenze des räumlichen Geltungs- bereichs des Bebauungsplanes

BEBAUUNGSPLAN NR.: 084 "Schöntalweg"

Gemarkung: Oedekoven / Impekoven
Flur(en): 3

1. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der letzten Fassung. (BauGB)
Baunutzungsverordnung zum Baugesetzbuch in der letzten Fassung. (BauNVO)
Baunutzungsverordnung in der letzten Fassung. (BauNVR)
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, 1991) (Planz.V)

2. PLANUNTERLAGE

Die Darstellung entspricht dem Katasterstand vom
März 2005. Dipl.-Ing. Heinrich Schneider
den 16.05.2005. (BauNVR)
Unterschrift: Heinrich Schneider

Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der baulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

den 16.05.2005. (BauNVR)
Unterschrift: Heinrich Schneider

3. VERFAHREN

3a. Dieser Plan ist gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Planungsausschusses vom 03.02.2005 aufgestellt worden.

Alfter, den 17.04.2005
Heinrich Schneider
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches öffentlich bekannt gemacht worden.

Alfter, den 17.04.2005
Heinrich Schneider
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Der Planungsausschuss hat am 03.02.2005 beschlossen, die Bürger/Bürgerinnen frühzeitig gem. § 3 Abs. 1, S. 1 BauGB zu unterrichten

Alfter, den 02.05.2005
Heinrich Schneider
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Dieser Beschluss mit Angabe des Termins und des Ortes der Unterbreitung wurde am 02.05.2005 öffentlich bekannt gemacht.

Alfter, den 02.05.2005
Heinrich Schneider
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Die Unterbreitung fand am 02.05.2005 statt.

Alfter, den 02.05.2005
Heinrich Schneider
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2, S. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.04.2005 frühzeitig beteiligt worden.

Alfter, den 22.05.2005
Heinrich Schneider
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

3b. Der Planungsausschuss hat am 15.03.2005 beschlossen, diesen Plan gem. § 3 Abs. 2, S. 1 BauGB öffentlich auslegen.

Alfter, den 04.04.2005
Heinrich Schneider
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Ort und Dauer der Auslegung wurde am 15.04.2005 öffentlich bekannt gemacht.

Alfter, den 18.04.2005
Heinrich Schneider
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Dieser Plan hat in der Zeit vom 25.05.2005 bis 24.05.2005 öffentlich ausliegen.

Alfter, den 21.05.2005
Heinrich Schneider
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

3c. Der Planungsausschuss der Gemeinde Alfter hat nach der Auslegung am 03.02.2005 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes aufgrund von Änderungen 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 öffentlich auszulegen mit der Bestimmung, dass Änderungen 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

Die erneute Offenlegung wurde am 03.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.04.2005 frühzeitig bekanntgemacht.

Alfter, den 02.05.2005
Heinrich Schneider
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

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

Alfter, den 02.05.2005
Heinrich Schneider
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

3d. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat in seiner Sitzung am 30.06.05 als Satzung beschlossen worden.

Alfter, den 28.06.05
Heinrich Schneider
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 (2) des Baugesetzbuches am 02.07.05 in der Sitzung des Rates der Gemeinde Alfter beschlossen.

Köln, den 02.07.05
Heinrich Schneider
Im Auftrag

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist gem. § 10 (3) BauGB am 22.07.05 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Erteilung der Genehmigung ist gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Alfter, den 04.08.05
Heinrich Schneider
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

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

Dieser Plan ist Urkundsplan.

Alfter, den 18.06.05
Heinrich Schneider
Dr. Steinkemper, Die Bürgermeisterin

Folgende Gutachten wurden im Rahmen der Bauleitplanung erarbeitet:

- Orientierende Untersuchung Boden v. 08.10.2003

- Baugrunderkundung v. 13.10.2003

- Schalltechnische Untersuchung v. 03.05.2004

- Landschaftsplanerische Fachberatung v. 07.02.2005

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

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 gegliedert.

GE 1

Innerhalb des GE 1 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die immissionsschutzrechtlichen Schallleistungspegel (L_{WA}) tags (06.00 - 22.00 Uhr) 62 dB(A) und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) 48 dB(A) nicht überschreiten.

GE 2

Innerhalb des GE 2 ist nur eine weniger schutzbedürftige Nutzung als im Wohngebiet bzw. eine weniger schutzbedürftige Nutzung als im Gewerbegebiet zulässig.

Es sind zudem nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die immissionsschutzrechtlichen Schallleistungspegel (L_{WA}) tags (06.00 - 22.00 Uhr) 58 dB(A) und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) 41 dB(A) nicht überschreiten.

Darüber hinaus wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb des GE 2 nur folgende Nutzungsarten zulässig sind:

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhäuser, Lagerplätze, Sonstige Gewerbebetriebe i.S.v. § 6 Abs. 2 Nr. 4 (mischgewerbliche Betriebe)

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet die im Abstandswert NRW aufgeführten Anlagen und Betriebe monatelang

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl (0,6) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

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

Bei der Ausführung eines geneigten Daches darf die Firsthöhe maximal 5,0 m über der maximal zulässigen Traufhöhe liegen.

Im Schutzstreifen der 110 kV-Hochspannungsfreileitung darf die Gebäudehöhe maximal 8,0 m betragen. Sonstige bauliche Anlagen im Bereich des Schutzstreifens sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

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

3. Die Bauweise und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

Im Schutzbereich des Mastes der 110 kV-Hochspannungsfreileitung ist in einem Radius von 15,00 m jegliche Bebauung unzulässig.

4. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 202 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hangkante“ ist der Gehölzbestand zu erhalten. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18 920 durchzuführen. Zulässig sind notwendige Rückschnittmaßnahmen im Bereich des Schutzstreifens der Freileitung.

Die Verkehrsfäche mit der Zweckbestimmung „Fußweg/Wirtschaftsweg“ ist als Grünweg herzurichten. Eventuell erforderliche Erdarbeiten im Bereich der Baumkronen angrenzender Bestände sind in Handarbeit auszuführen.

Die Baumhecke an der B 56 ist zu erhalten.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hangkante“ ist der Gehölzbestand durch eine Vorpflanzung aus standortgerechten, heimischen Sträuchern der Pflanzliste A in den Mindestabständen 60-100 cm in einem Mindestabstand von 2 x 2 m zu ergänzen. Mindestens 65 % der Grünfläche sind zu bepflanzen. Die Aufwuchsbeschränkungen im Schutzstreifen der Freileitung sind dabei zu berücksichtigen. Die vorgenannte Maßnahme ist dem Eingriff, der durch die Erschließung erfolgt, zugeordnet.

Entlang der B 56 ist in Fortsetzung der vorhandenen straßenbegleitenden Baumhecke und in Ergänzung der vorhandenen Gebäude ein 5 m breiter Streifen auf den Baulinien zwischen der Baumhecke und dem von Pflanzungen freizuhaltenden Maßbereich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Pflanzliste A in den Mindestabständen 60-100 cm (Sträucher) bzw. 16-18 cm Stammumfang (Bäume) in einem Mindestabstand von 2 x 2 m mit dem Ziel einer geschlossenen Baumhecke zu pflanzen.

Die nicht überbaubaren und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu gestalten. Dabei sind je angefangene 200 m² Grünfläche jeweils mindestens 3 Stück Solitärsträucher der Pflanzliste A oder C in der Mindestabstände 125-150 cm oder ein Laubbäum der Pflanzliste A mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.

Erhaltene Gehölze im Bereich der Baumhecke entlang der B 56 können auf die Pflanzungen angerechnet werden.

Je angefangene 8 Stellplätze auf den Grundstücksflächen sind mindestens ein Laubbäum mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemäß Pflanzliste B zu pflanzen.

Das durch die Eingriffe der Erschließung verursachte Defizit von 13.170 Punkten ist durch eine externe Maßnahme über das Ökotopte der Gemeinde Alfter auszugleichen.

Das durch die Eingriffe der Bebauung verursachte Defizit von 47.317 Punkten ist durch eine externe Maßnahme über das Ökotopte der Gemeinde Alfter auszugleichen.

5. Pflanzlisten

A. BAUMHECKEN, VORPFLANZUNG, GRUNDSTÜCKSBEGRIENUNG

BAÜME
Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Hainbuche
Eiche
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde

STRÄUCHER
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa canina

Hantelgall
Hasel
Eingriff. Weißdorn
Ulgarn
Schlehe
Hundsrose

B. GROSSKRONIGE BAÜME (STELLPLATZE)

Acer platanoides
Quercus petraea

Spitzahorn
Traubeneiche

C. SOLITÄRSTRÄUCHER (GRUNDSTÜCKSBEGRIENUNG)

Amelanchier laevis
Cornus mas
Malus in Arten
Prunus in Arten
Rosa in Arten
Syringa in Arten

Felsenrose
Kornelkirsche
Zierapfel
Zierhainbuche
Rosen
Flieder

6. Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Die Grundflächenzahl von maximal GRZ = 0,8 ist jedoch einzuhalten.

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

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

Zufahrt- und Zugangsverbot
Im Bereich der mit Signatur 1 gekennzeichneten Straßeneinschnitte an der B 56 dürfen keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zur Straßeneinfahrt angelegt werden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Einfriedungen

1.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudevorderkante sind als Einfriedungen lediglich Heckenpflanzungen mit 1,20 m Höhe zulässig.

1.2 Als rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind Hecken und Industriezäune bis zu 2,00 m Höhe zulässig. Industriezäune sind zu bepflanzen.

2. Werbeanlagen

2.1 Die Anordnung von Werbeanlagen ist lediglich straßenrechtlich zulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen darf nicht höher liegen als die jeweilige Traufe des Gebäudes. Werbeanlagen mit Werbung zur B 56 / Euskirchener Straße sind mit dem Straßenbaubehörde abzustimmen.

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

3. Materialwahl

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

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

1. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus prähistorischer Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz vom 11. März 1980, zuletzt geändert am 18. Mai 1982) § 2 Abs. 5 und §§ 13-19 des Rheinischen Arch. für Bodendenkmalpflege zu melden. Im ist Gelegenheit zu weiteren Untersuchungen zu geben.

2. Hochspannungsfreileitung

Das Bebauungsplangebiet wird von der 110 kV-Hochspannungsfreileitung Anschluss Duisdorf, Bl. 0963 gekreuzt. Der dazugehörige Schutzstreifen hat eine Breite von 2 x 19,00 m = 38,00 m. Die Leitungstrasse wurde einschließlich der Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

D. EMPFEHLUNGEN

Es wird empfohlen, in möglichst großer Umfang Stellplätze und sonstige Erschließungsflächen auf den gewöhnlichen Grundstücksflächen wasserundurchlässig zu gestalten.

Es wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen.

E. HINWEISE

1. Altanlage

Für das Bebauungsplangebiet wurde durch externe Gutachter eine Altanlageuntersuchung durchgeführt. Obwohl sich weder Hinweise auf eine Altanlage noch auf Verunreinigungen durch eine Nutzung als industrieller Standort ergeben haben, sind die Erdarbeiten von der Bauleitung zu überwachen. Ein Vergleich der beim Ausgrab angefallenen Böden mit den Angaben des Bodengutachters ist erforderlich.

2. Straßenbau

Es wird darauf hingewiesen, dass die für die Herstellung der Erschließungsstraße erforderlichen Rückensubstraten der Randentfassungen und ggf. erforderliche Abstützungen bzw. Abgründungen auf den nichtüberbaubaren (gelassen) Grundstücksflächen angelegt werden.

3. Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG weist darauf hin, dass zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes, die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich ist. Ggf. müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgegeben werden. Zur Sicherstellung der rechtzeitigen Versorgung mit Telekommunikationsanlagen unter Berücksichtigung einer sinnvollen Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger wird darum gebeten, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Technischer Dienstleistung Köln so früh wie möglich mitgeteilt werden.

4. Geotexturierung

Die Regionalgas Gasbrennerei weist vorsorglich darauf hin, dass eventuell geplante Ausweichmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, grundsätzlich außerhalb der Gasleitungsversorgungszone anzuordnen sind. Hierbei wird auf das Merkblatt „Baumaßnahmen und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungs-gesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen.

5. Wasserversorgungsanlage

Der Rhein-Sieg-Kreis weist darauf hin, dass Wasserversorgungsanlagen keine Verbindung zum Netz einer Trinkwasserversorgung haben dürfen. Entsprechend § 13 (1) der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 hat der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage der zuständigen Behörde (Gesamtheit) die Inbetriebnahme der Anlage anzuzeigen.