

# **Textteil zum Bebauungsplan Nr.085 „Olstdorf-Tonnenpütz“**

## **Textliche Festsetzungen und Hinweise**

### **II. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen**

#### **A. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (1), (1a), (2) BauGB**

##### **1. Festsetzungen**

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

1.1.2 In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig.

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18, 19 und 20 BauNVO**

###### **1.2.1 Höhenlage der Gebäude**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens – in der Mitte der Fassade gemessen – darf nicht mehr als 0,5 m über der Gehweghinterkante liegen. Sofern das Erdgeschoss hangseits hierdurch tiefer als das Gelände liegt, ist eine Anhebung der Erdgeschosshöhe bis auf das natürliche Gelände zulässig.

###### **1.2.2 Gebäudehöhe**

Die Gesamthöhe der Gebäude zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und Dachfirst darf bei 1-geschossigen Gebäuden nicht mehr als 8,5 m betragen, bei 2-geschossigen Gebäuden wird die Firsthöhe auf maximal 10,5 m festgesetzt.

###### **1.2.3 Straßenböschungen**

Straßenböschungen müssen von den Anliegergrundstücken übernommen werden.

##### **1.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO**

Textliche Festsetzungen

— keine —

##### **1.4 Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 (1) BauNVO**

1.4.1 Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bilden Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu 7,5 m<sup>2</sup> grenzständig zur Nachbargrenze. Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen im Baugebiet allgemein zulässig.

1.4.2 Auf straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen – im sog. Vorgarten / bei Eckgrundstücken auf beiden Seiten – sind abweichend von Ziff. 1.4.1 bei Vorgartentiefen bis zu 3,0 m als Nebenanlagen nur Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll, Bioabfälle u. dgl. zulässig soweit sie die Sicht der Ausfahrt nicht beeinträchtigen.

##### **1.5 Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO**

1.5.1 Offene Garagen (überdachte Stellplätze, sog. Carports) müssen mit ihrer Überdachung und deren Stützen auf ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

1.5.2 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

1.5.3 Die Befestigung von Zufahrten darf nur mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen (siehe Minimierungsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).

1.5.4 Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nicht mehr als 15 % Gefälle haben. Bei mehr als 3 % sind die ersten 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie mit 3 % anzulegen.

1.5.5 Bei Einzel- und Doppelhäusern sind je Haus mindestens 2 Stellplätze festgelegt.

#### 1.6 Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 11, 12 und 13 BauGB

1.6.1 Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.

#### 1.7 Belange von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 15, 16, 25a und b BauGB

1.7.1 Soweit betroffen, richten sich die nachfolgenden Pflanzmaßnahmen nach den jeweils angegebenen Pflanzenlisten. Die dortigen Angaben zu den Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzdichten sind verbindlich.

1.7.2 Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als begrünte Flächen anzulegen. Mindestens 10 % der nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen zu befestigenden Grundstücksflächen sind mit Gehölzen der **Pflanzenliste II** zu bepflanzen.

1.7.3 Auf den privaten Grundstücken ist jeweils ein Laubbaum oder ein Obstbaum entsprechend den Vorgaben der **Pflanzenliste III** anzupflanzen.

1.7.4 Überdachte Stellplätze (Carports) sowie freiliegende, geschlossene Garagenwände sind mit Kletterpflanzen entsprechend den Vorgaben der **Pflanzenliste I** zu begrünen.

1.7.5 Flachdächer sind mit kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als bekiestetes Flachdach ausgebildet sind.

1.7.6 Innerhalb der Verkehrsflächen sind mindestens 8 Bäume der **Pflanzenliste IV** anzupflanzen. Die Bäume sollen an die Standorte gepflanzt werden, die in der Karte 2 "Landschaftspflegerische Maßnahmen" des zum Bebauungsplan Nr. 085 "Olsdorf / Tonnenpütz" erstellten landschaftspflegerischen Fachbeitrags dargestellt sind. Eine Anpassung der Pflanzstandorte im Zuge der Ausführungsplanung, z.B. an Grundstückszufahrten, ist möglich.

Bei Anpflanzungen im Straßenraum ist für jeden Baum eine ausreichend dimensionierte und unbefestigte Baumscheibe anzulegen und durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. den Einbau von Rundhölzern o.ä., gegen Befahren zu schützen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrasen zu begrünen.

1.7.7 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen dürfen höchstens 25 % der Flächen z.B. für Wege-, Aufenthalts- und Spielflächen befestigt werden. Die Befestigungen sind so vorzunehmen, dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge gewährleistet ist. Die übrigen Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

Mindestens 15 % der öffentlichen Grünflächen sind flächig mit Strauchgehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der Grünflächen sind mindestens 15 Bäume zu pflanzen, wobei die Pflanzungen bevorzugt in Reihen oder Gruppen entlang der Wege vorzunehmen sind. Die Gehölzpflanzungen erfolgen nach Vorgabe der **Pflanzenliste V** und werden zusätzlich zu den unter Ziff. 1.7.8 beschriebenen Anpflanzungen durchgeführt.

1.7.8 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist zwischen den beiden vorhandenen Gewässerabschnitten im Bereich der Geländesenke auf einer Länge von ca. 100 m ein naturnaher Gewässerverlauf wiederherzustellen.

Entlang des Gewässerverlaufs sind mindestens 8 Bäume und 30 Strauchgehölze (in Gruppen) der **Pflanzenliste VI** zu pflanzen.

1.7.9 Die nach den vorstehenden Ziffern festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

1.7.10 In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanzfestsetzungen für die privaten Grundstücke umgesetzt sind.



**1.7.11** Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken gemäß den Festsetzungen unter Ziff. 1.7.2 bis 1.7.5 gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstücke, für die sie festgesetzt sind.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen gemäß den Festsetzungen unter Ziff. 1.7.6 bis 1.7.8 dienen dem Ausgleich von Eingriffen, die durch die Anlage von öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) entstehen. Die Kosten gehen zu Lasten der Grundstücke in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten. Die Verteilung der Kosten richtet sich nach der festgesetzten GRZ von 0,3 bzw. 0,4 bezogen auf das jeweilige Grundstück.

Die Kosten für darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag gehen ebenfalls zu Lasten der Grundstücke in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten. Die Verteilung der Kosten richtet sich nach der festgesetzten GRZ von 0,3 bzw. 0,4 bezogen auf das jeweilige Grundstück.

## **B. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) Bau-ONRW**

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1. Dach**

**1.1** Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind auch andere Dachneigungen und Dachformen (z. B. Flachdach) zulässig.

Die Zulässigkeit der Abweichungen wird auf 30 % der Gebäudegrundrißfläche beschränkt.

#### **2. Drempe**

**2.1** Die Drempehöhe wird mit max. 0,80 m von OK Fertigfußboden DG bis OK Fußpfette festgesetzt.

#### **3. Kellergaragenrampen**

**3.1** Kellergaragenrampen sind als Einschnitt in die Vorgartenflächen nicht zulässig.

#### **4. Dacheindeckung und Fassadenmaterial**

**4.1** Die Dacheindeckung ist nur in dunklen Tönen; z. B. rot, dunkelbraun oder anthrazit mit unglasierten Dachpfannen zulässig. Dachaufbauten sind zusätzlich mit Holz, Schiefer, Zink- oder Kupfer im Falzsystem zugelassen.

**4.2** Aneinander gebaute Hauseinheiten (Doppelhäuser und Hausgruppen) sind mit gleicher Dachneigung, Traufhöhe, Dacheindeckung, Außenwandgestaltung und Farbgebung auszuführen.

#### **5. Einfriedungen**

**5.1** Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nur bis 0,70 m Höhe zulässig.

**5.2** Einfriedungen in Gärten als seitliche und hintere Grundstückseinfriedigung sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Als Einfriedigung werden zugelassen:

- Drahtzäune, Gitter, Holzzäune und Hecken
- Sockelmauern über der natürlichen Geländehöhe oder nach Feinplanum der Grundstücksfläche nur bis zu 0,30 m Höhe
- Lebende Hecken und berankte Zäune unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

## **C. Nachrichtliche Übernahmen / 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 / Kampfmittel sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/14 73 860, die nächstgelegene Polizeistation oder das Ordnungsamt der Gemeinde Alfter, Tel.: 0228/64 84 120 zu benachrichtigen.

### **2. Beseitigung von Niederschlagswasser**

Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nicht nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) erfolgen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. 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, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege liegen keine Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass Bodendenkmäler in der Regel – insbesondere in Bereichen, in denen systematische Ermittlungen des archäologischen Potentials bisher nicht durchgeführt wurden – gerade erst bei der Durchführung von Erdarbeiten zutage treten. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

### **4. Überlagerung mit Bebauungsplan Nr. 026 "Am Olsdorfer Kirchweg"**

Im Nordwestbereich des Bebauungsplangebietes überdeckt der Bebauungsplan Nr. 085 "Olsdorf / Tonnenpütz" einen kleinen Teil des Bebauungsplanes Nr. 026 "Am Olsdorfer Kirchweg", Erstaufstellung und schließt hier an die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes an.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 85 "Olsdorf / Tonnenpütz" wird der Bebauungsplan Nr. 026 "Am Olsdorfer Kirchweg" in dem überdeckten Teilbereich aufgehoben.

### **5. Kosten für Ausgleichsmaßnahmen**

*Die Kostenaufteilung für Ausgleichsmaßnahmen wird gemäß Ziffer 1.7.11 Textliche Festsetzungen geregelt. Entsprechend der Eingriffsbilanzierung (Teil 2 Umweltbericht Ziffer 7 und Tabelle Bestand / Planung) entfallen auf die öffentlichen Flächen demnach bei einem Flächenanteil von 10,29 % Verkehrsfläche (abzüglich Baumstandorten) an der Gesamtfläche insgesamt 10.877 Wertpunkte.*

*Vorgesehen ist es, die Kompensation des Eingriffsdefizits über das Ökokonto der Gemeinde auszugleichen.*

**PFLANZENLISTE I: Kletterpflanzen****Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Pflanzenarten auszuwählen:**

Mindestpflanzqualität: mit Topfballen

Pflanzdichte/Pflanzenabstände: je angefangene 3 m Außenwandlänge mind. 2 Pflanzen

**Deutscher Name**

Akebie, Klettergurke  
Pfeifenwinde  
Trompetenblume  
Baumwürger  
Clematis/Waldrebe  
Efeu  
Hopfen  
Winterjasmin  
Heckenkirsche  
Wilder Wein

Schlingknöterich  
Blauregen

**Botanischer Name**

Akebia quinata  
Aristolochia macrop hylla  
Campsis radicans  
Celastrus orbiculatus  
Clematis, Wildarten und -sorten  
Hedera helix  
Humulus lupulus  
Jasminum nudiflorum  
Lonicera in Arten und Sorten  
Parthenocissus quinquefolia  
– tricuspidata 'Veitchii'  
Polygonum aubertii  
Wisteria sinensis

**PFLANZENLISTE II: Strauchgehölze für private Gartenflächen****Die Gehölze für die privaten Gartenflächen sind aus folgender Liste auszuwählen:****Straucharten**

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., o.B., 60-100

Pflanzenabstand in der Reihe: ca. 1,50 m

**Deutscher Name**

Felsenbirne  
Roter Hartriegel  
Haselnuss  
Weißdorn  
Deutzie  
Forsythie  
Faulbaum  
Ranunkelstrauch  
Kolkwitzie  
Gemeiner Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Gartenjasmin  
Schlehe  
Johannisbeere  
Acker-Rose  
Hunds-Rose  
Mai-Rose, Zimt-Rose  
Bibernell-Rose  
Wein-Rose  
Filz-Rose  
Sal-Weide  
Schwarzer Holunder  
Flieder  
Weigelie

**Botanischer Name**

Amelanchier lamarckii  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Deutzia x magnifica  
Forsythia intermedia  
Frangula alnus  
Kerria japonica  
Kolkwitzia amabilis  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Philadelphus spec.  
Prunus spinosa  
Ribes nigrum, Ribes alpinum  
Rosa agrestis  
Rosa canina  
Rosa majalis  
Rosa plimpinellifolia  
Rosa rubiginosa  
Rosa tomentosa  
Salix caprea  
Sambucus nigra  
Syringa vulgaris  
Weigela spec.

### PFLANZENLISTE III: Klein- bis mittelkronige Einzelbäume zur Verwendung in Hausgärten

Aus nachstehender Liste ist eine Laubbaumart oder Obstbaumsorte auszuwählen:

#### Laubbaumarten

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 16/18 cm

##### Deutscher Name

Säulen-Hainbuche  
Zierapfel z.B. 'John Downie'  
Gemeine Birne

Eberesche, Vogelbeere  
Feldahorn

##### Botanischer Name

Carpinus betulus 'Frans Fontaine'  
Malus z.B. 'John Downie'  
Pyrus pyrausta  
Pyrus serrulata  
Sorbus aucuparia  
Acer campestre

#### Obstbaumsorten

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 10/ 12 cm

##### Äpfel:

Ananasrenette  
Freiherr von Berlepsch  
Geheimrat Dr. Oldenburg  
Goldparmäne  
Gravensteiner  
Kaiser Wilhelm  
Ontario  
Schöner aus Boskoop  
Weißer Klarapfel  
Birnen:  
Conference  
Gräfin von Paris  
Gute Luise  
Köstliche von Charneux  
Pastorenbirne  
Stuttgarter Geißhirtle  
Tongern  
Triumph aus Vienne

##### Kirschen:

Dönissens Gelbe Knorpelkirsche  
Frühe Rote Meckenheimer  
Große Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesenkirsche  
Ludwigs Frühe  
Morellenfeuer  
Schattenmorelle

##### Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Renekloden:

Deutsche Hauszwetsche  
Große Grüne Reneklode  
Mirabelle von Nancy  
Ontario Pflaume  
The Czar  
Wangenheims Frühzwetsche

##### Walnuss (Juglans regia)

### PFLANZENLISTE IV:

### Baumpflanzungen Innerhalb der Verkehrsflächen

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Baumarten auszuwählen:

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm

##### Deutscher Name

Spitzahorn 'Olmstedt'  
Esche 'Raywood'  
Winter-Linde 'Rancho' oder 'Greenspire'  
Wildbirne

##### Botanischer Name

Acer platanoides 'Olmstedt'  
Fraxinus angustifolia 'Raywood'  
Tilia cordata 'Rancho' od. 'Greenspire'  
Pyrus calleryana 'Chanticleer'



**PFLANZENLISTE V: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen Grünflächen**

Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen zu verwendenden Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:

**Baumarten**

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm

| Deutscher Name        | Botanischer Name |
|-----------------------|------------------|
| Feldahorn             | Acer campestre   |
| Hainbuche             | Carpinus betulus |
| Vogelkirsche          | Prunus avium     |
| Traubeneiche          | Quercus petraea  |
| Eberesche, Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Winterlinde           | Tilia cordata    |

**Straucharten**

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., o.B., 60-100

Pflanzenabstand in der Reihe: ca. 1,50 m

| Deutscher Name     | Botanischer Name     |
|--------------------|----------------------|
| Haselnuss          | Corylus avellana     |
| Roter Hartriegel   | Cornus sanguinea     |
| Weißdorn           | Crataegus monogyna   |
| Holzapfel          | Malus silvestris     |
| Gemeine Birne      | Pyrus pyraeaster     |
| Hunds-Rose         | Rosa canina          |
| Bibernell-Rose     | Rosa pimpinellifolia |
| Wein-Rose          | Rosa rubiginosa      |
| Sal-Weide          | Salix caprea         |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra       |

**PFLANZENLISTE VI: Gehölze für die Pflanzungen entlang des Gewässers**

Die Gehölze zur Pflanzung entlang des Gewässers sind aus folgender Liste auszuwählen:

**Baumarten**

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|----------------|------------------|
| Feldahorn      | Acer campestre   |
| Erle           | Alnus glutinosa  |
| Vogelkirsche   | Prunus avium     |
| Stieleiche     | Quercus robur    |

**Straucharten**

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., o.B., 60-100

Pflanzenabstand: ca. 1,50 m

| Deutscher Name   | Botanischer Name   |
|------------------|--------------------|
| Haselnuss        | Corylus avellana   |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea   |
| Weißdorn         | Crataegus monogyna |
| Öhrchenweide     | Salix aurita       |
| Sal-Weide        | Salix caprea       |
| Mandelweide      | Salix triandra     |