

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 089 „INTEGRATIVES WOHNEN AM GÖRRESBACH“

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

---

*Änderungen zum Satzungsbeschluss nach der erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind in roter Schrift dargestellt bzw. durchgestrichen.*

### I GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch – BauGB-  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO -  
vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV NRW S. 294)

### II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet - WA

Gemäß § 1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 4 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans sind.

##### 1.2 Flächen für besonderen Wohnbedarf (WA\*)

Gemäß § 9 (1) Nr. 8 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit WA\* festgesetzten Flächen des Baugebietes nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.

Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf im Sinne dieser Festsetzung sind:

- Menschen mit einem pädagogischen bzw. pflegerischen Unterstützungsbedarf sowie
- Geistig Behinderte oder Menschen mit Mehrfachbehinderungen.

Darüber hinaus zulässig sind alle Versorgungseinrichtungen (z. B. Küche, Therapie etc.), die im Nutzungszusammenhang mit den Wohngebäuden im Sinne dieser Festsetzung stehen.

## **2 Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten**

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Im allgemeinen Wohngebiet darf die mit GRZ 0,5\* festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die mit GRZ 0,4\*\* festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

### **2.2 Gebäudehöhe**

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung i. S. von § 18 (1) BauNVO gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen über Normal-Höhe-Null (ü. NHN). Dabei bezieht sich die maximale Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach auf die Attika und bei Gebäuden mit Satteldach auf den Dachfirst.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch sonstige Dachaufbauten (z. B. technische Aufbauten, Technikzentralen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln sowie Anlagen für regenerative Energien) um maximal 2,0 m überschritten werden. Dabei darf die Überschreitung jeweils auf maximal 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgen. Entsprechende Dachaufbauten müssen, mit Ausnahme von Treppenhäusern und Fahrstuhlüberfahren, mindestens um das Maß der Überschreitung von der obersten Gebäudeaußenwand zurücktreten.

## **3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß § 23 (3) Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Balkone, Terrassen und Treppenhäuser (als 2. Rettungsweg) die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten dürfen.

## **4 Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen**

### **4.1 Stellplätze, Carports und Garagen**

Gemäß § 12 (6) BauNVO i. V. m § 9 (1) Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig sind.

### **4.2 Tiefgaragen**

Gemäß § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen zulässig sind.

## **5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Für die mit GFL gekennzeichnete Fläche gilt:

- Gehrecht für die Allgemeinheit
- Fahrrecht für die Versorgungsträger sowie für die Gemeinde Alfter

- Leitungsrecht für die Versorgungsträger

## **6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die in der Planzeichnung als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Bereiche sind als freiwachsende bzw. Schnitthecken mit Gehölzen gemäß der Pflanzenliste 2 unter Nr. 6.8 dieser textlichen Festsetzungen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt bei freiwachsenden Hecken 1,50 m, bei Schnitthecken sind 3 Pflanzen pro m<sup>2</sup> zu pflanzen.

### **6.2 Uferrandstreifen**

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Uferrandstreifens sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Wege inklusive Unterbauten, Aufschüttungen sowie Regenrückhaltebecken bzw. vergleichbare Anlagen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die für eine Fußgängerbrücke notwendigen Anlagen.

Der Uferrandstreifen ist als Gehölzbereich und offenen Wiesenflächen zu bepflanzen. Die Gehölzauswahl richtet sich nach der unter Nr. 6.7 dieser textlichen Festsetzungen aufgeführten Pflanzenliste mit lebensraumtypischen Gehölzen.

Hinweis: Für den gekennzeichneten Bereich sind die Maßnahmen zur Entwicklung des Trittsteins 32 des Umsetzungsfahrplanes Kooperation Bonn / Rhein-Sieg-Kreis KOE-51 zur Wasserrahmenrichtlinie zu beachten.

### **6.3 Begrünung von Flachdächern und von Garagendächern**

Die Flachdächer der Hauptgebäude und der Nebengebäude sowie die Dächer der Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

Bei der Errichtung von Staffelgeschossen sind die Flachdächer der Staffelgeschosse extensiv zu begrünen, in diesem Fall sind die Dachflächen des obersten Vollgeschosses von der extensiven Dachbegrünung ausgenommen. Ebenfalls von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen. Im Falle der Errichtung von Staffelgeschossen sind jedoch mindestens 60 % der Dachfläche (Dach des Staffelgeschosses zuzüglich Dachflächen der darunter liegenden Geschosse) zu begrünen.

### **6.4 Abdeckung von Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut werden, mit mindestens 0,5 m Substrat abzudecken und gärtnerisch zu gestalten.

### **6.5 Kompensation**

Gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB wird für das verbleibende Defizit von 9.618 Ökopunkten (berechnet nach Froelich + Sporbeck 1991) Teile der außerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleichsfläche mit der Maßnahmennummer 008 - E (Gemarkung: Witterschlick, Flur 6, Flurstücke 202, 243/164, 244/164, 165, 152-157, Tw. 354/186, 147-151, 166-185, 201, 204; Umwandlung einer Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland) aus dem Ökokonto der Gemeinde Alfter zugeordnet.

### **6.6 Zuordnung**

Aus der Anlage öffentlicher Verkehrsflächen mit einer Flächengröße von 1.772 m<sup>2</sup> resultiert ein Defizit von 8.292 Ökopunkten. Dieses Defizit wird mittels der Maßnahmenfläche unter Ziffer 6.2 "Uferrandstreifen" ausgeglichen.

## 6.7 Pflanzenliste 1

Baumarten (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Hochstämme, o.B., Stammumfang 18/20 cm)

Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Flatterulme (*Ulmus laevis*)

Straucharten (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, o.B., 60-100 cm Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Europäisches Pfaffenhüttchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsröse (*Rosa canina*), Gewöhnliche Schneeball (*Viburnum opulus*)

## 6.8 Pflanzenliste 2

### **Schnitthecken:**

Baumarten (Heckenpflanze, 2 x verpflanzt, mit Ballen, geschnitten)

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Straucharten (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, o.B., 60-100 cm, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m)

Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)

### **Freiwachsende Hecken, siehe vorstehende Arten sowie folgende Arten:**

Straucharten (Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, o.B., 60-100 cm, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m)

Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsröse (*Rosa canina*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

## 7 **Örtliche Bauvorschriften**

### 7.1 Dachformen

Als Dachformen sind das Satteldach (SD) und das Flachdach (FD) mit einer Neigung bis zu maximal 5 ° zulässig. Bei den Satteldächern müssen die Teildachflächen gleiche Neigungen aufweisen, soweit sie gegenüber liegen. Die Firstlinien der beiden Dachflächen müssen aneinanderstoßen. Versetzte Dachflächen sind nicht zulässig.

### 7.2 Standorte für Abfallbehälter und Wertstofftonnen

Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (1) Nr. 4 und § 86 (4) BauO NRW wird für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass die Standorte der Behälter für Haus- und Gewerbeabfälle und der Wertstofftonnen einzuhausen oder unterhalb der Geländeoberfläche (Unterflurbehälter) zu errichten sind.

### 7.3 Satellitenschüsseln

Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (1) Nr. 1 und § 86 (4) BauO NRW wird festgesetzt, dass Satellitenschüsseln nur auf dem Dach zulässig sind.

### III KENNZEICHNUNGEN

Aufgrund der Baugrundverhältnisse wird das gesamte Plangebiet gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (siehe hierzu auch Punkt IV, Ziff. 4).

### IV HINWEISE

#### 1. Fußgängerbrücke

Die Gemeinde Alfter möchte die Option zur Errichtung einer Fußgängerbrücke im Bebauungsplan absichern. Daher ist unter Bezugnahme auf § 31 Abs. 1 BauGB die Errichtung einer Fußgängerbrücke innerhalb des Uferrandstreifens als Ausnahme zulässig. Die baurechtliche Zulässigkeit dieser baulichen Anlage richtet sich nach den einschlägigen Fachgesetzen (Bauordnung NW/ WHG i. V. m. LWG NRW). Dabei muss die Brücke im unmittelbaren Anstrom zur Einleitstelle eines Regenrückhaltesystems liegen. Die Einleitstelle muss dabei im Abstrom der Brücke liegen. Die Planungen sind eng mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg- Kreises abzustimmen.

#### 2. Abfallbeseitigung

Abfälle dürfen nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UW "Müllbeseitigung" (BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Sackgassen, die nach dem Erlass der UW "Müllbeseitigung" nach dem 01.10.1979 gebaut wurden oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen eine geeignete Wendeanlage vorweisen. Dies ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

#### 3. Abfallwirtschaft

Der Wiedereinbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis durch das Amt für Umwelt und Naturschutz zulässig. Der Einbau von RCL-Material ist nur in technischen Bauwerken (z. B. unter Gebäuden, Straßen, Parkplätzen, zur Böschungsstabilisierung) zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis - Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

#### 4. Artenschutz

Um Tötungs- und Verletzungstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG im Zuge der Baufeldfreimachung und der Beseitigung von Gehölzen zu vermeiden, sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09. eines Jahres) durchzuführen. Abweichungen hiervon sind nur zulässig, wenn vorab gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich in den beanspruchten Strukturen bzw. auf den beanspruchten Flächen keine Vorkommen von Fledermäusen bzw. Vögeln befinden.

Des Weiteren muss vor Beginn einer Rodung eine Kontrolle auf eine potenzielle Anwesenheit von Standvogelarten durch einen Fachkundigen durchgeführt werden.

#### 5. Auebereich

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Insbesondere sind die Vorschriften gemäß § 38 WHG i. V. m. § 31 LWG NRW zum Gewässerrandstreifen entsprechend zu beachten.

**6. Baugrundverhältnisse:**

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

**7. Bodendenkmalpflege:**

Nach den bestehenden Erkenntnissen ist nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet römische Siedlungsstellen befinden. Es wird auf die §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Eichtal 1 in 51491 Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Dem LVR ist durch den Bauherren die Gelegenheit einzuräumen, während der Baureifmachung der Grundstücksflächen die Erdarbeiten vor Ort fachlich zu begleiten.

**8. Erdbebenzone**

Gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149, befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1/T. In der genannten DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

**9. Grundwasserverhältnisse:**

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

**10. Kampfmittel**

Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

**11. Landschaftspflegerische Fachbeitrag**

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit der Artenschutzrechtlichen Prüfung vom Planungsbüro Ginster Landschaft + Umwelt mit Stand vom Juni 2017 ist in den nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen.

**12. Leitungstrassen**

Das Anpflanzen von Bäumen ist grundsätzlich außerhalb von Leitungstrassen anzustreben. Diesbezüglich wird auf das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen.

### **13. Mutterboden**

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

### **14. Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Niederschlagswasser darf zeitverzögert in den Görresbach eingeleitet werden. Hierfür ist ein Stauraumkanal zu errichten. Die Planungen sind mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg- Kreises abzustimmen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Görresbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Auf das „Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser“ von Kohlenbach + Sander, Bonn-Duisdorf vom 18.03.2016 wird hingewiesen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Konzept zur Minimierung von Schwebstoffeinträgen (Bodenmaterial) in das Gewässer vorzulegen und mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

### **15. Öffentliche Abwasseranlagen**

Die Arbeiten in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Abwasseranlage sowie zum Anschluss an den Bestand sind frühzeitig mit dem Abwasserwerk Alfter / Betriebsführung durch **Regionalgas e-regio** Euskirchen abzustimmen.

### **16. Telekommunikationsleitungen**

Im Plangebiet befinden sich noch keine Telekommunikationslinien. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

### **17. Tragfähigkeit und Setzungsverhältnisse**

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Baugrundeigenschaften insbesondere hinsichtlich Tragfähigkeit und Setzungsverhalten objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

### **18. Überflutung**

Bei der Modellierung der Oberfläche ist darauf zu achten, dass umliegende Grundstücke nicht in Mitleidenschaft gezogen werden, d. h. dass auf den umliegenden Grundstücken keine Senke oder Mulde entstehen dürfen. Dies ist bei der Überflutungsbeurteilung für evtl. Starkregenereignisse besonders zu beachten. Der Entwässerungskomfort der einzelnen Gebäude hängt erheblich von der vorhandenen Topographie, der Art und Weise der Bebauung sowie der Anlage der Hausinstallation ab. Die Tiefgaragen, Kellergeschosse mit Lichtschächten, Zufahrten oder Rampen die nach unten führen etc. und unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberfläche) liegen, sind besonders gefährdet.

Des Weiteren wird auf die Broschüre der Gemeinde Alfter „Wenn das Wasser kommt. Schutz vor Überschwemmung und Hochwasser.“, 2. Auflage, Dezember 2010 und auf die „Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge“, Stand: März 2015 des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hingewiesen. Beide Unterlagen sind auf der Homepage der Gemeinde Alfter unter [www.alfter.de](http://www.alfter.de) abrufbar.

## **19. Vorbeugender Brandschutz**

Da die Gemeinde Alfter nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt, ist bei den Pflegeeinrichtungen mit einer Brüstungshöhe über 8,0 m ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzusehen.

Für Gebäude, die mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen nach den baurechtlichen Vorgaben angeordnet werden.

## **20. Fachplanungen**

- Bodengutachten BV Seniorenzentrum „Görresbach“, Alfter; GBU - Geologie - Bau & Umweltconsult OHG; Stand: 25.09.2014
- Umweltgeologischer Untersuchungsbericht; GBU - Geologie - Bau & Umweltconsult OHG; Stand: 31.05.2017
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag – Artenschutzrechtliche Prüfung; Planungsbüro Ginster Landschaft + Umwelt; Stand: Juni 2017
- Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser; Kohlenbach + Sander GbR; Stand: 18.03.2016
- Schalltechnische Ersteinschätzung zu den Geräuschemissionen der öffentlichen Stellplätze im Bereich des Bebauungsplans Nr. 089 „Integratives Wohnen am Görresbach, ACCON Köln GmbH; Stand: 27.04.2016
- Vermesserkarte; Dipl.-Ing. Ulrich Epp ÖbVI; Stand: 27.10.2014

Stand: 25.10.2017