

Legende

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - GH_{max} 90,0 mü.NHN maximal Gebäudehöhe über Normalhöhennull
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- SD Satteldach
 - Baugrenze/ überbaubare Grundstücksfläche
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**
- Tg Fläche für Tiefgaragen einschließlich Zufahrten
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern s. Tf Nr. I 5.1
- Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, und Sonstige Planzeichen**
- rechter Winkel
 - Geplante Höhe der Verkehrsfläche in Metern über Normalhöhennull (NHN)
 - Flurstückgrenze
 - 345 Flurstücknummer
 - Flurgrenze
 - Abstand zwischen zwei Punkten (Strecke)
 - Abstand zwischen zwei parallelen Strecken
 - Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans
 - Baugrenze im rechtskräftigen Bebauungsplan
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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).

_____ den _____ (SIEGEL) ObVI

Planzeichnung

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

_____ den _____ (SIEGEL) ObVI

AUFSTELLUNG:

Dieser Plan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Alfter vom 09.06.2022 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Dieser Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

_____ den _____ Der Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN:

In Anwendung des § 13a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Alfter vom 09.06.2022 abgesehen.

Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 13a (3) Nr. 1, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, erfolgte am _____

_____ den _____ Der Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUSS:

Der Auslegungsentwurf zu diesem Plan wurde durch den Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Alfter in seiner Sitzung am 09.06.2022 zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

_____ den _____ Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Auslegungsentwurf zu diesem Plan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

_____ den _____ Der Bürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNG:

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

_____ den _____ Der Bürgermeister

PLANBESCHLUSS:

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

_____ den _____ Der Bürgermeister

AUSFERTIGUNG:

Dieser Plan ist Urkundenplan. Dieser Plan stimmt mit dem Urkundenplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Das Bauleitplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

_____ den _____ Der Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG:

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

_____ den _____ Der Bürgermeister

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2021 (BGBl. I S. 1353).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).
- 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 Gesetz vom 01. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139).
- 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 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) 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

- 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 und
 - Tankstellen
 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans sind.

2. Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten

- Grundflächenzahl (GRZ)**
Im allgemeinen Wohngebiet darf die 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 0,65 überschritten werden.
- 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 Fahrstuhlüberfahrten, mindestens um das Maß der Überschreitung von der obersten Gebäudeaußenwand zurücktretenen.

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

- 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 zulässig sind.
- 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. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 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 1 unter Nr. 5.4 dieser textlichen Festsetzungen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt bei freiwachsenden Hecken 1,50 m, bei Schnitthecken sind 3 Pflanzen pro m² zu pflanzen.
- Die Flachdächer der Nebengebäude sowie die Dächer der Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.
- Abdeckung von Tiefgaragen**
Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut werden, mit mindestens 0,5 m Substrat abzudecken und gärtnerisch zu gestalten.
- Pflanzenliste 1**
Schnitthecken:
Baumarten (Heckenpflanze, 2 x verpflanzt, mit Ballen, geschnitten)
Feldhorn (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), Eingriffeliger Weidorn (Crataegus monogyna), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hunds-Rose (Rosa canina).

7. Örtliche Bauvorschriften

- Dachform**
Als Dachform ist ausschließlich das Satteldach (SD) zulässig. Bei Satteldächern müssen die Teildachflächen gleiche Neigungen aufweisen, soweit sie gegenüber liegen. Die Firstlinien der beiden Dachflächen müssen aneinanderstoßen. Versetzte Dachflächen sind nicht zulässig.
- 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 einzuhäuser oder unterhalb der Geländeoberfläche (Unterflurbehälter) zu errichten sind.
- 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.

KENNZEICHNUNGEN

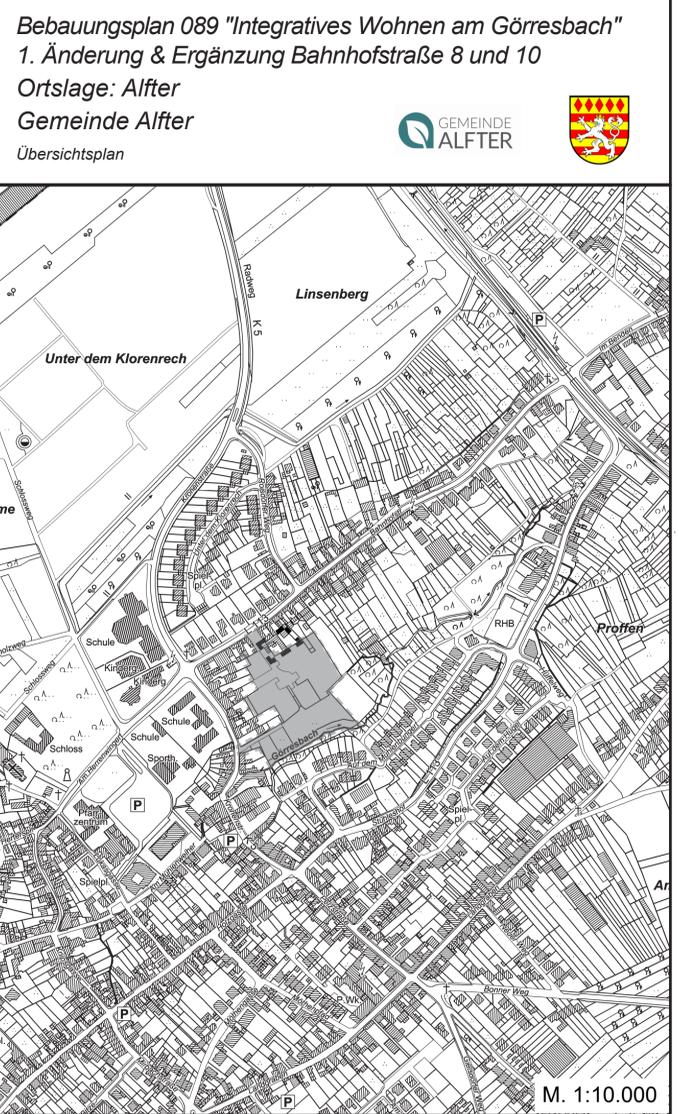
Aufgrund der Baugrundverhältnisse wird das gesamte Plangebiet gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (siehe hierzu auch Punkt 3 der nachfolgenden Hinweise).

HINWEISE

- 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 bauschuttaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg 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.
- Artenschutz**
Um Tötungs- und Verletzungsstatbestände 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.
- 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 - Sicherungsnachweise 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.
Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Baugrundeigenschaften insbesondere hinsichtlich Tragfähigkeit und Setzungsverhalten objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
- 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.

- 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.
- Grundwasserhältnisse:**
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.
- Kampfmittel**
Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau 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.
- 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.
- 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 Verwitterung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- 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 Überflutungsbetrachtung 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 Rückstauebene (Straßenoberfläche) liegen, sind besonders gefährdet.
Weitere Informationen sind unter dem Thema „Hochwasserschutz“ auf der Home-page der Gemeinde Alfter unter www.alfter.de abrufbar.
- Vorbewegender 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.



M. 1:10.000