

Stadt Lohmar



Vorentwurf

Begründung

12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 031.000 in Lohmar – Hoven



Stadt Lohmar
Stadtplanung

Planschmiede

Architektur / Städtebau und Vermessung
Architekten und Ingenieure J. und A. Schmidt

Lärchenweg 2 53819 Neunkirchen-Seelscheid
Tel. 0 22 47 - 92 10 80 Fax. 0 22 47 - 92 10 81



Kommune**Stadt Lohmar**

Rathausstraße 4

D-53797 Lohmar

Auftraggeber**Klaus und Monika Remerscheid**

Rohrbergstraße 29

53797 Lohmar

Auftragnehmer**Bauleitplanung**

Ingenieurbüro Planschmiede

Dipl. Ing. Josef Schmidt

Lärchenweg 2

53819 Neunkirchen – Seelscheid

Umweltplanung

Ingenieurbüro für Garten- und

Landschaftsplanung

Dipl. Ing. Ingrid Rietmann

Siegburger Straße 243a

53639 Königswinter – Uthweiler

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1.0 Anlass und Ziele der Planung	4
2.0 Planverfahren	5
3.0 Lage und Größe des Plangebietes	6
3.1 Lage und Abgrenzung	6
3.2 Größe und Gliederung	6
3.3 Lageplanübersicht	6
4.0 Baubestand	8
5.0 Plangrundlagen	8
5.1 Bestand	8
5.2 Planung	8
6.0 Planinhalte	9
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Bauweise	10

6.4	Überbaubare Grundstücksfläche	10
6.5	Örtliche Bauvorschriften	10
7.0	Verkehrerschließung	11
7.1	Äußere Erschließung	11
7.2	Innere Erschließung	11
8.0	Wasserversorgung	11
8.1	Trinkwasserversorgung	11
8.2	Löschwasserversorgung	11
9.0	Abwasserbeseitigung	12
9.1	Schmutzwasser	12
9.2	Niederschlagswasser	12
10.0	Strom, Gas, Telekommunikation	12
12.0	Bauschutzzone	12
13.0	Natur und Landschaft	13
14.0	Bodenbewertung	13
14.1	Altlasten	13
14.2	Kampfmittel	13
14.3	Bergbau	14
15.0	Bodenordnung	14
16.0	Denkmalschutz	14
17.0	Umweltbericht	15
17.1.	Festsetzungen für das Vorhaben	15
17.1.1	Beschreibung des Vorhabens	15
17.1.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	16
17.1.3	Vorgaben aus Fachgesetzen und Fachplänen	16
17.1.4	Naturräumliche Lage	16
17.2	Raumanalyse und Wirkprognose	17
17.2.1	Umweltgut Flora und Fauna	17
17.2.2	Umweltgut Boden	19
17.2.3	Umweltgut Wasser	19
17.2.4	Umweltgut Klima	20
17.2.5	Umweltgut Luft	21
17.2.6	Umweltgut Lärm	22
17.2.7	Umweltgut Landschafts-/Stadtbild	23
17.2.8	Umweltgut Mensch	23
17.2.9	Umweltgut Kultur und sonstige Sachgüter	24
17.3.	Zusammenfassung	25
18.0	Quellenverzeichnis	26
18.1	Gesetzesgrundlagen	26
18.2	Plangrundlagen	27
18.3	Literaturhinweise	27
	Schriften	27
	Karten	28
18.4	Sonstige	28
19.0	Anlagen	

1.0 Anlass und Ziele der Planung

Die Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Honrath, Flur 20, Flurstücke 535 und 536 beabsichtigen, den rückwärtigen Bereich dieser Parzelle als Bauland für eine Einzelhausbebauung zu veräußern, da sich die Gartenbewirtschaftung zunehmend problematischer gestaltet.

Eine bauliche Nutzung insbesondere für Wohnzwecke ist aufgrund des aktuell bestehenden Planungsrechtes, d.h. aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 "Lohmar – Hoven", in dessen Geltungsbereich sich das Grundstück befindet, nicht möglich. Der Bebauungsplan sah ursprünglich in diesem Wohnbereich auch für die Nachbarbebauung nur eine einzeilige, d.h. unmittelbare Bebauung entlang der Rohrbergstraße vor.

Insbesondere aufgrund aktueller baulichen Entwicklungen im sich unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden rückwärtigen Bereich, die u.a. durch die 11. qualifizierte Änderung des o.g. Bebauungsplanes planungsrechtlich fixiert wurden, sind inzwischen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan städtebauliche Veränderungen eingetreten, die eine bauliche Nutzung des rückwärtigen Grundstücksbereiches der Antragsteller unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sinnvoll erscheinen lassen.

Der dargelegte Sachverhalt erlaubt bei dieser Planung von einer bedingten städtebaulichen Arrondierung zu sprechen.

Um diese beabsichtigte beschriebene Nutzung planungsrechtlich insbesondere im Hinblick auf ein späteres baurechtliches Genehmigungsverfahren für eine Einzelhausbebauung abzusichern, bedarf es eines qualifizierten Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 13 "Lohmar – Hoven". Im Rahmen dieses Verfahrens gilt es, den privaten Interessen der Antragsteller auf der einen Seite und den nachbarschützenden Belange der unmittelbaren Anwohner der „Rohbergstraße“ sowie den angrenzenden naturschutzräumlichen Belangen auf der anderen Seite in besonderer Weise Rechnung zu tragen.

Der Erhalt des ursprünglichen städtebaulichen Planungszieles "Allgemeines Wohngebiet" wird durch entsprechende Festsetzungen bei diesem Verfahren besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Auch die Obergrenzen der baulichen Ausgestaltung der Baukörper orientieren sich an den planungsrechtlichen Vorgaben der Nachbarbebauung, um eine adäquate Integration eines möglichen Baukörpers in den städtebaulichen Kontext zu gewährleisten.

2.0 Planverfahren

Verfahrensstand	Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch	Ratsbeschluss	Bekanntmachung im Amtsblatt	Durchführung	Abwägung Ratsbeschluss
		Datum	Datum	Dauer	Datum
X	Aufstellungsbeschluss nach §2/1*(1)	26.09.2007		—	—
	(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/1 BauGB*(2)			bis	
	(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach §4/1 BauGB*(2)			bis	
	(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3/2 BauGB*(3)			bis	
	(1.) Behördenbeteiligung nach §4/2 BauGB*(3)			bis	
	Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss nach §6/1 bzw. 10/1 BauGB*(4)			—	—
	Genehmigung*(5)	—	—	—	—

Hinweise:

- *(1) Beschluss in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beim qualifizierten Verfahren oder in Verbindung mit § 13 BauGB beim vereinfachten Verfahren.
- *(2) Beschluss und Verfahrensschritt entfallen bei vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.
- *(3) Die Öffentlichkeitsbeteiligung beinhaltet beim qualifizierten Verfahren nicht nur die Auslegung von Planentwurf, Begründung und anderen verfahrensrelevanten Unterlagen, sondern auch die Auslegung von Umweltbericht und verfahrensbezogenen Stellungnahmen.
- *(4) Die Begründung, (sowie der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung beim qualifizierten Verfahren) werden in gleicher Sitzung beschlossen.
- *(5) Entfällt bei Bebauungsplanverfahren, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.0 Lage und Größe des Plangebietes

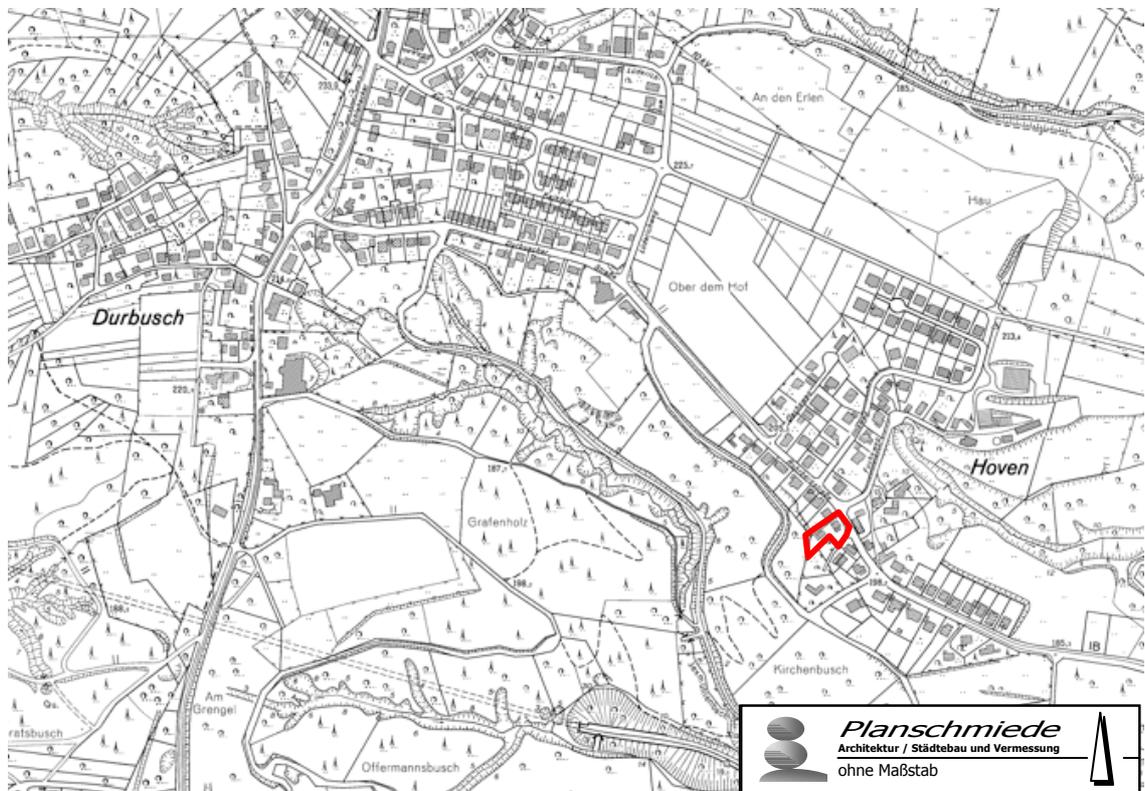
3.1 Lage und Abgrenzung

Der Planungsraum befindet sich in der bebauten Ortslage des Ortsteiles Hoven der Stadt Lohmar in der Gemarkung Honrath, Flur 20, Flurstück 535 und 536. Das Plangebiet wird im Norden und Süden durch unmittelbar angrenzende Wohnbebauung, im Osten durch die Rohrbergstraße und im Westen durch einen Waldrandbereich begrenzt.

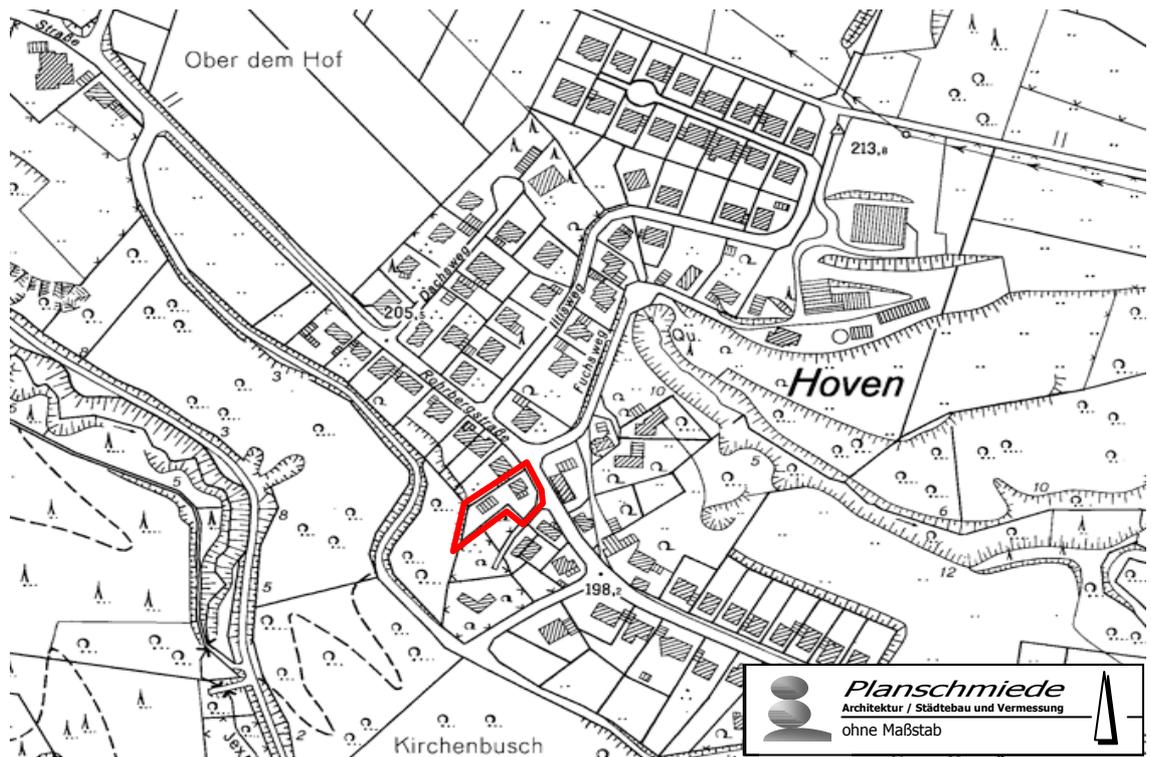
3.2 Größe und Gliederung

Flächenutzung	Flächengröße in m ²	Prozentanteil
Nutzfläche (gesamt)	917,84	96,07%
• davon überbaubare Fläche	220,47	23,07%
• davon <u>nicht</u> überbaubare Fläche	697,37	73,00%
Flächen zum Anpflanzen	37,50	3,93%
Gesamtfläche Plangebiet	955,34	100%

3.3 Lageplanübersicht



Lageplan - Auszug Deutsche Grundkarte
 — Abgrenzung des Geltungsbereiches



Detaillageplan - Auszug Deutsche Grundkarte
Abgrenzung des Geltungsbereiches



Detaillageplan – Auszug Luftbild
Planungsbereich

4.0 Baubestand

Im Planbereich befindet sich unmittelbar an der Rohbergstraße ein Wohnhaus.

5.0 Plangrundlagen

5.1 Bestand

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar bereits als "Wohnbaufläche" gemäß §5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Der gesamte Planbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „in Lohmar – Hoven“ gemäß § 30 BauGB und ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

5.2 Planung

Vorbereitende Bauleitplanung

Eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Lohmar ist aufgrund der entsprechenden Darstellung nicht erforderlich. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Verbindliche Bauleitplanung

Um die planungsrechtliche Grundlage für die unter Punkt 1.0 der Begründung dargelegten Bauabsichten zu schaffen, wird der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 031.000 in der 12. qualifizierten Änderung angepasst.

6.0 Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 31 „in Lohmar – Hoven“ entsprechend der Eigenart des Baugebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß §4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Hierbei werden die nach der BauNVO ansonsten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO aus Gründen des Nachbarschutzes für nicht zulässig erklärt. Die Festsetzungen folgen damit im übrigen auch der sich im Süden des Plangebietes angrenzenden 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31, wodurch die städtebauliche Eigenart des Bereiches und der Gleichheitsgrundsatz gewahrt bleiben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß §9 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO wird das für Allgemeine Wohngebiete übliche Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ), das Höchstmaß der Geschossflächenzahl (GFZ) und das Höchstmaß der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) festgesetzt, um sowohl einen städtebaulich verträglichen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten als auch um eine adäquate Integration der Neubebauung in den vorhandenen städtebaulichen Kontext anzustreben. Die Festsetzungen mit ihren ortsspezifischen Einschränkungen orientieren sich im übrigen an den Festsetzungen der angrenzenden 11. Änderung des Bebauungsplanes und an der vorhandenen Bebauung und folgen somit dem Gleichheitsgrundsatz. Gleichwohl verbleibt den potentiellen Bauherren genügend Planungsspielraum bei gleichzeitiger Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes durch Vermeidung überdimensionierter Gebäude. Die Festsetzung der maximalen Fußbodenhöhe im Erdgeschoss – bei Hanglage die Fußbodenoberkante des untersten als Vollgeschoss geltenden Geschosses – verhindert übermäßig aus dem Gelände herausragende Gebäude und unterstützt so das Einfügen der Gebäude in die Landschaft.

6.3 Bauweise

Mit Hilfe der Beschränkung des zulässigen Haustyps auf Einzelhäuser und der Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus wird versucht, sowohl die bestehende städtebauliche Eigenart der unmittelbar angrenzenden, überwiegend locker bebauten Umgebung zu wahren als auch das Plangebiet selbst vor übermäßigem Verkehrsaufkommen (fließendem und ruhendem Verkehr) und zu verdichteter Bauweise auch im Hinblick auf den Übergang in die freie Landschaft zu schützen.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Dimensionierung der überbaubaren Flächen orientiert sich nicht nur grundsätzlich an der verhältnismäßig lockeren Bebauung in der näheren Umgebung sondern schafft auch einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft. Die Regelung zur Stellung von überdachten Stellplätzen und Garagen erfolgt ebenfalls in erster Linie zum Schutz des Freiraum- und Ruhebereiches im rückwärtigen Grundstücksareal. Der Abstand dieser Anlagen zur Straße gewährleistet eine ausreichende Verkehrssicherheit für den fließenden Verkehr beim Ein- und Ausfahren.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Festlegung der örtlichen Bauvorschriften orientiert sich im wesentlichen an dem Formen-, Farben- und Materialkontext der ortstypischen Bebauung und an den Regelungen des angrenzenden Plangebietes der 11. Änderung des Bebauungsplanes. Auf diese Weise wird eine adäquate Integration der neuen Baukörper in den städtebaulich regional - typischen Kontext erreicht.

Mögliche Gestaltungswünsche von zukünftigen potentiellen Bauherren insbesondere im Hinblick auf die Nutzung von regenerativer Energie (z.B. Installation von Solaranlagen) sind bei der Formulierung und Fixierung der gestalterischen Bauvorschriften berücksichtigt worden.

7.0 Verkehrserschließung

7.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die "Rohrbergstraße" als Hauptdurchgangsstraße des Ortsteiles Hoven. In südöstlicher Richtung in Fortsetzung der "Rohrbergstraße" erfolgt nach Durchquerung des Ortsteiles Stöcken die Anbindung an die B 484 (Richtung Lohmar bzw. Overath). Diese beiden Kommunen verfügen über eine sehr gute verkehrliche Infrastrukturanbindung, da die Autobahnzufahrten innerhalb von kürzester Zeit erreichbar sind.

7.2 Innere Erschließung

Es bedarf keines inneren Erschließungssystems, da insbesondere der Grundstückszuschnitt des rückwärtigen Planbereiches (Flurstück 535) so gewählt wurde, dass eine unmittelbare Andienung über den von der Rohrberstraße abzweigenden öffentlichen Stichweg erfolgen kann.

8.0 Wasserversorgung

8.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) des Planbereiches erfolgt durch das Stadtwasserwerk der Stadt Lohmar; entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung. Der Anschluss ist beim Stadtwasserwerk zu beantragen.

8.2 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf für die im Plangebiet festgesetzte Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ kann durch das Stadtwasserwerk der Stadt Lohmar sichergestellt werden; entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung.

9.0 Abwasserbeseitigung

9.1 Schmutzwasser

Die auf den Grundstücken anfallenden Schmutzwässer werden über Anschlussleitungen und Abwasserkanäle gesammelt und in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in die Kanalisation der Rohberstraße abgeführt.

9.2 Niederschlagswasser

Der Gesetzgeber fordert nach § 51 a des Landeswassergesetzes in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 7. März 1995, dass die Niederschlagswässer von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut werden, vor Ort versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Scheiden die o.g. Möglichkeit aufgrund unverhältnismäßigen wirtschaftlichen und technischen Aufwands aus, kann ins vorhandene Trennsystem eingeleitet werden. Abstimmungen mit dem Tiefbau der Stadt Lohmar sind hierfür erforderlich. Aufgrund des Trennerlasses des MUNLV vom 26.05.2004 ist nur die Einleitung von unbelastetem/unverschmutztem Niederschlagswasser zulässig. Metalldächer sowie das Waschen von Fahrzeugen sind somit ausdrücklich im Plangebiet unzulässig. Eine Ausnahme bilden abriebsfreie Metalldächer.

10.0 Strom, Gas, Telekommunikation

Die Stromversorgung des Planbereiches erfolgt durch die RWE net AG, Netzregion Süd, die Gasversorgung durch die rhenag, Rheinische Energie Aktiengesellschaft Siegburg entsprechende Kapazitäten beider Versorgungsträger stehen zur Verfügung. Ein Anschluss muss bei entsprechenden Versorgungsträgern beantragt werden. Ein Anschluss an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom ist ebenfalls möglich und muss ebenfalls beim Versorgungsträger beantragt werden.

12.0 Bauschutzzone

Das Plangebiet liegt im Bereich der Bauschutzzone des Verkehrsflughafens Köln/Bonn. Für das Plangebiet beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 157m ü.NN.

Da das Plangebiet bereits ca. 200m ü.NN liegt, ist eine Beteiligung der Luftfahrtbehörde bei Bauvorhaben in diesem Bereich im Genehmigungsverfahren erforderlich.

13.0 Natur und Landschaft

Der Gesetzgeber fordert nach dem derzeit gültigen Baugesetzbuch eine Umweltprüfung für dieses Planverfahren. Danach müssen alle Aussagen und Maßnahmen zu naturschutzrechtlichen und umweltrelevanten Belangen in einem Umweltbericht zusammengefasst werden. Dieser Umweltbericht wurde vom Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung, Dipl. Ing. Ingrid Rietmann, erstellt (siehe Punkt 17.0).

14.0 Bodenbewertung

14.1 Altlasten

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Lohmar und nach dem vorliegenden Altlastenkatasters des Rhein-Sieg Kreises sowie aufgrund der Vornutzung (Garten) ist mit Bodenverunreinigungen und Altlastenvorkommen im Planbereich nicht zu rechnen. Die Vermeidung von überschüssigen Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf der abfallrechtlich zugelassenen Deponie des Rhein-Sieg Kreises zu beseitigen.

14.2 Kampfmittel

Nach Auskunft der Bezirksregierung Düsseldorf als zuständiger Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW ergeben sich nach den zur Verfügung stehenden Luftbildern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln im unmittelbaren Bereich. Somit bestehen aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes keine Bedenken gegen die Durchführung der geplanten Maßnahme. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmittel kann gleichwohl nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

14.3 Bergbau

Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW liegt der Planbereich außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Im geplanten Baugebiet selbst ist kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Nachwirkungen auf diesen Bereich ist daher nicht zu rechnen.

15.0 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen seitens der Stadt Lohmar sind im Plangebiet nicht erforderlich, da sich der gesamte Planbereich im Eigentum der Antragsteller befindet und die Erschließung für das Gebiet in der bisherigen Nutzungsintensität sichergestellt ist; bzgl. einer neuen notwendigen Erschließung wird auf die o.g. Ausführungen "Innere Erschließung" verwiesen.

16.0 Denkmalschutz

Denkmalwerte, oberirdische oder unterirdische Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wurde folgender Hinweis mit in die Planlegende aufgenommen: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen von der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kommune als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath - Gut Eichtal, An der B 483, 59491 Overath, Tel.: 02206/90 30-22 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen). Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, die nach dem Denkmalschutzgesetz NW erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Denkmäler zu treffen.

17.0 Umweltbericht

17.1. Festsetzungen für das Vorhaben

17.1.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hoven, Stadtgebiet Lohmar und umfasst ein an der Rohrbergstraße gelegenes Grundstück mit bestehender Wohnbebauung und einem dazugehörigen rückwärtigen Gartenbereich. Im Zuge der 12. Änderung des B-Planes Nr. 31.0 soll das rückwärtige Gartengrundstück (Flurstück 535) einer Einzelhausbebauung zugeführt werden. Bisher waren die rückwärtigen Gartenbereich entlang der Rohrbergstraße als ‚nicht überbaubare Fläche‘ ausgewiesen. Die Änderung des B-Plans sieht die Neuordnung der Grundstücksfläche vor und weist neue Baugrenzen für das vorhandene Wohnhaus und das rückwärtige Gartengrundstück aus. Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 bleibt erhalten. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Das rückwärtige Grundstück soll nach Westen gegenüber dem Wald durch einen Gebüschriegel (Festsetzung für Anpflanzung mit Sträuchern) abgerundet werden. Das Grundstück wird durch eine Nutzungsgrenze in zwei Grundstücke geteilt.

Im vorderen Grundstücksbereich befindet sich das Wohnhaus der Grundstückseigentümer. Die umliegende Fläche wird derzeit als Gartenfläche (Rasen, Zierpflanzungen und Schotterflächen) genutzt. Im rückwärtigen ist im rechtgültigen B-Plan eine Scheune als Bestandsgebäude verzeichnet. Nach Norden, Süden und Osten wird das Grundstück von der vorhandenen Einzelhausbebauung mit Gärten eingerahmt. Nach Norden erstreckt sich ein Waldgebiet, welches zum Jexmühlenbach hin abfällt.

Um die Grundstücksentwicklung zu sichern, wird der vorhandene Bebauungsplan für die Grundstücksfläche (Flur 20, Flurstücke 535, 536, 504, 394) des Eigentümers geändert. Nach § 4 Abs. 4 des Baugesetzbuches gilt eine Umweltprüfungspflicht grundsätzlich für alle neu zu erstellenden, zu ändernden oder zu ergänzenden Bebauungspläne. Eine Umweltprüfung ist nur dann entbehrlich, wenn ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 des BauGB durchgeführt wird.

Die wesentliche Funktion der Umweltprüfung (UP) ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Die Beschreibung und Bewertung

erfolgt im Umweltbericht als gesondertem Teil der Planbegründung. Das Ergebnis der UP ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

17.1.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Der Untersuchungsrahmen bezieht sich hauptsächlich auf das Plangebiet selbst. Bezogen auf die Faktoren Lärm, Klima sowie Landschafts-/ Stadtbild werden die angrenzenden Nutzungen mit in die Beurteilung einbezogen. Die Ergebnisse resultieren neben der Auswertung vorhandener Fachplanungen aus einer Ortsbegehung einschließlich Biotoptypenkartierung. Weiterhin wurden folgende Fachgutachten und Internetseiten ausgewertet:

- Lärminderungsplan der Stadt Lohmar – 1. Stufe – Berichtsband, IFS – Ingenieurbüro für Schallschutz, Neuss, 2002.
- Karte der schutzwürdigen Böden NRW, Auskunftssystem BK50, CD-Rom, Geologischer Dienst NRW, Krefeld, 2006.
- Infosysteme und Datenbanken (LANUV)
- NRW Umweltdaten vor Ort (MUNLV)

17.1.3 Vorgaben aus Fachgesetzen und Fachplänen

Der Regionalplan Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg stellt die Ortslage Hoven als Waldbereich mit der Funktion zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dar.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 31 setzt für das Plangebiet ‚Allgemeines Wohngebiet‘ mit einer GRZ von 0,4 fest. Der Bebauungsplan sieht eine einzeilige Bebauung entlang der Rohrbergstraße vor, die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind als nicht überbaubare Flächen dargestellt. Die im Planstand des Bebauungsplans eingetragenen Gebäude (Wohnhaus und Scheune) gelten als Bestandgebäude.

Für das Plangebiet liegen keine Schutzgebietsausweisungen vor. Der an das Grundstück im Westen heranreichende Waldbereich wird als schutzwürdiges Biotop BK-5009-068 ‚Waldgebiet südwestlich Hoven‘ ausgewiesen (LANUV Biotopkataster). Es liegen keine weiteren Anforderungen anderer Umweltfachplanungen vor.

17.1.4 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt in der Haupteinheit Bergische Hochflächen und hier innerhalb der Untereinheit Sülzhochfläche.

Das Plangebiet befindet sich in Nordrhein-Westfalen, im Rhein-Sieg-Kreis, Stadt Lohmar, Gemarkung Honrath. Das Höhengniveau des Gebietes liegt bei ca. 205 bis 200 m über NN und weist ein nach Süd-Westen geneigtes Gefälle auf.

17.2 Raumanalyse und Wirkprognose

Im folgenden Kapitel erfolgt eine schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt sowie der potentiellen Auswirkungen durch die geplante Bebauung im Zuge der B-Planänderung.

17.2.1 Umweltgut Flora und Fauna

Bestandsanalyse

Das Plangebiet wird neben der durch Bebauung versiegelten Fläche überwiegend durch Garten geprägt. Der Gartenbereich selbst ist hauptsächlich als Rasenfläche gestaltet. Das Grundstück wird durch eine Rot-/Hainbuchenhecke eingerahmt. Auf der Ecke Rohrbachstraße und der davon abgehenden Sackgasse steht ein Walnusbaum mittleren Alters. Die Zufahren und der rückwärtige PKW-Stellplatzbereich sind durch Kiesschotter und Platten, in semiversiegelter Form angelegt.

Die Rasenflächen haben als floristisch monotone Bestände einen geringen Wert für den Arten- und Biotopschutz. Aufgrund der intensiven Nutzung und der damit einhergehenden Artenarmut bieten die vorhandnen Habitatstrukturen nur einer geringen Anzahl von Arten (Insekten, Vögel, Säugetiere) einen Lebensraum. Vermutlich nutzen vor allem Ubiquisten das Plangebiet, also solche Arten die im siedlungsnahen Umfeld vorkommen (z.B. Amsel, Meisen, Igel, etc.). Hierdurch hat das Plangebiet auch aus faunistischer Sicht nur eine untergeordnete Bedeutung.

Der südlich angrenzende Waldbestand gehört zu den schutzwürdigen Biotopen. Im unmittelbar angrenzenden Bereich ist der Waldbestand jedoch sehr aufgelichtete worden, so dass hier keine wertvollen Waldstrukturen vorhanden sind, die u.a. seltenen Vogelarten (z.B. Spechten) eine Lebensraum bieten könnten.

Für streng geschützte Arten nach §10 Abs.2 Nr.9 bis 11 BNatschG besitzt das B-Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen derzeit eher keine Bedeutung.

Auswirkungen

Durch die B-Planänderung ergeben sich für den vordere Grundstücksbereich keine Beeinträchtigungen für Flora und Fauna. Der Garten bleibt weitgehend unverändert und die Erweiterung des Baufensters am bestehenden Wohnhaus hat keine nachhaltige Auswirkung auf die Biotopstrukturen, da dieser Bereich durch eine Veranda und Wegflächen bereits weitestgehend überprägt sind (Neuversiegelung: 9 m²).

Die Baugrenze im rückwärtigen Grundstücksbereich orientiert sich an dem im Planstand des rechtsgültigen B-Planes eingetragenen Bestandsgebäude und ist daher als überbaute Fläche anzusehen. Somit ergibt sich für den rückwärtigen Bereich eine Neuversiegelung von 21 m² Rasenfläche. Zudem wird durch die neu geplante Zufahrt zum Grundstück, die Rodung eines 3 m breiten Heckenabschnitts erforderlich. Die restliche Fläche bleibt in ihrem Bestand erhalten bzw. ist als Gartenfläche neu zu gestalten. Der Verlust von wertvollen Biotopstrukturen kann daher als sehr gering angesehen werden. Auch die zu erwartenden Störungen auf die Fauna sind als gering einzustufen. Einerseits ist den hier vorkommenden Arten (Ubiquisten) während der Bauzeit (Störung durch Lärm) ein Ausweichen auf benachbarte ähnliche Biotopstrukturen möglich. Zudem passen sich diese Arten relativ schnell an die neuen Gegebenheiten an. Lokale populations-relevante Auswirkungen auf planungs-relevante Arten sind daher nicht zu erwarten.

Die Gesamtbeeinträchtigung kann als gering eingestuft werden, da es nur kleinflächig zum Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna kommt. Durch die Festsetzung über die Pflanzung eines standortgerechten Gehölzstreifens werden neue Strukturen in das Plangebiet eingebracht werden. Durch die geplante Abpflanzung soll eine natürliche Grenze zum angrenzenden schutzwürdigen Biotop (Laubwald) geschaffen werden, um Störungen in diesem Bereich zu verhindern.

Fazit: Die Planung ist unter dem Umweltaspekt ‚Flora und Fauna‘ als vertretbar einzustufen.

17.2.2 Umweltgut Boden

Bestandsanalyse

Der Boden im Plangebiet wird durch typische Parabraunerde aus Löß - zum Teil durch Solifluktionsbildung (Jung- Pleistozän) entstanden - über devonischen Festgestein aus Sand-, Ton- und Schluffstein geprägt. Diese schluffigen Lehmböden können vereinzelt pseudovergleyt sein und sind charakterisiert durch eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe, eine mittlere GesamtfILTERwirkung, eine mittlere Wasserdurchlässigkeit und einen mittleren Ertrag. Ihre mechanische Belastbarkeit ist gering. Die Eignung des Bodens zur Versickerung wird als bedingt geeignet beschrieben.

Die Böden im Plangebiet gehören nicht zu den schutzwürdigen Böden NRW's. Vorbelastungen im Plangebiet bestehen durch die vorhandene Bebauung und die damit einhergehende Überprägung des natürlich gewachsenen Bodens.

Auswirkungen

Die mit der Planung einhergehende Bebauung hat folgende negative Auswirkungen auf den Boden:

- Zunahme des Versiegelungsgrades im Plangebiet und damit Verlust an offenen Bodenflächen und somit an Stoffumsetzungsraum
- Einbringen von bodenfremdem Material (Bauwerke, Schotter, Füllmaterial im Bereich von Versorgungsleitungen etc.).
- Bodenverdichtungen
- Veränderung des Bodengefüges sowie des Wasser- und Lufthaushalts
- Reliefveränderungen

Die Planung ist vor dem Hintergrund zu bewerten, dass Teilbereiche bereits anthropogen überformt sind und die Neuversiegelung daher mit insgesamt 30 m² als gering gewertet werden kann. Generell ist eine Neuversiegelung von Fläche für das Schutzgut Boden immer negativ zu bewerten, da Boden zu den Lebensgrundlagen des Menschen gehört und sich nur sehr langsam erneuert.

Fazit: Die Planung ist unter dem Umweltaspekt ‚Boden‘ als vertretbar einzustufen.

17.2.3 Umweltgut Wasser

Bestandsanalyse

Grundwasser: Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone. Momentan ist durch die vorhandene Versiegelung durch Gebäude und Wegebeläge bereits eine Verringerung des Versickerungspotentials zur Grundwasserneubildung auf dem Grundstück vorhanden.

Oberflächengewässer: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Auswirkungen

Durch die weitere Versiegelung von 30 m² geht im Zuge der B-Planänderung Versickerungsfläche verloren. Es kommt bezogen auf das Plangebiet zu einer Verringerung des Grundwasserdargebots, welches jedoch bezogen auf die Flächeninanspruchnahme als vernachlässigbar erscheint. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Niederschlagsversickerung nur bedingt möglich oder durch technische Vorrichtungen (Rigolen, etc.) zu ermöglichen.

Fazit: Die Planung ist unter dem Umweltaspekt ‚Wasser‘ als vertretbar einzustufen.

17.2.4 Umweltgut Klima

Bestandsanalyse

Bedingt durch das subatlantisch – atlantisch geprägte Klima sind die Winter relativ mild. Aufgrund der Lage am Ostrand der Köln-Bonner-Rheinebene profitiert das Gebiet noch von der klimatischen Begünstigung dieses Raumes (mittlere Jahrestemperatur 9,0 - 9,5° C) und liegt dennoch bereits im Randbereich des beginnenden Steigungsregen des Bergischen Landes (750 – 800 mm Jahresniederschlag).

Die im Plangebiet vorhandenen Offenflächen dienen der Kaltluftproduktion und übernehmen durch ihre höhere Verdunstungsrate, im Gegensatz zu versiegelten Flächen eine Klimafunktion. Durch die Kleinflächigkeit der Offenbereich im Plangebiet sind die klimawirksamen Einflüsse jedoch lokal begrenzt. Zudem wird das Plangebiet durch die bereits vorhandene und umliegende Bebauung klimatisch belastet. Hierdurch sind auch die natürlichen Windverhältnisse gestört.

Auswirkungen

Für das Schutzgut Klima sind folgende Belastungen zu erwarten:

- temporäre Belastungen während der Bauzeit, vorwiegend durch Staub und Abgasemissionen.
- dauerhafte Belastungen durch:
 - Versiegelung und Überformung von Oberflächenstrukturen. Diese führen zu einem Verlust von Verdunstungsfläche, der Beeinträchtigung der Kaltluftbildung und damit zu einer Erhöhung der Rückstrahlwärme im Plangebiet.
 - Zukünftig wird durch die neue Bebauung ein erhöhtes Aufkommen von Abwärme der Heizanlage das Gebiet klimatisch geringfügig mehr belasten. Die Neubelastungen haben aufgrund ihrer Kleinflächigkeit bzw. ihrer geringen Intensität nur lokale Auswirkungen. Durch die Pflanzung von Gehölzen im südlichen Plangebiet und der Gestaltung des Gartens werden neue, sich auf das Kleinklima positiv auswirkende Strukturen geschaffen. Von einer nachhaltigen Verschlechterung des Klimas ist daher nicht auszugehen.

Fazit: Die Planung ist unter dem Umweltaspekt ‚Klima‘ als vertretbar einzustufen.

17.2.5 Umweltgut Luft

Bestandsanalyse

Für das Stadtgebiet Lohmar liegen keine gesonderten Messwerte bezüglich der Luftqualität vor. Die nächste Luftqualitäts-Messstation befindet sich in Bonn-Auerberg. Die Daten dieser Station können aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht als repräsentativ gewertet werden.

Industrieemissionen werden für das Plangebiet nicht angezeigt. Durch die Lage im ländlichen Bereich und der Nähe zu einem großen Waldkomplex kann von einer guten Luftqualität im Plangebiet ausgegangen werden.

Auswirkungen

Durch die vorgesehenen Nutzungen sind für das Schutzgut Luft Mehrbelastungen insbesondere bezüglich des Verkehrsaufkommens durch die neuen Anwohner gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten. Die zusätzliche Belastung von durchschnittlich 2 PKW's ist als nicht wesentlich anzusehen.

Fazit: Die Planung ist unter dem Umweltaspekt ‚Luft‘ als vertretbar einzustufen.

17.2.6 Umweltgut Lärm

Bestandsanalyse

Lärminderungsplan gemäß § 47 a (BImSchG) 1. Stufe, Stadt Lohmar (2002): Die im Lärminderungsplan untersuchten Schallquellen, wie Verkehrslärm, Fluglärm, Gewerbelärm erreichen Beurteilungspegel, die sowohl die Orientierungswerte nach DIN 18005, als auch die Grenzwerte nach BImSchV für Allgemeine Wohngebiete einhalten. In den Konfliktplänen sind ebenfalls keine Konfliktbereiche im nahen Umfeld der Rohrbachstraße verzeichnet. Die Prognoseschätzungen für das Jahr 2010 gehen von einer leichten Erhöhungen des Lärmaufkommens aus, dennoch werden auch hier alle Empfindlichkeiten gemäß den Orientierungswerten der DIN 18005 und der 16. BImSchV im Plangebiet eingehalten bzw. liegen weit unterhalb der Werte:

Prognoseschätzungen (2010) für das B-Plangebiet:

Verkehrslärm tags: > 35 dB(A)

Verkehrslärm nachts: -99,0 dB(A)

Fluglärm tags: > 40,0 dB(A)

Fluglärm nachts: >35,0 dB(A)

Summenlärm tags: > 40,0 dB(A)

Summenlärm nachts: > 40,0 dB(A)

Grenzwerte nach 16. BImSCHV für Allgemeine Wohngebiete:

tags/nachts: 59 / 49 dB(A)

Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete:

tags/nachts: 55 / 45-40 dB(A)

Auswirkungen

Folgende Belastungen durch Lärmaufkommen sind zu erwarten:

- Baubedingte temporäre Beeinträchtigungen durch Baumaschinen, Fahrzeuge, etc..
- Dauerhafte Auswirkungen:
 - Geringfügige Erhöhung des Lärmpegels durch zusätzlichen PKW-Verkehr der Anwohner. Durch die bereits vorhandenen Lärmbelastungen wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen die jetzige Situation nicht merklich verschlechtern.

Fazit: Die Planung ist unter dem Umweltaspekt ‚Lärm‘ als vertretbar einzustufen.

17.2.7 Umweltgut Landschafts-/Stadtbild

Bestandsanalyse

Das Plangebiet wird durch das bereits vorhandene Wohnhaus und die umliegenden Gartenstrukturen geprägt. Landschaftsbild prägend sind der Walnussbaum im Kreuzungsbereich der Rohrbergstraße zur Stichstraße sowie die Eingrenzung des Grundstückes durch die Buchenhecken. Das rückwärtige Gartengrundstück ist von der Rohbachstraße nicht einsehbar und birgt keine prägenden Strukturen. Durch den angrenzenden Wald, der steil nach Südwesten abfällt ist ein natürlicher Sichtschutz auch von dieser Seite aus gegeben.

Die umliegenden Flächen werden ebenfalls durch lockere Wohnbebauung mit großen Gärten geprägt.

Auswirkungen

Die vorgesehene Errichtung des Einfamilienhauses wird sich hinsichtlich der Art und Größe an die angrenzende, bestehende Wohnbebauung anpassen. Da das Haus im rückwärtigen Teil des Grundstückes errichtet werden soll, wird es von der Straße her nicht wahrnehmbar sein. Eine Fernwirkung des Gebäudes kann zudem durch den vorhandenen Wald ausgeschlossen werden. Die Veränderung des Landschaftsbildes durch Bebauung wird nur aus der unmittelbaren Nähe, also für die direkt angrenzende Nachbarschaft, erlebbar sein.

Im vorderen Teil des Grundstückes, sind nur geringfügige Änderungen am Wohnhaus selbst geplant, die jedoch keinen Einfluss auf das Landschafts- bzw. Stadtbild haben werden. Die prägenden Strukturen (Walnussbaum und Hecken) bleiben in ihrer Form erhalten.

Fazit: Die Planung ist unter dem Umweltaspekt ‚Landschaftsbild‘ als vertretbar einzustufen.

17.2.8 Umweltgut Mensch

Bestandsanalyse

Erholung: Das Plangebiet hat als Privatgrundstück in Bezug auf die Erholungsfunktion ausschließlich für die Eigentümer eine Bedeutung. Die Eigentümer des Grundstückes beabsichtigen die Veräußerung des

Grundstückes, da sich die Gartenpflege altersbedingt zunehmend problematischer gestaltet.

Gesundheit: Vorbelastungen die sich auf die Gesundheit des Menschen auswirken (Lärm, Immissionen, etc.) konnten für das Plangebiet nicht festgestellt werden.

Auswirkungen

Erholung: Durch den Bebauungsplan werden keine für die örtliche Naherholung bedeutsamen Strukturen oder Funktionen beeinträchtigt.

Gesundheit: Es können keine belastenden oder schädlichen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen durch die B-Planänderung lokalisiert werden.

Fazit: Durch die Bebauung können keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch festgestellt werden.

Zum Schutz des Menschen sind die Sicherheitsmaßnahmen bezüglich der Kampfmittelbeseitigung zu berücksichtigen.

17.2.9 Umweltgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bestandsanalyse / Auswirkungen

Über Kultur- und sonstige Sachgüter im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Erkenntnisse vor.

Fazit: Der Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung von Vorsichtsmaßnahmen (siehe Kap. 16 Denkmalschutz) im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als umweltverträglich einzustufen.

17.3. Zusammenfassung

Durch die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31.0 in Lohmar - Hoven soll der Bau eines Wohnhauses im rückwärtigen Gartenbereich (Hinterlandbebauung) einer bereits vorhandenen Wohnbebauung gesichert werden. Es werden neue Baugrenzen im Plangebiet festgesetzt, um eine rückwärtige Bebauung zu ermöglichen. Zudem wird das Grundstück durch eine Nutzungsgrenze geteilt. Das neue Wohnhaus soll in Art und Größe an die vorhandene Wohnbebauung angepasst werden und sich somit in die Umgebung gut einfügen. Die festgesetzte Abpflanzung im westlichen Bereich des Plangebiets dient der ökologischen Aufwertung. Durch die Änderung des Bebauungsplans bleibt die Nutzung der Fläche als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (GRZ 0,4) erhalten.

Das Grundstück wird momentan durch die nach vorne, zur Rohrbachstraße liegende Wohnbebauung mit umliegendem Garten geprägt. Der neu zu bebauende rückwärtige Bereich ist durch Gartenfläche, mit geschotterten PKW-Stellplatzflächen, überbauten Bereichen, Rasenfläche und lockerer randlicher Bepflanzung, gestaltet. Die Bestandssituation zeigt, dass durch die vorhandene Nutzung, Überprägung und Lage Vorbelastungen bezüglich der Schutzgüter Flora und Fauna, Boden und Klima auftreten.

Bei der Einschätzung der zu untersuchenden Auswirkungen könne die Umweltparameter Mensch, Lärm, Landschaftsbild sowie Kultur- und Denkmalpflege als unbedenklich eingestuft werden. Für die Umweltgüter Flora und Fauna, Boden, Wasser, Klima und Luft wird eine Bebauung zu einer zusätzlichen Belastung der heutigen Situation führen. Eine nachhaltige Verschlechterung der Gesamtsituation tritt jedoch aufgrund der geringen Flächenbeanspruchung und der geringen Wirkintensität nicht ein. Von der geplanten B-Planänderung sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

18.0 Quellenverzeichnis

18.1 Gesetzesgrundlagen

Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 10 vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833, 2852).

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1757, zuletzt geändert am 09.12.2006 (BGBl. I S. 2819).

Landesbauordnung (BauONW)

Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen, Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NW S. 615).

Gemeindeordnung (GONW)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NW S. 498).

18.2 Plangrundlagen

Regionalplan (RPL)

Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.02.2004

Flächennutzungsplan (FNP)

Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar vom 06.06.1997

Landschaftsplan (LP)

Landschaftsplan der Stadt Lohmar vom 27.01.1989

Bebauungsplan (BP)

Bebauungsplan Nr. 031.000 „in Lohmar Hoven“ vom 04.06.1992

18.3 Literaturhinweise

Schriften

KUSCHNERUS, U. (2004): Der sachgerechte Bebauungsplan, Handreichung für die kommunale Praxis, vhw-Verlag, Bonn, 458 S.

Glässer, E. (1978): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 122/123, Köln-Aachen, Bundesamt für Landeskunde und Raumforschung, Bonn-Bad Godesberg, 52 S.

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) NRW (1989): Klimaatlas für Nordrhein-Westfalen, Der Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW, Düsseldorf

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) NRW (1995): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 50 vom 29. Juni 1995, S. 531 – 566, Düsseldorf

Karten

Bodenkarte von NRW (1980): Blatt L 5108 Köln-Mühlheim, Maßstab 1 : 50.000,
Geologisches Landesamt NRW, Krefeld

Geologische Karte VON Nordrhein-WESTFALEN (1978): Blatt 5109 Lohmar,
Maßstab 1 : 25.000, Geologisches Landesamt NRW, Krefeld

Topographische Karte (2000): Blatt 5109 Lohmar, Maßstab. 1: 25.000,
Landesvermessungsamt NRW, Bonn-Bad Godesberg

diverse Kartenausschnitte und Unterlagen, behördlicherseits zur Verfügung
gestellt.

18.4 Sonstige

Umweltbericht

Umweltbericht des Ingenieurbüros für Garten- und Landschaftsplanung, Dipl.Ing.
Ingrid Rietmann, zum Bauleitplanverfahren in der aktuellen Fassung.

19.0 Anlagen

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag