PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03 2020 (BGBI. I S. 587).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03. 2020 (BGBI. I S. 440).
5. Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV.NW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S 193, ber. S.214).
6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV.NRW S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).
7. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Juli 2019 (GV. NRW. S. 341).
8. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (CV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b) und daraus folgende Satzungen.

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Durch den Eintrag ‚WA' in der Planzeichnung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 In Anwendung des § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie
3. Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig sind.

1.1.3 In Anwendung des § 1 (6) Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

in dem Baugebiet nördlich der Parkanlage allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

1.1.4 In Anwendung des § 1 (6) Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Durch den Eintrag ‚MU' in der Planzeichnung wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt und in Anwendung des § 1 (4) und (9) BauNVO gemäß den nachfolgenden Festsetzungen gegliedert.

1.2.1 Urbanes Gebiet

a) Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 6a (2) Nr:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) In Anwendung des § 1 (6) Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, d.h.
1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie
2. Tankstellen,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2.2 Gliederungsbereich MU[1]

In Anwendung des § 6a (4) Nr. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass mindestens zwei Drittel der zulässige Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind.

1.2.3 Gliederungsbereich MU[2]

In Anwendung des § 6a (4) Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass mindestens zwei Drittel der zulässige Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden sind.

1.3 Durch den Eintrag ‚GE' in der Planzeichnung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und in Anwendung des § 1 (4) BauNVO gemäß den nachfolgenden Festsetzungen gegliedert.

1.3.1 Gewerbegebiet GE

a) Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 8 (2) Nr.
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

b) In Anwendung des § 1 (6) Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter Nr.
3. Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.3.2 Gliederungsbereich GE[2]

Innerhalb des Gliederungsbereichs GE[2] sind ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, sowie sonstige Gebäude und Nutzungen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

1.4 Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO wird für das gesamte Plangebiet zusätzlich zu den Bestimmungen in den einzelnen Baugebieten festgesetzt:

1.4.1. Einzelhandelsbetriebe

a) Einzelhandelbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sind nicht zulässig, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten der unter Punkt 1.4.2 aufgeführten „Alfterer Liste" gemäß dem Ratsbeschluss vom 01.10.2013 über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Alfter zusammensetzt.

b) Abweichend von Buchstabe a) sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden innerhalb des im Plan festgesetzten Urbanen Gebietes zulässig.

c) Abweichend von Buchstabe a) sind im Gliederungsbereich GE1 zulässig:

Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 450 m², bei denen eine Verkaufsfläche von mindestens 250 m² ausschließlich dem Verkauf regionaler landwirtschaftlicher Erzeugnisse und daraus hergestellter Produkte dient.

d) Die Ergänzung eines zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der „Alfterer Liste" unter 1.4.2 ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen i.S. des § 11(3) Satz 2 BauNVO ausgehen.

e) Zulässig sind Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist und in betrieblichem Zusammenhang errichtet wird und dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist.

f) Zentrenrelevante Sortimente sind als Rand- oder Ergänzungssortiment zulässig, sofern diese dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und die Verkaufsfläche dieser Sortimente 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten.

g) Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800m² sind nicht zulässig.

1.2.2 Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nr.	WZ	Bezeichnung
01	47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
02	aus 47.29.0	Reformwaren
03	aus 47.75 und 47.78	Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
04	aus 47.74	Pharmazeutische Artikel und Arzneimittel
05	aus 47.76.1	Schnittblumen
06	aus 47.76.2	Tiernahrung
07	47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen

Zentrenrelevante Sortimente

Nr.	WZ	Bezeichnung
08	aus 47.75	Parfümerie- und Kosmetikartikel
09	47.74	Medizinische und orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel, Arzneimittel und akustische Artikel)
10	aus 47.74 und 47.78	Optische und akustische Artikel
11	47.51 und 47.71	Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
12	aus 47.51 und 47.71	Baby- und Kleinkinderartikel ohne Kinderwagen
13	aus 47.71	Bekleidung, nur Baby-/ Kleinkinderartikel
14	47.72.1	Schuhe
15	47.72.2	Lederwaren, Koffer und Taschen
16	47.77	Uhren und Schmuck
17	47.61	Bücher
18	aus 47.78.2	Fotoartikel, Video
19	47.64.2 sowie 47.71 und 47.72.1	Sport- und Freizeitartikel, (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung und -schuhe
20	aus 47.65	Spielwaren und Bastelartikel
21	47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
22	49.59.3, aus 47.78.3, aus 47.64.2 sowie 47.59.9	Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken, Waffen und Jagdbedarf, und vergleichbare Hobbyartikel
23	47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
24	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
25	aus 47.78.3	Geschenkartikel
26	47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
27	aus 47.51	Handarbeitsbedarf
28	aus 47.51, aus 47.53	Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
29	aus 47.4, 47.63	Medien (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör)
30	47.79 , aus 47.78.3	Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, sonstiges Einrichtungszubehör

Nicht nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente

Nr.	WZ	Bezeichnung
31	aus 47.54	Elektrogroßgeräte (nur Elektrogroßgeräte („Weiße Ware"))
32	aus 47.62.2	Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel
33	aus 47.64.2 und 47.78.9	Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen, ohne Fahrräder)
34	aus 47.52 und 47.53	Farben, Lacke und Tapeten
35	aus 47.76.1	Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, - geräte, Pflanzen und Pflanzgefäße)
36	47.52	Baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeug)
37	aus 47.59	Lampen und Leuchten
38	aus 47.62.2	Tiere und zoologische Artikel
39	aus 47.53	Teppiche, Fußbodenbeläge
40	aus 47.59	Büromöbel
41	aus 47.59	Möbel einschließlich Küchen

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen (TH, FH und GH).

2.2 Grundflächen

2.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch ebenerdige, nicht unterbaute Terrassen um bis zu 20 m² überschritten werden, sofern auf dem Baugrundstück insgesamt die Grenzen des § 19 (4) Satz 2 BauNVO eingehalten werden. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Balkone und Erker ist ausdrücklich nicht zulässig.

2.2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Fläche der Anlagen nach 2.3 überschritten werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Flächen von Tiefgaragen um bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2.3 Stellplätze und Nebenanlagen wie Zuwegungen, Mülltonnenabstellplätze, Gartenhäuser, Anschlussräume und Haustechnische Anlagen sowie Pflaster- und Schotterflächen sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Vorgärten maximal bis zu folgendem Anteil zulässig:

Zone	Anteil
V_3	30 %
V_4	40 %
V_5	50 %
V_6	60 %
V_8	80 %

2.3 Geschossfläche

Die zulässige Geschossflächenzahl darf durch die Fläche von Loggien um bis zu 8,0 m² je Wohneinheit überschritten werden. Die zulässige Grundfläche erhöht sich dabei um die Fläche nicht anderweitig unterbauter Loggien.

2.4 Höhe baulicher Anlagen sowie Höhenlage

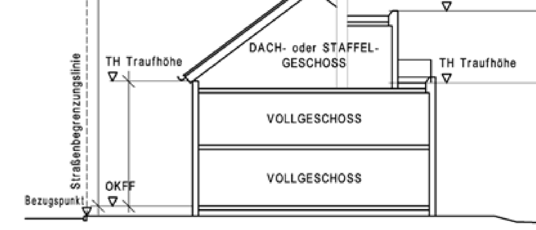
2.4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe (GH), Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

2.4.2 Als Gebäude- und Firsthöhe gilt jeweils der oberste Abschluss des Gebäudes. Als Traufhöhe gilt bei geneigten Dächern der oberste Schnittpunkt der Außenwandhaut mit der Dachkonstruktion, bei Flachdächern der angenommene Schnittpunkt der Dachhaut bzw. bei Dachterrassen der Oberkante des Bodenbelags mit der Außenwand.

Haustechnische Anlagen bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.

2.4.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses muss zwischen 0,10 m und 0,35 m oberhalb der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Der Bezugspunkt ist die Höhe der Mitte der Schnittunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie. Bei Eckgrundstücken kann zur Bestimmung des Bezugspunktes an Stelle einer der seitlichen Grundstücksgrenzen die hintere Grundstücksgrenze gewählt werden.

Schematische Darstellung der Festsetzungen zu den Gebäudehöhen



3. Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch die nicht unterbaute, ebenerdige Terrassen um bis zu 4,00 m überschritten werden.

4. Mindestgröße von Baugrundstücken
§ 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Plangebiet ist mit 380 m² festgesetzt. Abweichend von Satz 1 beträgt die Mindestgröße bei Grundstücken mit einseitigem Grenzanbau 250 m², bei zweiseitigem Grenzanbau 165 m². Dabei ist die Fläche eines Stellplatzes außerhalb des Baugrundstücks ohne seine Zufahrt auf die Mindestgrundstücksgröße anzurechnen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Garagen (Ga), überdachte Stellplätze (Cp) und Stellplätze (St) sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. An Stelle von Garagen sind auch Carports und Stellplätze, an Stelle von Carpotrs auch Stellplätze zulässig.

5.2 Stellplätze sind darüber hinaus bis zu den unter Punkt I 2.2.3 bestimmten Grenzen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Vorgärten zulässig.

5.3 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind begehbare Nebenanlagen wie Geräteschuppen oder Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von 6,5 m² zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der mit WA* gekennzeichneten Bereiche sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Abweichend von Satz 1 ist bei Grundstücken mit Grenzanbau maximal eine Wohneinheit zulässig.

7. Flächen für förderfähige Wohngebäude
§ 9 (1) Nr. 7 BauGB

7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit $Wf_{0,3}$ gekennzeichneten Baugebiete, dürfen auf 30 % der auf dem Baugrundstück zulässigen Geschossfläche ausschließlich Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

7.2 Die Bruttogeschossfläche von Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden können auf den Anteil nach Satz 1 angerechnet werden.

7.3 Die Festsetzung nach 7.1 gilt nicht für Grundstücke innerhalb der gekennzeichneten Baugebiete, denen an anderer Stelle im Plangebiet entsprechend große Flächen von Wohngebäuden oder Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, öffentlich rechtlich zugeordnet sind.

8. Versorgungsleitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Im gesamten Planbereich sind Führungen von Versorgungsleitungen (z.B Stromversorgung und Telekomunikation) nur unterirdisch zulässig.

9. Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 (1) Nr. 14 BauGB

9.1 Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers der Dachflächen sind Zisternen mit einer Mindestgröße von 32 l je m² überdachter Grundfläche herzustellen und durch eine Rohrdrossel und einen Überlauf an den Regenwasserkanal des Trennsystems anzubinden. Eine Rohrdrossel mit einem maximalen Ablauf von 2 l/s und der Überlauf sind so anzuordnen, dass mindestens 20 % des nach Satz 2 geforderten Volumens als Zwischenspeicher mit gedrosseltem Ablauf zur Verfügung stehen.

9.2 Bei begrünten Dächern kann der Nachweis der Drosselung auch über die Ausführung der Dachfläche geführt werden. In diesem Fall entfällt die Verpflichtung zur Errichtung einer Zisterne.

10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote
§ 9 (1) Nrn 20 sowie 25a und 25b BauGB

10.1 Artenschutz

10.1.1 Ausschlusszeiten für die Beseitigung von Gehölzen und Vegetation

Maßnahmen zur Beseitigung der Baum-, Strauch- und Krautschicht sowie baubedingte Beanspruchungen von Vegetation und Gehölzen (z. B. Anlage von Lagerplätzen, Aufschüttungen, Befahren von Vegetationsflächen) sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere) durchzuführen. Die Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetation sind außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchzuführen.

Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen (etwa durch Verminderung der Attraktivität von Flächen) oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen vorab identifiziert und geschützt werden können. Durch diese Maßnahme wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen oder Entwicklungsstadien) eintritt.

10.1.2 Nisthilfen

Für den im Plangebiet vorkommenden, planungsrelevanten Steinkauz ist die Nisthilfe am südwestlichen Rand des Baugebietes rechtzeitig vor Inanspruchnahme der Fläche durch eine Nisthilfe auf der in der Planzeichnung mit A2 bezeichneten Fläche für Maßnahmen zu ersetzen.

10.1.3 Amphibienzaun

Während der Bauphasen der Erschließung und des Hochbaus ist ein 50 m langer Amphibien-Zaun entlang des Buschkauler Wegs nördlich des Teiches auf dem Flurstück 33 der Flur 30 in der Gemarkung Witterschlick gestellt werden.

10.2 Anlage von Ersatzhabitaten

10.2.1 Für den Steinkauz ist auf der in der Planzeichnung mit A2 bezeichneten Maßnahmenfläche eine Streuobstwiese anzulegen, auf der zudem zwei Niströhren und ein Tageseinstand installiert werden. Ergänzend ist auf der in der Planzeichnung mit A1 bezeichneten Maßnahmenfläche Grünland anzulegen, welches extensiv zu beweiden ist.

10.2.2 Für den Star sind auf den Flurstücken 94 und 96 der Flur 30 in der Gemarkung Witterschlick drei Nistkästen aufzuhängen.

10.3 Grünflächen und Versorgungsflächen

10.3.1 Das Regenrückhaltebecken ist mit einer niedrigwüchsigen Hainbuchenhecke als Maßnahme B1 des LBP einzugrünen.

10.3.2 Auf der in der Planzeichnung mit B2 bezeichneten Grünfläche ist eine Landschaftshecke aus Gehölzen gemäß folgender Liste anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten:

Vogel-Kirsche (Prunus avium),	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Wildbirne (Pyrus communis)	Wildapfel (Malus sylvestris)

Bäume 2. Ordnung; Heister, 2–3 x verpflanzt, 150–175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3–4 Pflanzen auf 50 % der Fläche

Schlehe (Prunus spinosa)	Eingr. Weißdorn (Crataegus monogyna)
Haselnuss (Corylus avellana)	Hunds-Rose (Rosa canina)
Schw. Holunder (Sambucus nigra)	Faulbaum (Rhamnus frangula)
Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea)	

Sträucher: v. Strauch, 3–5 Triebe, Pflanzabstand 100–150 cm

10.3.3 Die durch Planzeichen festgesetzte Anpflanzung von Bäumen mit Bäumen 1. Ordnung gemäß folgender Liste anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten:

Rot-Buche (Fagus sylvatica)	Eiche (Quercus robur)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	

Heister, 2–3 x verpflanzt, 80–100 cm

10.3.4 Innerhalb der mit B4 bezeichneten Grünfläche sind mindestens 100 m² als Feldgehölz mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind insgesamt 3 Laubbäume sowie je 5 m² ein Strauch entsprechend der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Flächen sind mit Wildrasen oder bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

10.3.5 Auf der in der Planzeichnung mit B5 bezeichneten Grünfläche sind mindestens 10 % der nicht als Maßnahmenfläche ausgewiesenen Fläche mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

10.3.6 Die mit B6 bezeichnete Grünfläche ist mit Wildrasen oder bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

10.3.7 Auf der in der Planzeichnung mit M1 bezeichneten Grünfläche ist ein Ufergehölz gemäß folgender Liste anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten:

Rot-Buche (Fagus sylvatica)	Eiche (Quercus robur)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	

Bäume 1. Ordnung: Heister, 2–3 x verpflanzt, 80–100 cm

Vogel-Kirsche (Prunus avium)	Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Wildbirne (Pyrus communis)	Wildapfel (Malus sylvestris)
Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)	Weiden (Salix spec.)
Faulbaum (Rhamnus frangula	

Bäume 2. Ordnung: Heister, 2–3 x verpflanzt, 150–175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3–4 Pflanzen

Sträucher: v. Strauch, 3–5 Triebe, 100–150 cm

10.3.8 Die Fläche von Baumscheiben im Straßenraum darf 6 m² nicht unterschreiten. Pflanzbeete sind flächendeckend mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden in einer Dichte von mindestens 6 Sück / m² zu bepflanzen.

10.4 Privatgrundstücke

10.4.1 Flachdächer von Gebäuden einschließlich Garagen und Carports sind mindestens mit einem vegetationsfähigen Aufbau von mindesten 0,15 m abzudecken und extensiv zu begrünen.

10.4.2 Der nicht überbaute Teil von Tiefgaragen ist mit einem vegetationsfähigen Aufbau von mindesten 0,50 m abzudecken und intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10.4.3 Zufahrten von Garagen und Stellplätze sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit gewährleistet ist (Befestigung z.B. mit Schotterrasen, Großfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken).

10.4.4 Stellplatzflächen und Zufahrten von mehr als 30 m² Größe sind nur bis zu einem maximalen Befestigungsgrad von 85 % zulässig. Der nicht befestigte Anteil kann durch Mittel- und Randstreifen sowie durch Großfugen nachgewiesen werden.

10.5 Maßnahmenflächen

10.5.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten und mit EB11 gekennzeichneten Maßnahmenfläche ist der vorhandene Acker in beweidetes Grünland umzuwandeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Herstellung: Einsaat von standortgerechtem, autochthonem Saatgut (Regiosaatgut) für Extensivgrünland mit 4 g/m², Samen müssen an der Oberfläche bleiben und dürfen nicht eingearbeitet werden; die Fläche ist abzuwalzen

Pflege/Bewirtschaftung: keine Ausbringung von Düngemitteln, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Beweidung ab dem 01.06. Die Unterhaltung kann in Abstimmung mit den zuständigen Behörden je nach Entwicklung der Fläche angepasst werden

10.5.2 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten und mit HK21 gekennzeichneten Maßnahmenfläche ist eine Streuobstwiese gemäß den folgenden Maßnahmen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

Obstgehölze Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 180–200 cm Höhe, Pflanzabstand mind. 10 x 10 m :

Apfelsorten:

Dülmener Rosenapfel	Rheinischer Krummstiel
Rheinische Schafsnase	Riesenboikenapfel
Rote Sternrenette	Winter-Glockenapfel

Birnensorten:
Köstliche aus Charneux

Pflaumen:
Hauszwetsche

Pflege: Pflanzenverankerung mittels Dreibock, Anwuchskontrolle, jährlicher Erziehungsschnitt in den ersten 9 Jahren, Erhaltungsschnitt alle 4 Jahre vom 10. bis 30. Standjahr, Unterhaltungspflege

Die Fläche unterhalb der Obstbäume ist als kurzrasiges Grünland anzulegen, das durch Beweidung dauerhaft kurzgehalten wird.

11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

11.1 Innerhalb der mit den Lärmpegelbereichen (LBP) IV bis VII gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbauteile (z.B. Wand, Dach, Fenster, Türen) und Elemente (z.B. Lüftungseinrichtungen, Rollladenkästen) von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Teil 1 und Teil 2, Ausgabe Januar 2018 für den entsprechenden Lärmpegelbereich erfüllen.

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel (Tabelle 7 der DIN 4109)

Festgesetzter Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80*

*Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
Quelle: DIN 4109 (01/2018)

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

11.2 Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit fensterunabhängigem Lüftungssystem auszustatten.

11.3 Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sach-verständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch die Anforderungen eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

11.4 Die in den textlichen Festsetzungen genannte DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vom Januar 2018 in der zurzeit geltenden Fassung kann während der Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Alfter, Am Rathaus 7 eingesehen werden.

Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN 4109 besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

12. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
§ 9 (1a) BauGB

12.1 Den mit dem Bebauungsplan vorbereiteten naturschutzrechtlichen Eingriffen im Plangebiet einschließlich der Eingriffe in den Boden werden die Maßnahmen nach Ziffer 10.5 zugeordnet.

12.2 Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen einschließlich der Eingriffe in den Boden, die den Ausgleich durch die Maßnahmen nach Ziffer 10.5 übersteigen, sind durch Zuordnung von Maßnahmen des Ökokontos auf Teilflächen des Flurstücks 334 der Flur 21 der Gemarkung Weilerswist auszugleichen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit 89 BauONW

1. Dachgestaltung

1.1 Geneigte Dächer sind mit Satteldächern und einer Neigung zwischen 30° und 42° zulässig. Anstelle eines Satteldachs ist auch ein Zelt- bzw. Walmdach mit einer Neigung zwischen 15° und 20° zulässig.

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist in hellgrauer oder weißer Farbgebung bei einem Hellbezugswert > 60/100 auszuführen. Eindeckungen mit Titanzink gelten dabei dann als hell, wenn sie natürlich bewittert oder farbgleich vorbewittert sind. Eindeckungsmaterialien mit glänzenden und mit reflektierenden Oberflächen sind unzulässig.

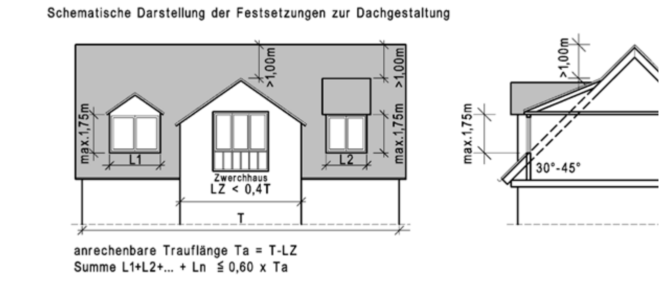
1.2 Die Summe der Breiten von Dachaufbauten darf 60 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche, ohne den seitlichen Dachüberstand gemessen, nicht überschreiten. Die anrechenbare Trauflänge verringert sich um die Breite senkrechter Fassaden oberhalb der Traufe des Hauptdaches (Zwerchhäuser). Dacheinschnitte sind unter Anrechnung auf die Breite der Dachaufbauten zulässig.

1.3 Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,75 m nicht überschreiten. Maßgeblich sind die Höhen ihres niedrigsten Schnittpunktes ihrer Außenwand mit dem Hauptdach sowie ihrer Dachfläche. Firste von Dachaufbauten, Stand- oder Zwerchgiebeln sind lediglich bis zu einer Höhe von einem Meter unterhalb der tatsächlich ausgeführten Firsthöhe zulässig.

1.4 Die Traufhöhen von Zwerchhäusern dürfen die im Plan festgesetzten Traufhöhen überschreiten, sofern die Breite der Zwerchhäuser 40 % der Länge der darunterliegenden Fassade nicht überschreitet.

1.5 Die Dächer von Gebäuden mit einseitigem Grenzanbau sind gemeinsam mit dem jeweils angebauten Gebäude mit einheitlicher Dachneigung und einheitlichem Dacheindeckungsmaterial auszuführen.

Schematische Darstellung der Festsetzungen zur Dachgestaltung



1.6 Flachdächer mit einer Grundfläche von mehr als 35 m² sind mindestens extensiv zu begrünen.

2. Fassadengestaltung

Fassaden sind hell mit einem Hellbezugswert von mindestens 80/100 bei gleichzeitiger Farbsättigung von nicht mehr als 20/100 auszuführen.

3. Vorgärten und Einfriedungen

3.1 Der als Vorgarten zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Außenwand des Hauptgebäudes gekennzeichnete Bereich ist mit Ausnahme der benötigten Flächen für Zufahrten, Zuwegungen und Mülltonnenstellplätze gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3.2 Einfriedungen von Vorgärten sind in Form von:
- lebenden Hecken mit Höhe von bis zu 0,6 m,
- Mauern mit Höhe von bis zu 0,5 m sowie
- Sockelmauern mit Höhe von bis zu 0,20 m

über die anschließende Verkehrsfläche, auszuführen.

3.3 Die der anschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Gärten sind ausschließlich mit lebenden Hecken mit einer maximalen Höhe von bis zu 2,0 m über der anschließenden Verkehrsfläche einzufrieden.

3.4 Stellplätze für Müllbehälter sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen blickdicht zu begrünen, bzw. in die Einfriedung zu integrieren.

Hinweise

1. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde Alfter als Untere Denkmalschutzbehörde Tel: 0228 / 6484-283 oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die Gemeinde Alfter, Fachbereich 32 - Öffentliche Sicherheit und Ordnung oder der Kampfmittelräumdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
3. Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg -Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptische auffällige 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 der Einbaustelle vorzulegen.
4. Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierzu ist er möglichst auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden. Bei der Planung und Durchführung von Bodenbewegungen sind die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu beachten.
5. Wegen der Bodenverhältnisse im gekenzeichneten Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesndere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Basuvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1052 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhien-Westfalen zu beachten.
6. 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. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben. (www.erftverband.de)
7. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis zulässig.
8. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist lediglich zur Information dargestellt und nicht verbindlich.
9. Baufeldräumungen, insbesondere Abschieben der Vegetation, Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März erfolgen, um die Tierwelt nicht in ihrer Aktivitätsphase zu gefährden.

Plangrundlage

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystems (ALKIS) des Rhein-Sieg-Kreises (Stand __.__.____) zugrunde und sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV)

Siegburg, den __.__.____

Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Planzeichnung

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Siegburg, den __.__.____

Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Auftrag der WFA vom

Planungsbüro
STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT, Bonn

erarbeitet.

Bonn, den __.__.2020

Die Planung erfolgte für die Gemeinde Alfter,
Fachbereich 4, Planen, Entwickeln, Bauen

Alfter den __.__.2020

Der Bürgermeister
im Auftrag
(Fachbereichsleiter)

AUFSTELLUNG:

Dieser Plan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschuss für Gemeindeentwicklung: Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter vom __.__.2016 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Dieser Beschluss wurde am __.__.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Alfter, den ___.___.2016

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 26.10.2016 durchgeführt. Die frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 31.10.2016 durchgeführt.

Alfter, den ___.___.2016

Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUSS:

Dieser Plan wurde durch den Ausschuss für Gemeindeentwicklung: Umwelt, Planung und Mobilität der Gemeinde Alfter in seiner Sitzung am __.__.2020 zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Alfter, den __.__.2020

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom __.__.2020 bis __.__.2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 (2) BauGB zu Beteiligenden wurden am __.__.2020 von der Auslegung benachrichtigt.

Alfter, den __.__.2020

Bürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom __.__.2020 unter Fristsetzung bis zum __.__.2020 durchgeführt.

Alfter, den __.__.2020

Bürgermeister

PLANBESCHLUSS:

Dieser Plan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom Rat der Gemeinde Alfter am __.__.____ als Satzung beschlossen worden.

Alfter, den __.__.____

Bürgermeister

AUSFERTIGUNG:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alfter, den __.__.____

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG:

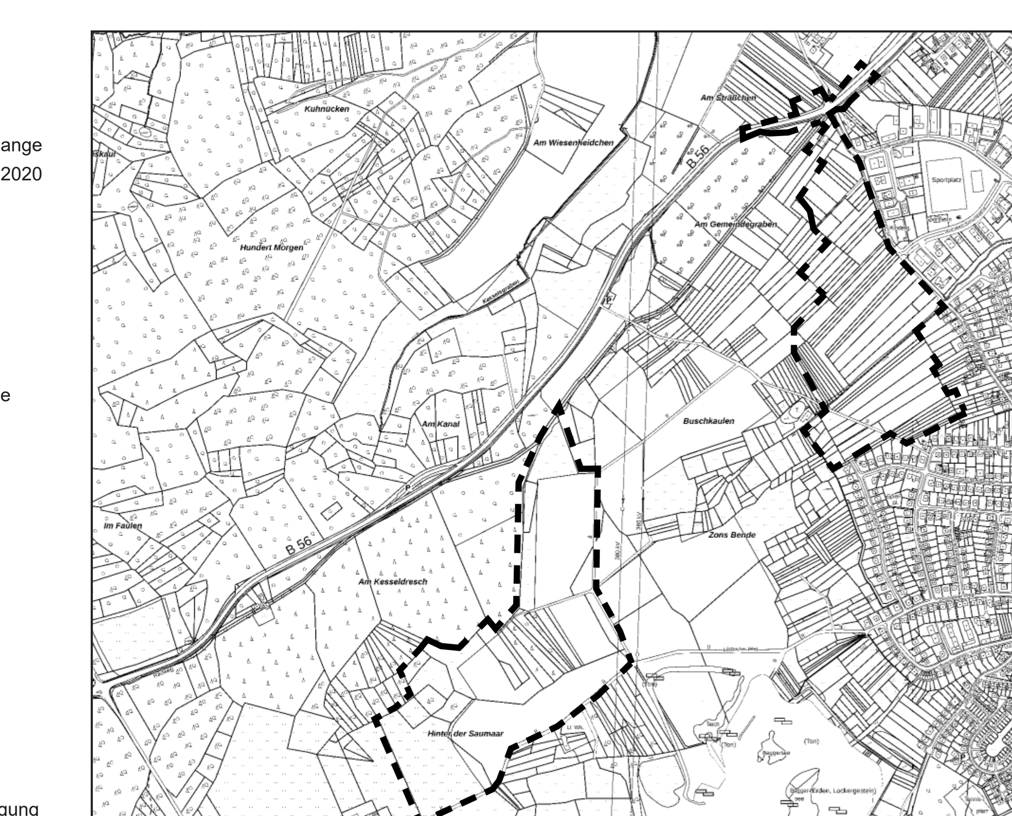
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch (BauGB) ist am __.__.____ erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.

Alfter, den __.__.____

Bürgermeister

Gemeinde Alfter
Bebauungsplan 093 "Buschkauler Feld"
Ortsteil Witterschlick
Textteil



Übersichtsplan im Maßstab 1:12.500

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

THOMAS- MANN- STRASSE 41 · 53111 BONN · TEL . 0228/ 227 236 -10

Stand: **Offenlage, September 2020**