

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 029 „BIRREKOVEN STRASSE“, 6. ÄNDERUNG

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

Redaktionelle Änderungen zum Satzungsbeschluss nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind in roter Schrift dargestellt bzw. durchgestrichen

I GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch – BauGB-
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), ~~das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist~~ zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Baunutzungsverordnung – BauNVO -
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S 3786)
- ~~Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421)~~
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018) – BauO NRW-
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b).
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020, ausgegeben zu Bonn am 28. Mai 2020 (BGBl 2020, Teil I, Nr. 24, S. 1041ff.)

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung – Flächen für Gemeinbedarf

Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO kann innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung für die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung i. S. von § 18 Absatz 1 BauNVO gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe über Normal-Höhe-Null (ü. NHN). Dabei bezieht sich die maximale Gebäudehöhe bei einem Gebäude mit Flachdach auf die Oberkante der Attika.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch sonstige Dachaufbauten (z. B. technische Aufbauten, Technikzentralen, 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, mindestens um das Maß der Überschreitung von der obersten Gebäudeaußenwand zurücktreten.

3 Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen

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

4 Bepflanzung und Naturschutz

Sämtliche Pflanzungen und sonstige Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1 Öffentliche Grünfläche

Auf der öffentlichen Grünfläche sind im Bereich der Aufweitung Sträucher und Gehölze im lockeren Verbund auf mindestens 30 % der Grünfläche und mindestens zwei Bäume zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen erfolgen nach Vorgabe der festgesetzten Pflanzenauswahlliste.

Die Begrünung der verbleibenden öffentlichen Grünfläche erfolgt auf mindestens 50 % durch Ansaat einer standortangepassten artenreichen Wiesen-Regio-Saatgutmischung. Auf dem Rest ist eine Standard-Landschaftsrassenmischung zulässig.

4.2 Begrünung von Flachdächern

Innerhalb des Plangebietes sind Flachdächer zu 100 % extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht betragen. Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten inklusive deren Zuwegungen und Wartungsflächen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig.

4.3 Pflanzenauswahlliste

Baumarten <i>Mindestpflanzqualität; Hochstamm mit Stammumfang 18/20 cm</i>	
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus Intermedia	Schwedische Mehlbeere
Straucharten <i>Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, ohne Ballen, 60-100 Pflanzabstand in Reihe: ca. 1,5 m</i>	
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraister	Gemeine Birne
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

5 **Örtliche Bauvorschriften**

5.1 Dachformen

Als Dachform ist ausschließlich das Flachdach (FD) mit einer Neigung bis zu maximal 5 ° zulässig.

5.2 Wandöffnungen

Innerhalb der mit einer Baulinie festgesetzten **Fassade Brand-/Gebäudeabschlusswand** sind **gemäß § 30 BauO NRW** keine Wandöffnungen **bzw. sowie zusätzlich keine** durchsichtigen Fassadenteile zulässig.

III **HINWEISE**

1. **Abfallwirtschaft**

Der Wiedereinbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis durch das Amt für Umwelt- und Naturschutz zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder arganaleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

2. **Altlasten**

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen. Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (siehe § 2 Absatz 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutzschutz abzustimmen.

3. **Artenschutz**

Gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG ist die Rodung oder der Rückschnitt der Gehölze auf dem Grundstück nicht in der Vogelbrutzeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen (allgemeiner Artenschutz). Grundsätzlich sollte die Baufeldfreimachung in den Wintermonaten durchgeführt werden.

Zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos an den Glasflächen des Neubaus ist der von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach herausgegebene Leitfaden 'Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht' (2012) zu beachten.

4. **Bodendenkmalpflege**

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke

DIN-Vorschriften sowie sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden im Rathaus der Gemeinde Alfter, Am Rathaus 7, 53347 Alfter während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

6. 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.

7. Grundwasserverhältnisse

Aufgrund der geologischen Verhältnisse und der Geländemorphologie im Bereich des Plangebietes ist eine Aussage über die Grundwasserverhältnisse seitens des Erftverbandes nicht möglich. Die Grundwassersituation kann nur anhand einer Sondierung vor Ort ermittelt werden. Dies ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

8. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern für das Plangebiet Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. 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.

9. 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.

10. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß DIN 1986-100 wird bei Grundstücken größer 800 m² abflusswirksamer Fläche ein grundstücksbezogener Überflutungsnachweis im Rahmen eines Entwässerungsantrages erforderlich. Gemäß den vorliegenden Erkenntnissen wird auf dem Grundstück der Feuerwehr eine Rückhaltung erforderlich.

11. Tragfähigkeit und Setzungsverhältnisse

Im Plangebiet steht Löss über Sanden und Kiesen der Jüngeren Hauptterrasse an. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Baugrundeigenschaften insbesondere hinsichtlich Tragfähigkeit und Setzungsverhalten objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

12. Fachplanungen

- Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) - Gemeinde Alfter, 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 029 'Birrekovener Straße', Gemarkung Alfter, Flur 16, Flurstücke 1455 (tlw.), 1460 und 1461; RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten Diplom Biologe Stefan Möhler; Bonn; Stand: 08.07.2019

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 29, 6. Änderung der Gemeinde Alfter, ACCON Köln GmbH; Köln; Stand: 04.02.2020
- Vermesserkarte; Dipl.-Ing. Katja Miedniak ÖbVI; Stand: 04.2019

Stand: 08.10.2020