



TEXTTEIL

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
WR Reines Wohngebiet
 §3 Abs.1.2 und 3 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude

Nicht zulässig sind:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

Geschossfläche

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zu rechnen sind.

Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlage darf innerhalb der Teilfläche WR1 8,50m und innerhalb der Teilfläche WR2 9,00m nicht überschreiten. Sie wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bzw. bei hängigem Gelände ab Oberkante Fertigfußboden des ersten Vollgeschosses bis Schnittpunkt Oberkante First. Die Oberkante Fertigfußboden darf maximal 0,30m über dem vorhandenen gewachsenen Gelände liegen (arithmetisches Höhenmittel der Baufensterpunkte).
 Ausnahmen können auf entsprechenden Nachweis zugelassen werden, wenn starkes Straßenslänggefälle, Kanalschlusslängen oder auch anstehender Grundwasserspiegel sie erfordern oder Grundstücke höher als 0,30m über der Straßenkrone liegen.

Staffelgeschoss

Eine Staffelgeschoss definiert sich als ein Geschoss, das gegenüber den Außenwänden des Gebäudes mindestens 1,5 m allseitig zurückgesetzt ist. Ausnahmsweise darf in einem Teilbereich von max. 1/3 der längsseitigen Gebäudelänge, jedoch nicht mehr als 3,0 m, das Staffelgeschoss, z.B. für die Anordnung des Treppenhauses, ohne Rücksprung ausgebildet werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Stellplätze, überdachte Stellplätze wie Carports und Garagen sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (Gartenhäuser etc.) gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Gesamtgröße von max. 25,00 qm überbautem Raum pro Baugrundstück zulässig sind.

Müllstandorte sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen für die Abfallbeseitigung zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

Selbständige Wintergärten dürfen die Baugrenze bis zu 2,5 m in der Tiefe und bis zu einer max. Breite von 5,00 m ausnahmsweise überschreiten. Zur angrenzenden Verkehrsfläche muss dabei ggf. ein Mindestabstand von 3,00 m eingehalten werden.

Das Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Dachüberstände, Vordächer, Erker, Balkone) um max. 1,00 m über die Baugrenze ist ausnahmsweise zulässig gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.

1.5 Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass in den Reinen Wohngebieten auf dem jeweiligen Baugrundstück pro errichteter Wohnung bis zu 50 qm Wohnfläche 1 Stellplatz und über 50 qm Wohnfläche 2 Stellplätze als offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carport), Garage oder Tiefgaragenplatz errichtet werden müssen. Die Oberfläche von Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einer mindestens 50 cm dicken Schicht aus Mutterboden zu bedecken. Es ist zulässig, die Fläche der Tiefgarage zu 50 % auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

2.0 Örtliche Bauvorschriften

(§9 Abs.4 BauGB, §86 Abs.1 Bau ONW)

2.1 Dachgestaltung

Dachaufbauten
 Die Breite einzelner Gaupen/Einschnitte wird auf 2,50 m begrenzt. Der Abstand des Gaubrennfrieses vom Dachfirst muss senkrecht gemessen mind. 1,50 m betragen. Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig. Das zulässige Breitenmaß ist auf ein Viertel der Gebäudelänge je Dachfächenseite begrenzt. Die Breite des Zwerchhauses wird auf die Gesamtlänge der Dachaufbauten und -einschnitte angerechnet. Der Abstand von den jeweiligen Giebeln muss mindestens 1,25 m betragen.

Kniestöcke

Kniestöcke bis max. 80 cm sind mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig.

Dachformen

Zulässig sind nur die in der Nutzungsschablone für den jeweiligen Bereich angegebenen Dachformen. Für Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Dachneigung

Es gilt die in der Nutzungsschablone für den jeweiligen Bereich angegebene Dachneigung.

Dacheindeckungen

Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL Farbkarte entsprechen.
 Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017
 Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024
 Brauntöne (dunkelbraun und braunrot): 8028 (terrabraun), 8012 (rotbraun)

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne zulässig. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materialien für die Eindeckungen von Dachflächen. Ausgenommen sind Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen. Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern auf Garagen bzw. Nebenanlagen dürfen die Solarkollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten. Ausnahmsweise kann dann auf die Begründung verzichtet werden.

Dachüberstand

Die Dachüberstände der Hauptgebäude werden traufseitig auf max. 1,00 m festgesetzt und ortsgangseitig auf max. 0,50 m festgesetzt. Der Mindestdachüberstand muss 0,25 m betragen.

Ausnahmen

Ausnahmen gem. § 73 BauONW von den vorstehenden Bestimmungen über Dachaufbauten, Kniestöcke, Dachformen und Dachneigungen sind zulässig, wenn unbeachtliche Härten das Konzept gefährden. Die Gestaltung ist dann in Anpassung an die vorhandene Bebauung vorzunehmen.

2.2 Fassadengestaltung

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig: Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelfarbige bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien. Die Fassaden sind in hellen Farbtönen zu gestalten.

2.3 Grundstücksgestaltung

Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. breittufiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen etc. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.

2.4 Einfriedungen

Eine Abgrenzung zwischen den Vorgärten und der Straße, sowie den Grenzen benachbarter Grundstücke im Bereich der Vorgärten darf nur durch bauliche Einfriedungen von max. 60 cm Höhe über Straßenniveau vorgenommen werden, wobei der Massivbau teilw. Sockel 0,2 m nicht überschreiten darf.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind alternativ auch Einfriedungen von max. 1,20 m hohen Hecken zulässig. Der Anteil von Nadelgehölzen darf nur 10 % der gesamten Bepflanzung eines jeden Baugrundstückes ausmachen. Hecken aus Thuja oder anderen Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

3.0 Hinweise

3.1 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelände aber auch Veränderungen oder Verfallformen von der natürlichen Bodenbeschicht in den Mittelland) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kommune als Untere Denkmalsbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath - Gut Eichtal, AdB 483, 59491 Overath, Tel. 02206/9030-22 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen). Der Landschaftsverband Rheinland ist beteiligt, die nach dem Denkmalschutzgesetz NW erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Denkmäler zu treffen.

3.2 Bodenverunreinigungen

Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Verunreinigungen des Bodens (Färbung, Geruch oder Konsistenz) zu achten. Bei einem Verdacht auf Kontamination ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Sieg Kreises zu informieren.

3.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3.4 Bauschutzzone

Das Plangebiet liegt im Bereich der Bauschutzzone des Verkehrsflughafens Köln/Bonn. Für das Plangebiet beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 125 m ü.NN. Da die zu erwartenden Bauhöhen der baulichen Anlagen im Plangebiet aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan weit unter dem Wert liegen werden, ist eine Beteiligung der Luftfahrtbehörde bei Bauvorhaben in diesem Bereich im Genehmigungsverfahren nicht erforderlich.

3.5 Bodenaushub

Die Vermeidung von überschüssigen Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Masseausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft anzudienen (es besteht Anschluss- und Benutzungszwang). Ein Einbau von Recyclingbaustoffen ist nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthalte oder organoleptisch 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 und die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

3.7 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 gemäß der neuen Veröffentlichung „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000 Bundesland Nordrhein Westfalen Karte zu DIN 4149, Juni 2006. In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

3.8 Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich außerhalb, aber unweit (ca. 450 m nordöstlich) der Fluglärmzone C des Verkehrsflughafens Köln/Bonn.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WR	Reines Wohngebiet (siehe hierzu im Textteil zum BP 100 - 6. Änderung unter 1.1)
$\frac{WR}{2 Wo}$	Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude
$\frac{WR}{6 Wo}$	Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 6 Wohnungen pro Wohngebäude

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	als Höchstmaß
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)	als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse	als Höchstmaß
FH max.	Firsthöhe, maximal (Bezugshöhe = Straßenoberkante (S. OK.))	

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

o	Offene Bauweise
\triangle	nur Einzelhäuser zulässig
--- --- --- 	Baugrenze

4. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

	Zweckbestimmung: Abfall
--	-------------------------

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

	Private Grünflächen
	Zweckbestimmung: Randeingrünung

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen: Baum

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:	
St	Stellplätze
Ga	Garagen
TGa	Tiefgaragen

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 9 ABS. 4 BAUGB

Zulässige Dachform	Zulässige Dachneigung
SD	Satteldach
PD	Pultdach
	15 - 25°; 35 - 45°

C BESTANDSDARSTELLUNGEN

	Gebäude lt. Kataster
	Gebäude lt. Kataster (wegfallend)
	Bestehende Flurstücksgrenze
	Bestehende Flurstücksnummer

Stadt Lohmar

Bebauungsplan Nr. 100
"Wiesenpfad in Lohmar - Ort"
6. Änderung

Entwurf

Gemarkung: Lohmar
 Flur: 11
 Stand: März 2009

M. 1:250



Planverfasser:
StadtUmBau
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Baulandstraße 10
 D-53474 Lohmar
 Tel. +49 (0)2202 / 97 20 20
 Fax +49 (0)2202 / 97 20 20
 www.stadtluhmar.de

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2009 (BGBl. I S. 3016), in der z. Z. geltenden Fassung;
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitions-erleichterungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der z. Z. geltenden Fassung;
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-14), in der z. Z. geltenden Fassung;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), i.d.F.d. Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert am 12.12.2006 (GV. NRW S. 015), ergänzt durch das BfV-Kernabstimmungs-gesetz vom 13.03.2007, in der z. Z. geltenden Fassung;
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F.d. Bekannt-machung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 66), zuletzt geändert am 09.10.2007.

ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

Die Darstellung der Kartengrundlage stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom überein.

Lohmar, den

Der Bürgermeister
 Im Auftrag

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Lohmar hat gemäß § 2 (1) BauGB am die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 beschlossen. Dieser Beschluss wurde durch Aushang vom bis bekannt gemacht.

Lohmar, den

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB durch Schreiben vom an der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 beteiligt.

Lohmar, den

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lohmar, den

Bürgermeister

Hiermit wird gemäß § 2 (3) der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Entscheiden (Bekanntmachungsverordnung - BekamimVO) vom 26.08.1999 bestätigt, dass im Rahmen des Verfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 nach § 2 (1) und (2) der o.a. BekamimVO Verfahren worden ist.

Es wird bestätigt, dass der Rat der Stadt Lohmar in seiner Sitzung am die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen hat.

Lohmar, den

Bürgermeister

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

Lohmar, den

Der Bürgermeister
 Im Auftrag

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 ist gemäß § 8 (2), Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Lohmar, den

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Lohmar, den

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.

Lohmar, den

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat hat am die öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Entwurf zur 6. Änderung des BP 100 hat mit der Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Offenlegung wurde durch Aushang vom gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Lohmar, den

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Lohmar hat die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 gemäß § 1 (1) BauGB i. V. mit § 7 der Gemeindeordnung am als Sitzung beschlossen.

Die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung wurden zur Kenntnis genommen.

Lohmar, den

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 durch den Rat der Stadt Lohmar ist durch Aushang vom bis erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 in Kraft.

Lohmar, den

Bürgermeister