

STADT LOHMAR – Stadtteil Lohmar-Ort

Bebauungsplan Nr. 14.5 – "Park Lohmarhöhe"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind alle in § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungswesens
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für die Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
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 Vorgartenzone (zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 15 m² und einen umbauten Raum von 30 m³ nicht überschreiten.

Die Festsetzungen zu Garagen, Carports und Stellplätze 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 Abstandsflächen eines Gebäudes 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. Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen der Versorgungsträger – einschließlich des Fernmeldewesens 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 einschl. Betonrückenstützen) 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

6.1.1 Baugebiet WA 1 (östlich des Mühlenweges)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf bis maximal 1,5 m über der dem jeweiligen Baugrundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugshöhe siehe unter 6.2.

6.1.2 Baugebiet WA 2 (westlich der Planstraße)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf höchstens 0,5 m über der dem jeweiligen Baugrundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Erdgeschossfußbodenhöhen unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig. Bezugshöhe siehe unter 6.2.

6.1.3 Baugebiet WA 3 (östlich der Planstraße)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf bis maximal 1,5 m über der dem jeweiligen Baugrundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugshöhe siehe unter 6.2. Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf max. 0,20 m über dem höchsten Geländepunkt des gewachsenen Geländes, bezogen auf die Gebäudeecken, liegen.

6.1.4 Baugebiet WA 4 (nördlich der Planstraße)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf höchstens 1.5 m über der dem jeweiligen Baugrundstück zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugshöhe siehe unter 6.2. Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf max. 0,20 m über dem höchsten Geländepunkt des gewachsenen Geländes, bezogen auf die Gebäudeecken, liegen.

6.2 Bezugshöhe

Die Höhenangabe zur Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezieht sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (beim Mühlenweg die vorhandene Straßenoberfläche- bzw. die Gradienten der Planstraße), die sich in Verlängerung der Mittelachse des geplanten 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 Dachdeckung des Hauptdaches.

6.4 Traufhöhen

Die maximale Höhe der Trauflinie (Schnittkante der Oberflächen von Außenwand und Dachdeckung) der Gebäude wird auf 6,0 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

B Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (1) und (4) BauO NRW

1. Baukörper

1.1 Form und Neigung des Daches

Im Bebauungsplangebiet sind für die Hauptbaukörper Flachdächer und geneigte Dächer zulässig, d.h.:

- Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und max. 45°,
- Pultdächer mit Dachneigungen bis max. 20°,
- Zeltdächer mit Dachneigungen zwischen 20° und max. 30°.

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern ist ein Höhenunterschied von nicht mehr als 1,2 m zulässig.

Nebengebäude, dem Hauptbaukörper untergeordnete Anbauten (mit insgesamt nicht mehr als 1/5 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 Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, wenn sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbtonkarte entsprechen:

Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017
Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024
Hochglänzende Oberflächen sind unzulässig.

Zinkdächer sind zulässig für Dachneigungen unter 20° oder für die besondere Gestaltung von Dachaufbauten.

Dacheindeckungen mit bituminöser Schweißbahn, beschieferten Bitumenschindeln oder ähnlichen Materialien sind nur auf Nebengebäuden zulässig.

1.3 Drempel, Dachaufbauten und -einschnitte

Die maximale Drempelhöhe beträgt 1,20 m.

Sie wird senkrecht gemessen an der Außenwand des Gebäudes bis zur Oberkante des Schnittpunktes mit der Dachdeckung.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel (Dachaufbauten in Verlängerung des aufgehenden Außenmauerwerks mit Unterbrechung der Trauflinie) sind ausschließlich bei Dächern mit mindestens 35° Dachneigung zulässig. Dachaufbauten sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

Zwerchgiebel sind mit einer Mindestbreite von 2,0 m zulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte 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 Gebäudeabschlusswänden (Giebel) 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 und -gestaltung

Unzulässig sind:

- Fassadenverkleidungen aus Bitumen- und Kunststoffmaterial
- Fassadenverkleidungen von mehr als 30 % der jeweiligen Ansichtsflächen mit polierten Natur-, Kunststein- und Keramikplatten sowie Natur- und Kunststeinimitationen.

Im Bereich der Fassadenflächen sind grelle (z.B. Neonfarben), schwarze und Volltonfarben 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 einschließlich Sockel (zur Sockelhöhe siehe unter c)) bis maximal 1,0 m Höhe,

- b) Einfriedungen als Laubhecke, 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 Eckgrundstücken können ausnahmsweise höhere Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie - beginnend ab der Vorderfront des Hauptgebäudes - zugelassen werden, die im Rahmen des Bauantrages zu klären sind. Es sind nur Laubhecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe D - Gehölzliste) sowie Holz- oder Metallzäune hinter Laubhecken zulässig. Mauern 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. Mauern 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 Müllschränken unterzubringen, die z.B. in Garagen oder Nebengebäude einzubeziehen 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 begrünende 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 unbebauten Grundstücksflächen ist auf die vorhandene Geländetopografie einzugehen.

Eine Geländeterrassierung durch Aufschüttung bzw. Abgrabung ist bis jeweils max. 1,2 m Höhe und mit einer Böschungsneigung von max. 1:2 zulässig.

Geländeabstützungen (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 Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Overath Gut Eichtal, An der B 483, 51491 Overath Tel.: 02206/80039, Fax 02206/80517 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, die nach dem

Denkmalschutzgesetz NW erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Bodendenkmäler zu treffen.

2. **Kriminalprävention / Einbruchschutz**

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 2006); Karte zur DIN 4149. In der DIN 4149 (Fassung April 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

4. **Kampfmittelfunde**

Bei Kampfmittelfunden 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, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

5. **Fluglärm**

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln-Bonn sind Belästigungen durch Fluglärm möglich, deren negative Auswirkungen für die Bewohner mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden können (z.B. Schallschutzfenster). Auf die technische Baubestimmung einzuhaltende DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- wird verwiesen. Der Flughafen gewährt für dieses Baugebiet keine Förderungen für Schallschutzfenster mit Zwangslüftung.

6. **Brandschutz**

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe in einem Abstand von weniger als 100 m zu Wald muss § 43 (1) 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 das Anzünden oder Unterhalten 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 Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige 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 "Gewerbliche Abfallwirtschaft" anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Bei Bauvorhaben im Plangebiet, speziell in den Bereichen von Auffüllungen, Gehängelehmen und Verwitterungsgesteinen, wird hinsichtlich der Standsicherheitsnachweise auf die geotechnische und versickerungstechnische Untersuchungen des Büros Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Stand 31.07.2009 hingewiesen.

D Gehölzliste

Gehölzliste (einheimische, standortgerechte Laubgehölze für Heckenpflanzungen)

Qualität: Hei, 1xv., H 100-125 bzw. 80-100 cm und Str. 2xv, H 60-100 cm.

Arten: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Der *kursiv* und **fett** geschriebenen Text wurde nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB ergänzt.

Lohmar, den 05.05.2010