Stadt Lohmar

Bebauungsplan Nr. 100, 6. Änderung

Im Bereich des Wiesenpfades in Lohmar-Ort



Erarbeitet durch:

StadtUmBau
Ingenieurgesellschaft mbH
Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung

StadtUmBau GmbH
Basilikastrasse 10
D- 47623 Kevelaer
tel +49 (0)2832 / 97 29 29
fax +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de

Dipl.-Ing. Helmut Hardt
Dipl.-Ing. Jan Peter Bertram

März 2009

1 Räumlicher Geltungsbereich der 6. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 100 der Stadt Lohmar ist seit dem 14.10.1983 rechtsverbindlich.
Der Geltungsbereich der 6. Änderung bezieht sich auf das Flurstück 174, Flur 11 in der Gemarkung Lohmar.
Der Änderungsbereich wird begrenzt

- im Südwesten durch den Wiesenpfad
- im Nordwesten durch die Flurstücke 789 und 790, Flur 11, Gemarkung Lohmar
- im Nordosten durch das Flurstück 324, Flur 11, Gemarkung Lohmar
- im Südosten durch die Flurstücke 735 und 792, Flur 11, Gemarkung Lohmar

Die 6. Änderung bezieht sich auf einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 100.

Beschreibung des Plangebiets

Der vordere Teil des Geltungsbereichs am Wiesenpfad ist mit einem Wohnhaus bebaut. Der hintere Grundstücksbereich wird derzeit als Garten genutzt.

2 Anlass, Ziele und Zwecke der 6. Änderung

Auslöser für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 ist das Vorhaben eines privaten Bauherrn, in zweiter Baureihe ein Wohngebäude zu errichten. Für den vorderen und bereits bebauten Grundstücksteil ist der Abriss des bestehenden Wohngebäudes sowie der Neubau eines Mehrfamilienhauses geplant.
Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten: Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient. Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m². Es ist weder eine UVP noch eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.
Da es sich im vorliegenden Fall um eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB handelt und die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, ist zudem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entbehrlich, weil die bewirkten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.
Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, einen innerstädtischen Bereich nach zu verdichten und damit einen Beitrag zur Innenentwicklung als städtebaulichen Gegenentwurf zum Wachstum in die Fläche im Außenbereich zu leisten.

3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) des Regierungsbezirks Köln Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.02.2004 ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Insgesamt befindet sich die Planung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist.
Insofern kann durch die gewählten Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen werden.
Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Rhein-Sieg-Kreises.
Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

4 Planinhalt der 6. Änderung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 100 entsprechend der Eigenart des Baugebietes als „Reines Wohngebiet“ gemäß §3 BauNVO festgesetzt. Hierbei werden die nach der BauNVO ansonsten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach §3 Abs. 3 BauNVO aus Gründen des Nachbarschutzes für nicht zulässig erklärt.
Das Plangebiet wird in zwei Teilflächen unterteilt. Im vorderen, an der Straße gelegenen Grundstücksteil (WR 2) soll ein Mehrfamilienhaus errichtet werden. Der hintere Grundstücksteil (WR 1) sieht eine Bebauung mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus vor.
Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird im vorderen Bereich auf maximal sechs und im WR 1 auf maximal zwei begrenzt, um eine Eingliederung in den Ortscharakter der näheren Umgebung zu gewährleisten und die vorhandene grundsätzlich aufgelockerte Bebauung beizubehalten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß §9 Abs.1 BauGB in Verbindung mit §16 Abs. 3 BauNVO wird das für Reine 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 eine adäquate Integration der Neubebauung in den vorhandenen städtebaulichen Kontext anzustreben. Die Festsetzungen mit ihren ortsspezifischen Einschränkungen orientieren sich im übrigen 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.

4.3 Bauweise

Um die vorhandene aufgelockerte Bebauung in der direkten Umgebung des Plangebiets auf den Änderungsbereich zu übertragen, wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. die Gebäude müssen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen umschlossen, die so bemessen sind, dass Bauherren und Architekten ausreichender Gestaltungsspielraum bei der Anordnung

von Neubauten geboten wird. Andererseits reicht die Festsetzung aus, die gewünschte städtebauliche Ordnung herzustellen.

4.5 Nicht Überbaubare Grundstücksfläche

Im Reinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen lediglich bis zu einer Gesamtgröße von 25 m² überbautem Raum pro Baugrundstück zulässig.
Diese Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen dient im Zusammenspiel mit der Beschränkung der Müllstandorte dazu, zu einem städtebaulich geordneten Erscheinungsbild und zur aufgelockerten Baustruktur des Baugebietes beizutragen.
Die Festsetzung lässt dem Bauherren bzw. Grundstückseigentümer ausreichend Gestaltungsspielraum, notwendige Nebenanlagen sinnvoll auf dem Grundstück anzuordnen.

4.6 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

Um die erforderlichen Stellplätze für die im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehenen Wohngebäude realisieren zu können und um die unbebauten Grundstücksflächen im vorderen Bereich vom ruhenden Verkehr weitgehend freizuhalten, bietet sich dessen Unterbringung in einer Tiefgarage an. Diese sind daher außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Sie müssen vollständig unter der Geländeoberkante liegen und mit 50 cm Bodendeckung versehen werden. Die zulässige 50 % - ige Anrechnung auf die GRZ begründet sich aus der verdichteten innerstädtischen Lage und ist im Hinblick auf die Nachverdichtung und den damit im Zusammenhang stehenden Schutz des Außenbereichs vertretbar.
Die nach Wohnungsgröße gestaffelte nachzuweisende Stellplatzzahl resultiert aus dem hohen individuellen Mobilisierungsgrad der Bevölkerung.
Grundsätzlich sind Stellplätze, überdachte Stellplätze wie Carports und Garagen sowie Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig, um deren geordnete Verteilung innerhalb der Baugrundstücke zu gewährleisten und einen „Wildwuchs“ zu verhindern.

4.7 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 des Bebauungsplans Nr. 100. 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.

5 Erschließung

Die äußere Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über den südwestlich verlaufenden Wiesenpfad. Zur Erschließung des hinteren Grundstücks ist zudem ein 3,5 m breiter Privatweg vorgesehen. Dieser ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der

Ver- und Entsorgungsträger versehen. Die tatsächliche Sicherung erfolgt über Teileigentum an der Wegeparzelle und per Baulast oder Grunddienstbarkeit.

6 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung wird im Zusammenhang mit der Bebauung des Plangebiets bereitgestellt. Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich im Wiesenpfad befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden.

Löschwasser

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

Schmutzwasser

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

Niederschlagswasser

Nach § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) sind im Rahmen der Dachentwässerung sämtliche anfallenden Abwässer sowie nicht schädlich verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bei Neubauten auf dem eigenen Baugrundstück nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.
Die technischen Einzelheiten werden in einem Entwässerungskonzept festgelegt.
Scheiden die o.g. Möglichkeiten aufgrund unverhältnismäßigen wirtschaftlichen und technischen Aufwands aus, kann ins vorhandene Trennsystem eingeleitet werden. Abstimmungen mit dem Tiefbauamt der Stadt Lohmar sind hierfür erforderlich. Die Planung einer möglichen Versickerungsanlage oder die Einleitung des anfallenden Niederschlagswasser in einen Vorfluter bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung. 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.

Es besteht in der Straße Wiesenpfad ein Trennsystem.

Strom, Gas, Telekommunikation

Die Stromversorgung des Planbereiches erfolgt durch die RWE net AG, Netzregion Süd, die Gasversorgung durch die rhenag, Rheinische Energie Aktiengesellschaft Siegburg.

Kapazitäten beider Versorgungsträger stehen zur Verfügung. Ein Anschluss muss bei den Versorgungsträgern beantragt werden. Ein Anschluss an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom ist ebenfalls möglich und muss beim Versorgungsträger beantragt werden.

7 Flächenbilanz

Plangebiet (Reines Wohngebiet)	1.345 m²
Überbaubare Grundstücksfläche:	335 m²
Nicht überbaubare Grundstücksfläche:	873 m²
GFL – Erschließungsweg:	137 m²

8 Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.
Die vorliegende Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Änderungsplanung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm) gelten Eingriffe, die auf Grund dieser Änderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung nicht erforderlich. Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen sind im Übrigen nicht erkennbar.
Zur Eingrünung des vorderen, an der Straße gelegenen Baugrundstücks (WR 2) sind im Vorgartenbereich zwei heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Dabei sind Gehölze aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus ‘Fastigiata’
Eberesche	Sorbus aucuparia
Zierapfel	Malus spec.

9 Immissionsschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden aufgrund der Nutzung als Reines Wohngebiet, der geringen Größe des Plangebiets und des allgemeinen Gebietscharakters voraussichtlich keine schalltechnischen Konflikte ausgelöst.

10 Altlasten

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Lohmar und nach dem vorliegenden Altlastenkataster des Rhein-Sieg Kreises sowie aufgrund der Vornutzung (Garten) ist mit Bodenverunreinigungen und Altlastenvorkommen im Planbereich nicht zu rechnen. Es wurde ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, dass bei einem Verdacht auf Kontamination die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Sieg Kreises zu informieren ist.

11 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.

12 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.

13 Kampfmittel

Folgender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen:
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

14 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.

15 Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung ist eine Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse durch bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Der Bauherr ist im Besitz der betreffenden Flurstücke.