

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 086 „Weberstrasse“

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die unter § 4(3) BauNVO Nr. 5 aufgeführten Tankstellen sind nicht zulässig.
2. **Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen gem. § 9 (2) BauGB**
 - 2.1 Die größte zulässige Firsthöhe für die 2-geschossig festgesetzten überbaubaren Flächen wird mit 11,0 m festgesetzt, von der mittleren NN-Höhe der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen.
 - 2.2 Die Dachneigungen werden gleitend von 15° bis 30° zugelassen.
 - 2.3 Die Fußbodenoberkante des untersten Vollgeschosses darf höchstens 0,5 m über der mittleren NN-Höhe der Straßenbegrenzungslinie liegen. Ausgenommen hiervon sind die Anlagen über Tiefgaragen.
3. **Stellplätze und Garagen**
Stellplätze und Garagen/ Carports sind ausschließlich in den überbaubaren oder in den mit "ST", "GA" festgesetzten Flächen zulässig. Kellergaragenabrampungen sind in den Vorgärten nicht zulässig. Die Befestigungen der Zufahrten und privaten Wege darf nur wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflaster mit breiten Fugen oder Platten/ Pflastersteinen mit entsprechender Haufporigkeit erfolgen. Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nicht mehr als 15% Gefälle haben. Die Vorderkante soll 0,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.
4. **Straßen und Wege**
Die zur Herstellung von Straßen und Wegekörpern notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind bis zu 1,0 m (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.
5. **Beseitigung von Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG**
Das von den Dachflächen abfließende, unbelastete Niederschlagswasser ist in Sammelschächten mit einem Fassungsvermögen von 5 cbm je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte und je Haus bei Reihenhäusern zu sammeln und z. B. zur Grünflächenbewässerung zu nutzen. Für die Mehrfamilienhäuser ist ein Sammelschacht mit 5 cbm Fassungsvermögen/ 150 qm Dachfläche anzulegen. Die einzelnen Sammelschächte sind mit je einem Überlauf (Anschluss Kanal) zu versehen. Die Lage des Sammelschachtes ist in den Bauunterlagen (Bauantragsunterlagen einschl. Entwässerungsgesuch und Antrag auf Kanalanschluss) auszuweisen.
6. **Erhaltungs- und Pflanzgebot für Bäume und Sträucher § 9 (25 a+b) BauGB**
 - 6.1 **M1 Grünfläche**
Die unversiegelten Flächen der öffentlichen Grünfläche sind mit 7 Winterlinden zu bepflanzen:
Herstellung der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gem. DIN 18916. Verwendung von Hochstämmen mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20. Verankerung der Bäume sowie Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 4 Jahren. Einsatz der übrigen Fläche mit einer Regelsaatgutmischung mit Kräutern.

- 6.2 M2 Spielplatz**
 Der Spielplatz ist auf 30% seiner Fläche mit heimischen Einzelbäumen, Sträuchern und Rasen gem. Pflanzliste wie folgt zu bepflanzen:
 Anpflanzung von 3 hochstämmigen Einzelbäumen als Gruppe, sowie randliche Strauchpflanzungen in aufgelockelter, sichtdurchlässiger Dichte - pro 10 qm 4 - 5 Sträucher - (45 Stck auf der gesamten Fläche). Verwendung von Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 und zweimal verpflanzten Sträuchern in gemischter Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 cm als Mischpflanzung in Trupps. Herstellung der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gem. DIN 18916. Verankerung der Bäume soweit notwendig, sowie Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 4 Jahren. Einsatz der übrigen Fläche mit einer Regelsaatgutmischung. Ausschließlich Verwendung von nichtgiftigen Pflanzen.
- 6.3 M3 Lärmschutzwall**
 Der Lärmschutzwall ist mit heimischen Sträuchern und Rasen gem. Pflanzliste wie folgt zu bepflanzen:
 Pflanzverband von 60 Gehölzen pro 100 qm bepflanzter Fläche. Mischpflanzungen in Trupps abwechselnd mit dazwischenliegenden Sukzessionsflächen, die ca. 30% der Fläche ausmachen sollen.
 Herstellung der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gem. DIN 18916. Verwendung von zweimal verpflanzten Sträuchern in gemischter Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 cm.
 Auf und vor dem Wall zur Bonn-Brühler-Strasse sind Lagerflächen für Baumaterial, Abfallbehälter und Komposter nicht zulässig.
- 6.4 M4 Stellplätze**
 Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenbereich sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste wie folgt einzugrünen:
 Anpflanzung von einem Baum je fünf Stellplätzen. Herstellung der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gem. DIN 18916. Verwendung von Hochstämmen mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20. Verankerung der Bäume sowie Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 4 Jahren. Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 4 qm sind unversiegelt zu erhalten und vor Überfahren freizuhalten. Die als Grünfläche ausgewiesene übrige Fläche ist mit heimischen Stauden oder niedrigwüchsigen Sträuchern - je 1 qm 2 Stck - (z. B. Efeu, Rose, Johannisbeere oder ähnliches) zu begrünen.

Pflanzliste**Bäume**

Laut Gutachten sollen heimische Pflanzen verwendet werden:

Bäume I. Ordnung:

Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Bäume II. Ordnung:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monagyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Apfel - Rose (*Rosa rugosa*), Hundrose (*Rosa camina*), Gold - Johannisbeere (*Ribes aureum*), Holunder (*Sambucus niger*).

- 7. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 Bau NW**
- 7.1 Dachgauben sind nur bis zu 2,0 m Einzellänge und in der Summe ihrer Breiten nicht länger als ein Drittel der Traufhöhe einer Seite des Baukörpers zulässig.
- 7.2 Dächer von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen in offener bzw. geschlossener Bauweise sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung einheitlich auszubilden.
- 7.3 Die Einzäunungen der Grundstücke sind nur im rückwärtigen Teil und zu den beiden Seiten bis zur Vorderkante der Gebäude (vordere Baugrenze und deren gradlinige Verlängerung) zulässig und sollen als Hecken, eingegrünte Maschendrahtzäune, Holzzäune (senkrechte Lattung) und nicht höher als 0,8 m dem Ortsbild gerecht errichtet werden.

Hinweise

Denkmalschutz

Dem Landschaftsverband Rheinland, Rhein. Amt f. 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 f. Bodendenkmalpflege durch den Bauherrn frühzeitig anzuzeigen. In Abstimmung mit dem Amt ist durch den Bauträger eine Begehung/Prospektion des Planungsgebietes vor Bebauung durchzuführen. Darüber hinaus sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Denkmälern im Lande NW (§2 Abs. 5 und §§ 13-19) dem Rhein. Amt f. Bodendenkmalpflege zu melden. Ihm ist Gelegenheit zur weiteren Untersuchung zu geben.

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. Beim Auffinden von Kampfmitteln/ Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln Tel.: 0221/1473860, die nächstgelegene Polizeistation oder das Ordnungsamt der Gemeinde Alfter 0228/6484120 zu benachrichtigen.

Fernmeldetechnik

Die Deutsche Telekom ist frühzeitig über den Beginn der Erschließung zu unterrichten.