

Legende

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GH 70,50 maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull
FH 70,50 maximale Firsthöhe über Normalhöhennull
TH 85,00 maximale Traufhöhe über Normalhöhennull

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

SD / FD Satteldach/ Flachdach
Baugrenze/ überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

St Fläche für Stellplätze
Tg Fläche für Tiefgaragen einschließlich Zufahrten

Grünflächen / Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhalt

p Private Grünfläche
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß textlicher Festsetzung unter I 5.2

Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der anliegenden Grundstücke und Garagenzufahrten zu belastende Flächen

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, und Sonstige Planzeichen

rechter Winkel
bestehende Geländehöhe nach dem DGM 1x1 in Metern über Normalhöhennull (NHN)
Flurstückgrenze
Flurstücknummer
Flurgrenze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 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 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- 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.

- Art der baulichen Nutzung**
 - zulässige Nutzungen im Mischgebiet - MI**
 Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 6 (2) BauNVO Nr.
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Gartenbaubetriebe,
 - Sonstige Gewerbebetriebe und
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind.
 - Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Mischgebiet - MI**
 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Vergnügungstätten nach § 4a (3) Nr. 2 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten**
 - Grundflächenzahl (GRZ)**
 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf 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 innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.
 - Gebäudehöhe**
 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist durch Eintrag in der Planzeichnung in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der Attika der Gebäude mit Flachdach. Bei Gebäuden mit Satteldach bezieht sich die Firsthöhe auf den höchsten Punkt des auf den Dachfirst bezieht sich die Traufhöhe auf den höchsten Punkt der gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der harten Bedachung.

Die maximale Gebäudehöhe GH darf durch technische Aufbauten, Technikzentralen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln sowie Anlagen für regenerative Energien um maximal 2,0 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen 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 Eingangsüberdachungen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten dürfen.

4 Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen
 4.1 Gemäß § 12 (6) BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind sowie

- Stellplätze und Carports innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und
- Tiefgaragen innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Die nicht von zulässigen Nebenanlagen überdeckten Teile der Grundstücke sind mit standortgerechten Gehölzen, Stauden oder Gräsern bzw. Rasen anzulegen. Die Verwendung von Folien, mineralischem Mulch sowie von Kies und Schotter unter den Pflanzungen ist unzulässig.
- 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 oder Schnitthecke mit Gehölzen gemäß der Pflanzenliste 1 unter Nr. 5.5 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 mindestens einfach intensiv 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**
Schnitthecke:
 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 Hartnagel (Cornus sanguinea), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hunds-Rose (Rosa canina).

6. Maßnahmen zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien
 Bei der Errichtung der Hauptanlagen sind Dachlasten bei der Berechnung der Tragwerke so zu bemessen, dass photovoltaische Anlagen und solarthermische Anlagen auf mindestens 50 % der Dachfläche ohne Änderung des Tragwerks aufgebracht werden können. Zum Anschluss von photovoltaischen und solarthermischen Anlagen an das Leitungsnetz ist ein Leitungsweg von der Dachfläche bis in den Hausanschlussraum baulich vorzurüsten.

Planungslage

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom _____ überein.
 _____ den _____
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planzeichnung

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
 _____ den _____
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerke

Aufstellung
 Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Alfter hat in seiner Sitzung am ____2023 gemäß § 2 (1) (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 96 „Weberstraße Ost - Innenentwicklung“ aufzustellen.
 Dieser Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
 Alfter, den _____
 Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Alfter vom _____ am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit fand im Rahmen eines Aushanges in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ statt.

Bis zum (einschließlich) _____ konnten Einwendungen/ Stellungnahmen bei der Gemeinde Alfter eingereicht werden.
 Alfter, den _____
 Der Bürgermeister

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde auf Grund des Beschlusses des Ausschusses für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Alfter vom _____ mit Benachrichtigung vom _____ unter Fristsetzung bis zum (einschließlich) _____ durchgeführt.
 Alfter, den _____
 Der Bürgermeister

Beschluss zur Veröffentlichung im Internet

Der Veröffentlichungsentwurf zu diesem Plan wurde am _____ durch den Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Alfter zur Veröffentlichung im Internet beschlossen.
 Alfter, den _____
 Der Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet

Der Veröffentlichungsentwurf zu diesem Plan und seine Begründung wurden gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen in der Zeit vom _____ bis zum (einschließlich) _____ im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Gemeinde Alfter zugänglich gemacht. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ und _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Alfter vom _____ mit Benachrichtigung am _____ unter Fristsetzung bis zum (einschließlich) _____ durchgeführt.
 Alfter, den _____
 Der Bürgermeister

Beschluss zur erneuten Veröffentlichung im Internet

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Alfter hat nach der Veröffentlichung im Internet am _____ beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes zu ändern oder zu ergänzen. Gemäß § 4a (3) BauGB hat der Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Alfter beschlossen,

- den geänderten Plan nicht erneut zu veröffentlichen, da die Änderung oder Ergänzung offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt,
- den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a (3) Satz 2 BauGB erneut im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen zu geben,
- die Dauer der erneuten Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a (3) Satz 3 BauGB angemessen zu verkürzen,
- die Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beschränken, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Alfter, den _____
 Der Bürgermeister

Erneute Veröffentlichung im Internet

a.) Der Veröffentlichungsentwurf zu diesem Plan und seine Begründung wurden gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB für die Dauer von zwei Wochen/ drei Wochen/ eines Monats/ _____ in der Zeit vom _____ bis zum (einschließlich) _____ erneut im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus der Gemeinde Alfter zugänglich gemacht. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ und _____ ortsüblich bekannt gemacht.

b.) Die Stellungnahmen der von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit wurden gemäß § 4a (3) BauGB mit Benachrichtigung vom _____ unter Fristsetzung bis zum (einschließlich) _____ eingeholt.

a.) Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Alfter vom _____ mit elektronischer Benachrichtigung vom _____ unter Fristsetzung bis zum (einschließlich) _____ durchgeführt.

b.) Die Stellungnahmen der von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a (3) BauGB mit Benachrichtigung vom _____ unter Fristsetzung bis zum (einschließlich) _____ eingeholt.
 Alfter, den _____
 Der Bürgermeister

Planbeschluss

Dieser Plan wurde durch den Rat der Gemeinde Alfter am _____ als Satzung beschlossen.
 Alfter, den _____
 Der Bürgermeister

Ausfertigung

Dieser Plan ist Urkundsplan.
 Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Das Bauleitplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.
 Alfter, den _____
 Der Bürgermeister

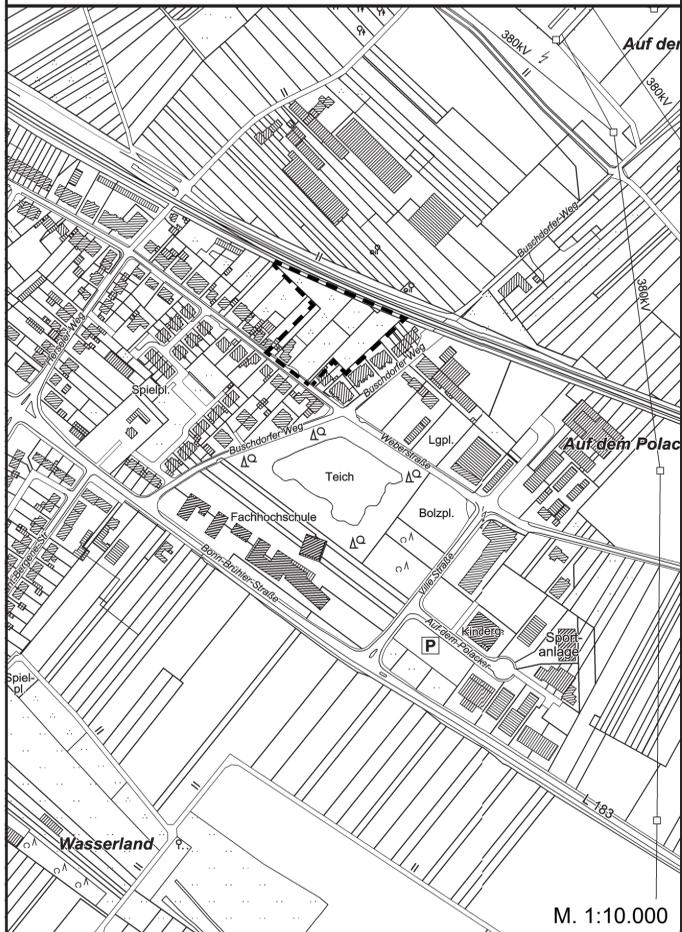
Bekanntmachung

Der Beschlusses dieses Bebauungsplans wurde gemäß § 10 (3) (BauGB) am _____ mit Angabe des Ortes, wo der Plan eingesehen werden kann, ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Plan in Kraft getreten.
 Alfter, den _____
 Der Bürgermeister

Bebauungsplan 096 "Weberstraße Ost - Innenentwicklung"

Ortslage: Alfter
Gemeinde Alfter
Übersichtsplan



M. 1:10.000