

TEXTEIL

A Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind alle in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1. Betriebe des Betriebsgewerwesens
2. sonstige nicht störende Gewerbetriebe
3. Anlagen für die Verwaltungen
4. Garneubetriebe
5. Tankstellen
gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 14 und 23 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der Vorgangszonen (zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 15 m² und einen unbauten Raum von 30 m³ nicht überschreiten.
Die Festsetzungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen bleiben hiervon unberührt.
3. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 i.V. mit §§ 12 und 23 BauNVO)
Alle notwendigen Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Anstandsflächen eines Gebietes zulässig.
Ausnahmsweise können einzelne Stellplätze sowie Tiefgaragen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gestattet werden.
Garagen sind nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
4. Versorgungseleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
Versorgungseleitungen der Versorgungssträger - einschließlich des Fernwärmewesens und der Stromversorgung - sind unterirdisch zu führen.
5. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen und Abgrabungen einsch. Betonöckelstützen) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
6. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO)
6.1 Erdgeschossfußbodenhöhe
Baugebiet WA 1 (östlich des Mühlengeweges)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf bis maximal 1,5 m über der dem jeweiligen Baugrundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugshöhe siehe unter 6.2
6.2 Bezugshöhe
Die Höhenangabe zur Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezieht sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (beim Mühlwegweg die vorhandene Straßenoberfläche bzw. die Gradlinie der Planstraße), die sich in Verlängerung der Mittellinie des gebotenen Gebäudes befindet.
6.3 Gebäudehöhen
In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 wird die maximale Höhe der Gebäude auf 9,0 m und im Baugebiet WA 4 auf 10,0 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Als maximale Höhe der Gebäude gilt der höchste Punkt der Außenkante Dachhöhe des Hauptdaches.
6.4 Traufhöhen
Die maximale Höhe der Traufhöhe (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachdeckung) der Gebäude wird auf 9,0 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

B Baugestalterische Festsetzungen

- (gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 96 (1) und (4) BauO NRW)
1. Baukörper
1.1 Form und Neigung des Daches
Im Bebauungsgebiet sind für die Hauptbaukörper Flachdächer und geneigte Dächer zulässig, d.h.:
- Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und max. 45°,
- Pultdächer mit Dachneigungen bis maximal 20°,
- Zwickdächer mit Dachneigungen zwischen 20° und max. 30°.
Bei gegenüber versetzten Pultdächern ist ein Höhenunterschied von nicht mehr als 1,2 m zulässig.
Nebengebäude, dem Hauptbaukörper untergeordnete Anbauten (mit insgesamt nicht mehr als 1/3 der Grundfläche des Hauptbaukörpers) und Garagen können auch mit einem Flachdach errichtet werden.
1.2 Dacheindeckung
Zulässig sind begrünte Dächer, Dachflächen zur solaren Energiegewinnung sowie dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachrinnen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dacptanmen, wenn sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbkarte entsprechen:
Schwarztonne: 9004, 9005, 9011, 9017
Grautöne: 7043, 7028, 7016, 7021, 7024
Hochglänzende Oberflächen sind unzulässig.
Zwickdächer sind zulässig für Dachneigungen unter 20° oder für die besondere Gestaltung von Dachaufbauten.
Dacheindeckungen mit klimareicher Schweißbahn, beschichteter Bitumenbahn oder ähnlichen Materialien sind nur auf Nebengebäuden zulässig.
1.3 Drempe!, Dachaufbauten und -einschichte
Die maximale Drempehöhe beträgt 1,20 m. Sie wird senkrecht gemessen an der Außenwand des Gebäudes bis zur Oberkante des Schnittpunktes mit der Dachdeckung.
Dachaufbauten, Dacheinschritte und Zwerchgiebel (Dachaufbauten in Verlängerung des aufgehenden Außenmauerwerks mit Unterbrechung der Traufhöhe) sind ausschließlich bei Dächern mit mindestens 35° Dachneigung zulässig.
Dachaufbauten sind nur in der ersten Dachgeschosszone zulässig. Zwerchgiebel sind mit einer Mindestbreite von 2,0 m zulässig.
Dachaufbauten, Dacheinschritte und Zwerchgiebel sind in ihrer Summe bis zu einer Gesamtbreite von 50% der Länge der traufseitigen Außenwand zulässig. Der einzelne Dachaufbau bzw. -einschnitt darf eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten. Der horizontale Abstand einzelner Dachaufbauten untereinander muss mindestens der Höhe der Dachaufbauten entsprechen. Von den äußeren Gebäudeecken (Gebäude) ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten. Der Abstand des höchsten Punktes von Dachaufbauten und -einschnitten zum First beträgt mindestens 1,0 m.
1.4 Fassadenmaterial
Unzulässig sind:
- Fassadenverkleidungen aus Bitumen- und Kunststoffmaterial
- Fassadenverkleidungen von mehr als 30% der jeweiligen Ansichtflächen mit polierten Natur-, Kunststein- und Keramikplatten sowie Natur- und Kunststeinmaterialien.
Im Bereich der Fassadenflächen sind grüne (z.B. Neonfarben), schwarze und Vollerfarben sowie glänzende Oberflächen nicht zulässig.
1.5 Baukörpergestaltung bei Pultdächern
Bei Gebäuden mit Pultdach ist die Außenwand, die sich im Bereich unterhalb der Firstlinie des Pultdaches befindet, um mindestens 2,5 m gegenüber der dortigen, darunter liegenden Außenwand zurück zu setzen.
2. Einfriedungen
Entlang der Straßenbegrenzungslinie und im seitlichen Vorgartenbereich (von der Straßenbegrenzungslinie bis zur vorderen Gebäudeflucht) sind zulässig:
a) Einfriedungen, einschließl. Sockel (zur Sockelhöhe siehe unter Ziffer c.), bis maximal 1,0 m Höhe.
b) Einfriedungen als Laubhecken, aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe D - Gehölzliste) bis maximal 1,0 m Höhe. Thujahecken sind nicht zulässig.
c) Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,3 m.
An Erdgrundstücken können ausnahmsweise höhere Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie - beginnend ab der Vorderfront des Hauptgebäudes - zugelassen werden, die im Rahmen des Bauantrags zu klären sind.
Es sind nur Laubhecken aus einheimischen, standortgerechten (siehe D - Gehölzliste) sowie Holz- oder Metallzäune hinter Laubhecken zulässig. Mauer sind unzulässig.
Zum Abschluss der gartenseitigen Grenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m, ab Hinterfront des Hauptgebäudes, zulässig. Es sind nur Laubhecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe D - Gehölzliste) sowie Holz- oder Metallzäune hinter Laubhecken zulässig. Mauer sind unzulässig.
3. Standorte für Müllbehälter
Standorte für Müllbehälter sind so anzuordnen, dass sie von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können:
- nach Möglichkeit sind die Müllbehälter in Müllräumen oder Müllschänken unterzubringen, die z.B. in Garagen oder Nebengebäuden einzuweisen sind,
- außerhalb von Gebäuden sind die Standorte für Müllbehälter durch eine dichte Eingrünung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder Hecken (siehe D - Gehölzliste) bzw. als zu begründende Einfassung mit Holz- oder Betonpalisaden einzufrieden.
4. Vorgartenflächen
Mindestens 50% der Vorgartenfläche (= Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudegrenze und ihrer gradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze) ist gärtnerisch zu gestalten. Thuja-Zypressen und Thujahecken sind nicht zulässig.
5. Geländemodulation, Stützmauern
Höhenunterschiede, die sich bei der Errichtung von Gebäuden auf den Baugrundstücken ergeben, sind durch Böschungen bzw. durch flächenhafte Geländekorrekturen auszugleichen.
Bei der Gestaltung der un bebauten Grundstücksflächen ist auf die vorhandene Geländetopografie einzugehen. Eine Geländemessung durch Aufschüttung bzw. Abgrabung ist bis jeweils max. 1,2 m Höhe und mit einer Böschungeneigung von max. 1:2 zulässig.
Geländeabstufungen (z.B. durch Stützmauern) sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig.
Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstücks müssen einen horizontalen Abstand untereinander von mind. 1,5 m haben.

C HINWEISE

- 1. Bodendenkmäler
Bei Bodendenkmälern (Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Museen, alte Gräber, Einzelmauer aber auch Verankerungen und Verankerungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmäler, Außenstelle Owerath, Gut Eicht, Am B. 483, 51491 Owerath, Tel.: 02206 / 80039, Fax 02206 / 80017, unverzüglich anzumelden und die Entdeckungstermine mindestens drei Werktage in unveränderlichem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 18 Denkmalschutzgesetz NW). Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, die nach dem Denkmalschutzgesetz NW erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Bodendenkmäler zu treffen.
2. Kriminalprävention
Im Zuge der Gebäudeplanung erfolgt durch die polizeilichen Beratungsstellen eine kostenfreie Beratung zu einbruchshemmenden Maßnahmen.
3. Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse R, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2005), Karte zur DIN 4149, in der DIN 4149 (Fassung April 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.
4. Kampfmittelräuung
Bei Kampfmittelräuung im Plangebiet während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sollten im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Teilröschung empfohlen.
5. Fluglärm
Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln-Bonn sind Belastungen durch Fluglärm möglich, deren negative Auswirkungen für die Bewohner mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden können (z.B. Schallschutzwände). Auf die technischen Bauabmessungen einzuhalten DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau- wird verwiesen. Der Flughafen gewährt für dieses Baugebiet keine Förderungen für Schallschutzwände mit Zwerchpfeil.
6. Brandschutz
Bei der Errichtung und dem Betrieb von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe in einem Abstand von weniger als 100 m zu Wäld muss § 43 BauO NRW erfüllt sein. Dazu müssen "Funkenfänger" an den Schornsteinen angebracht werden.
§ 47 Landesforstgesetz: "Im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand ist außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage des Anzündens oder Unterhaltens eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leicht entzündlichen Stoffen nicht zulässig. Die Forstbehörde kann auf Antrag eine Befreiung von dem Verbot erteilen.
7. Boden / Bodenveränderungen
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
Das im Rahmen der Bauherstellung des Grundstücks anfallende bauschuttige oder organisch aufgefüllte Bodennmaterial (z. B. aus Bodenauflösungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg des abzuführenden Bodennmaterials sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis "Gewerbliche Abfallwirtschaft" anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Antrag) der Einbaustelle vorzulegen.
Bei Bauvorhaben im Plangebiet, speziell in den Bereichen von Aufüllungen, Gehängeln und Verwitterungsgesteinen, wird hinsichtlich der Standsicherheitsnachweise auf die geotechnische und geotechnische Untersuchungen des Büro Dr. Tillmann & Partner GmbH, Stand 31.07.2009 hingewiesen.
D Gehölzliste
Gehölzliste (einheimische, standortgerechte Laubgehölze für Heckengrünanlagen)
Qualität: Hst. 1xv, H 100-125 bzw. 80-100 cm und Str. 2xv, H 60-100 cm.
Arten: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Linguster (Ligustrum vulgare), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weibstorn (Rosa rugosa)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet
WA 1 Baugebietebezeichnung
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH max. Gebäudehöhe, maximal (Bezugshöhe = siehe Textteil unter A 6.2)
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
O Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
4. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R Zweckbestimmung: Fuß- / Radweg
5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Grünflächen
ö öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Parkanlage
6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
Erhaltung: Baum
7. SONSTIGE PLANZEICHEN
Umgrünung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und wo keine Veränderung der Geländeoberfläche erfolgen darf.
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
Aufschüttung
Abgrabung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

- Allgemeine Darstellungen / Karteninhalte
vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
vorhandener Baum
Flurstücksnummer
Höhenlinie

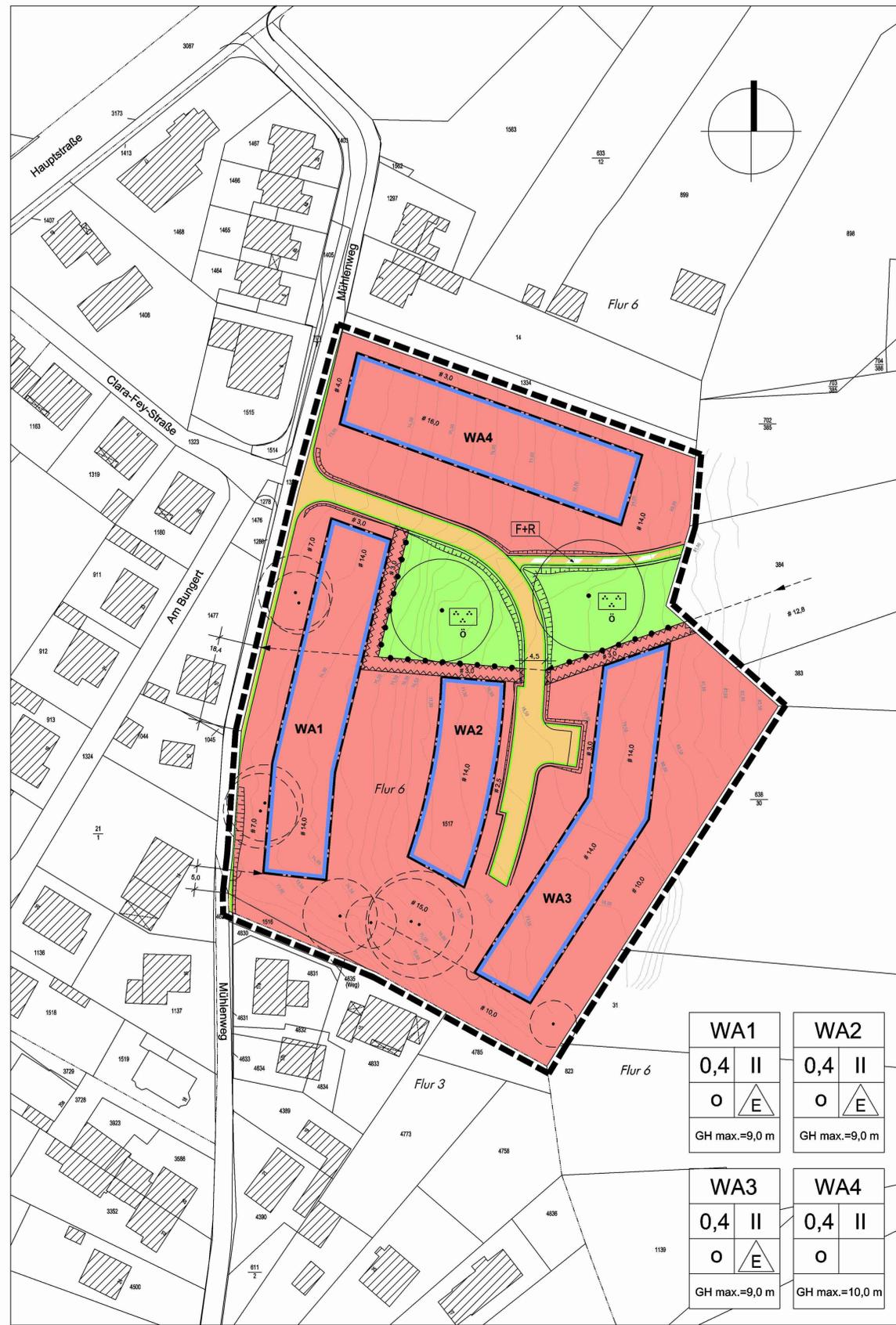


Table with 4 columns (WA1, WA2, WA3, WA4) and 2 rows. Each cell contains zoning parameters: 0,4, II, O, E, and GH max. values (9,0 m or 10,0 m).

Legal and administrative table with 5 columns: RECHTSGRUNDLAGEN, ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATSTER, GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT, AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG. Includes text about planning approval and signatures.

Stadt Lohmar logo and title 'Bebauungsplan Nr. 14.5 "Park Lohmarhöhe"'. Includes 'Entwurf gemäß § 10 (1) BauGB', 'M. 1:500', 'Gemarkung: Lohmar', 'Flur: 6', 'Stand: 06.05.2010', 'Dateiname: BP14.5', and 'Planverfasser: 53881 Eulichen - Holtenauer Str. 20 mail: stadtplanung.guest@onlin.de'.