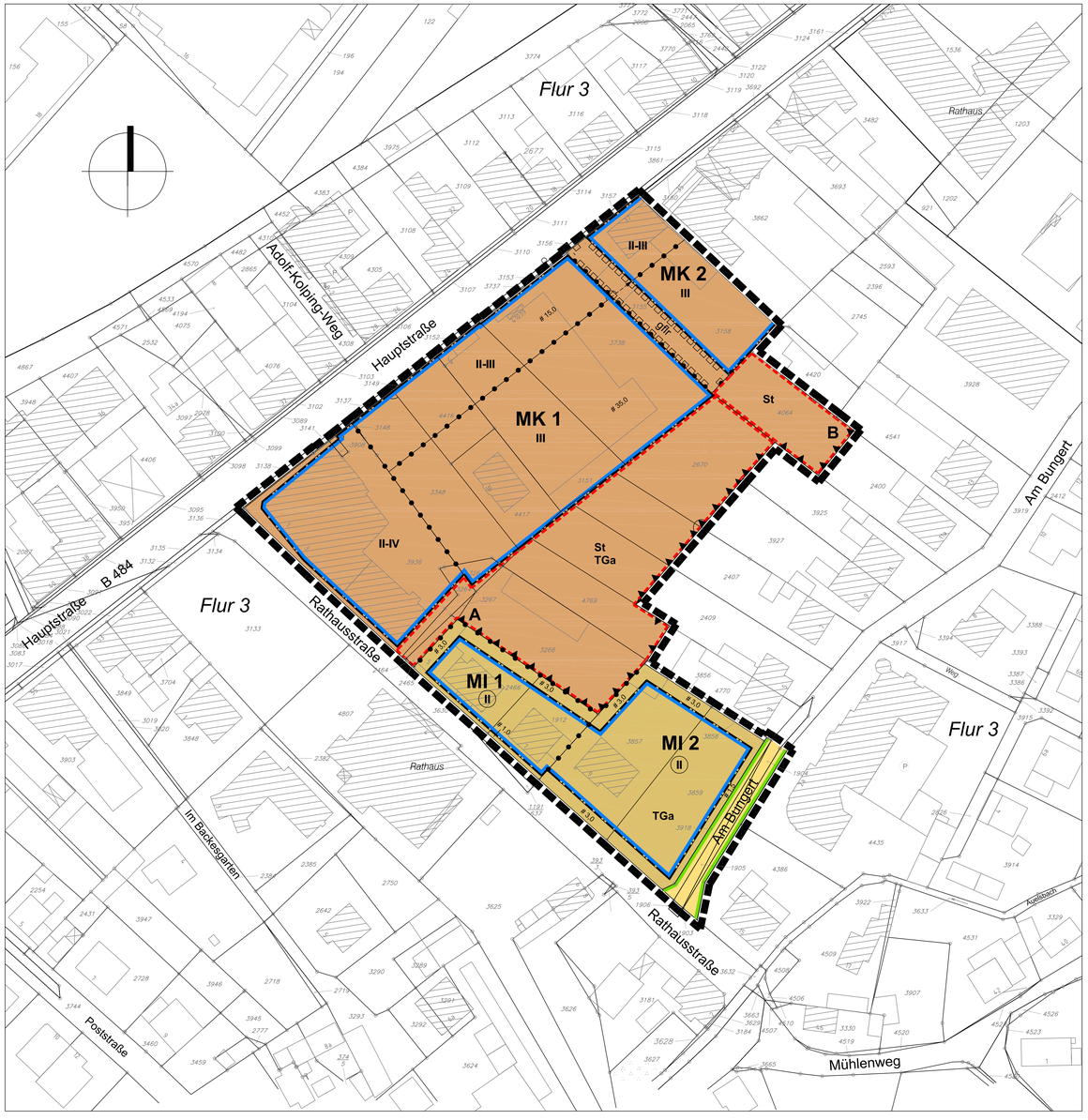


RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl.I S. 3316). In der z. Zt. des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466). In der z. Zt. des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. **III** 213-1-4), in der z. Zt. des Satzungsbeschlusses gültigen 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. 615), ergänzt durch das Bürokratieabbaugesetz vom 13.03.2007, in der z. Zt. des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666), zuletzt geändert am 09.10.2007, in der z.Zt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

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 15.09.2009 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.2 beschlossen.
Dieser Beschluss wurde durch Aushang vom 02.11.2009 bis 12.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohmar, den .....

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Lohmar hat am ..... die öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Der Entwurf zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.2 hat mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Lohmar, den .....

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Lohmar hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.2 gemäß § 10 (1) BauGB i.V. mit § 7 der Gemeindeordnung am ..... als Satzung beschlossen.

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

Lohmar, den .....

.....
Bürgermeister

Hiermit wird gemäß § 2 (3) der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 bestätigt, dass im Rahmen des Verfahrens zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.2 nach § 2 (1) und (2) der o.a. BekanntmVO verfahren worden ist.

Es wird bestätigt, dass der Rat der Stadt Lohmar in seiner Sitzung am ..... die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.2 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen hat.

Lohmar, den .....

.....
Bürgermeister

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

Lohmar, den .....

.....
Der Bürgermeister
Im Auftrag

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

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

Lohmar, den .....

.....

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) Satz 1 Nr. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.07.2011 bis 02.08.2011 statt.

Lohmar, den .....

.....
Der 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

INKRAFTTRETEN

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.2 durch den Rat ist einschließlich des Hinweises nach § 10 (3) BauGB ist durch Aushang vom ..... bis ..... erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.2 in Kraft.

Lohmar, den .....

.....
Bürgermeister

TEXTTEIL

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Kerngebiet (§7 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb der festgesetzten Kerngebiete (MK) sind die im § 7 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten allgemein zulässigen Nutzungen
Nr. 2 Vergnügungsstätten
Nr, 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Innerhalb der festgesetzten Kerngebiete (MK) ist die im § 7 (3) BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzung
- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr, 5 fallen
gemäß § 1 (6) Nr, 1 BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 Sonstige Wohnungen gem, § 7 (2) Nr, 7 BauNVO sind ab dem ersten Obergeschoss einschließlich zulässig,

1.1.4 Ausnahmsweise sind Wohngebäude gem, § 7 (3) Nr, 2 BauNVO zulässig,

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.2,1 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) sind die im § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen
Nr, 6 Gartenbaubetriebe
Nr, 7 Tankstellen
Nr, 8 Vergnügungsstätten
gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.2 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) ist die im § 6 (3) BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzung
- Vergnügungsstätten
gemäß § 1 (6) Nr, 1 BauNVO nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

2,1 In den Mischgebieten (MI) ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % zulässig, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 In den Mischgebieten (MI) , für die eine zwingende **II**-geschossige Bebauung festgesetzt ist, sind eingeschossige Anbauten im rückwärtigen Grundstücksbereich ausnahmsweise zulässig,

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3,1 Für das Kerngebiet (MK 1) ist die abweichende (a) Bauweise festgesetzt, In der abweichenden Bauweise sind Gebäude in beliebiger Länge zulässig; notwendige Grenzabstände sind einzuhalten,

3.2 Für das Kerngebiet (MK 2) ist die abweichende (a) Bauweise festgesetzt, Gebäude sind dort zwingend an der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Flurstück 3862 zu errichten,

4. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. §18 BauNVO)

4.1 Gebäudehöhen
In den Kerngebieten (MK 1 und MK 2) ist die Höhe der Gebäude auf maximal 15 m und in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) auf maximal 13 m über der Bezugshöhe festgesetzt, Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dächern die Firsthöhe (FH) bzw, bei Flachdächern die obertse Außenwandbegrenzung (OAB),

4.2 Bezugshöhe
Die maximalen Höhenangaben zur Firsthöhe (FH) bzw, zur obersten Außenwandbegrenzung (OAB) beziehen sich auf die Höhenlage der Oberfläche der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugewiesten öffentlichen Verkehrsfläche (bei der Hauptstraße und der Rathausstraße die vorhandene Straßenoberfläche), die sich in Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes befindet,

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ein- und Ausfahrten für Anlieferungen und Stellplätze ist - das Kerngebiet überlagernd - im gesamten Bereich des Flurstücks 3155 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 4064, 3738, 3151, 2670 u.a. festgesetzt,
Zusätzlich sind im Grundbuch eine dingliche Sicherung sowie eine Baulasteintragung vorzunehmen,

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwand
Zwischen den Punkten A und B ist entlang der südöstlichen Grenze der Kerngebietsflächen (MK) eine Lärmschutzwand in einer Höhe von mindestens 1,5 m zu errichten, Dabei ist Punkt A identisch mit dem Beginn der Tiefgaragenrampe zu sehen,

Im Bereich der Tiefgaragenein- und austfahrt sind seitliche Lärmschutzwände in einer Höhe von mindestens 1.5 m zu errichten, Diese sind mit schallabsorbierenden Elementen auszustatten,

Die festgesetzten Mindesthöhen der vg, Lärmschutzwände sind auf das Niveau der angrenzenden Stellplatzanlage bezogen,

4. Fluglärm

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln-Bonn sind Belästigungen durch Fluglärm möglich,
Der südwestliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Nacht-Schutzzone in der (mit Ausnahmeregelungen) das Errichten von Wohnungen generell untersagt ist, Entsprechende Bauverbotsgrenzen, § 5 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm i.d.F.v. 31.10.2007 (BGBL I S 2550) sind zu beachten,
Gemäß der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzverordnung - 2. FlugLSV) ist ein bewertetes Bauschalldämmmaß von R' w res = 40 dB(A) gem, DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten, Zudem wird eine schallgedämmte Belüftung für Schlafräume empfohlen,

5. Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich sowohl im Untersuchungsraum der Aggeraue als auch im Untersuchungsraum des Schwemmflächers des Ausebaches, Auf Grund der Wechsellagerungen verschiedener flvi/alß abgelagerter Substrate mit (jahreszeitlich) Wasseraustritten, kann der Baugrund sehr empfindlich auf Bodendruck von Bauwerken reagieren, so dass Setzungen möglich sein können, Daher werden Baugrunduntersuchungen empfohlen,
Bei den Bauwerksgründungen sind insofern ggf, besondere bauliche Maßnahmen erforderlich,

6. Boden / Bodenveränderungen

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig,
Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschuttahltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z,B, aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen, Die Entsorgungswege des bzufahrenden 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,

7. Erneuerbare Energien

Im Hinblick auf eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung wird der Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen, In diesem Zusammenhang wird u.a. auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) verwiesen,

8. Lärmschutz

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind folgende Maßnahmen, die nicht gem, § 9 (1) Nr, 24 BauGB festgesetzt werden können, Im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und nachzuweisen:

Betriebszeit:
Betriebszeit des Marktes, inklusive Parkplatzgeschehen und Warenanlieferung, ausschließlich
während der Tageszeit (06,00 Uhr bis 22,00 Uhr) am Werktagen,

Fahrgassen der Stellplatzanlage:
Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind als asphaltierte Flächen auszuführen,

Technische Anlagen:
Gemäß der Annahmen zur Lage der technischen Anlagen (siehe hierzu in der Schalltechnischen Untersuchung - Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes Nr, 14,2 - 8, Änderung) werden die Verflüssigeranlage auf eine maximale Schallleistung von 60 dB(A) und die Lüftungsanlagen (Zuluft, Abluft/Rauchabzug) auf eine maximale Schallleistung von 70 dB(A) begrenzt,

Im Bereich der Ein-/Ausfahrt nordwestlich des Gebäudes Rathausstraße 5 wird der Spitzenpegelrichtwert zur Nachzeit im Erdgeschoss um bis zu 10 dB überschritten, Zur Einhaltung des Spitzenpegelrichtwertes nachts bestehen zwei alternative Schallminderungsmaßnahmen:
a) Durchfahrtsbegrenzung auf die Tageszeit (06,00 Uhr bis 22,00 Uhr).
b) Einhausung des Ein-/Ausfahrtsbereichs zwischen der Rathausstraße und der Stellplatzanlage,

9. DIN-Vorschriften

Din-Vorschriften, auf die in diesem Textteil zum Bebauungsplan Nr, 14,2 - 8, Änderung verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung, Sie werden in der Stadtverwaltung Lohmar, im Fachbereich Bauaufsicht und Planung, Hauptstraße 27-29, 53797 Lohmar, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten,

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 maximal 20°,
- Flachdächer bis maximal 5°,
Sonderformen sind - wenn im städtebaulichen Zusammenhang begründet - ausnahmsweise zulässig,

1.2 Dacheindeckung
Zulässig sind begrünte Dächer, Dachflächen zur solaren Energiegewinnung sowie dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachziegelnen, 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 Dachaufbauten und -einschnitte
Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel (Dachaufbauten in Verlängerung des aufgehenden Außenmauerwerks mit Unterbrechung der Traufline) 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 4,0 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,

2. Standorte für Müllbehälter
Standorte für Müllbehälter sind so anzuordnen, dass sie von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können:

C Kennzeichnung

1. 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 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Ausgabe April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt, Diese sind zu berücksichtigen,

D 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 / 80239, Fax 02206 / 80517, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unveränderten 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

Im Zuge der Gebäudeplanung erfolgt durch die polizeilichen Beratungsstellen eine kostenfreie Beratung zu einbruchshemmenden Maßnahmen,

3. 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,

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB

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

MK — Kerngebiet
MI — Mischgebiet

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

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
II - III — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
FH / OAB max. — Maximale Firsthöhe / Oberste Außenwandbegrenzung in m über der Bezugshöhe (zur Bezugshöhe siehe unter Pkt. 4.2 im Textteil zum Bebauungsplan)

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

o — Offene Bauweise
g — Geschlossene Bauweise
a — Abweichende Bauweise
Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
St — Stellplätze
TGa — Tiefgarage
GFlr — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Flurstücke 4064, 3738, 3151, 2670 u.a. zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Allgemeine Darstellungen / Karteninhalte

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
1517 — Flurstücksnummer

MK 1		MK 2	
1,0	a	1,0	a
FH / OAB max. = 15 m		FH / OAB max. = 15 m	

MI 1		MI 2	
0,6	g	0,6	o
FH / OAB max. = 13 m		FH / OAB max. = 13 m	

Stadt Lohmar

Bebauungsplan Nr. 14.2 8. Änderung

Entwurf
gemäß § 3 (2) BauGB

Gemarkung:	Lohmar
Flur:	3
Stand:	02.09.2011
Dateiname	BP14.2-8Ä.

M. 1:500
0 5 10 25 m

Planverfasser:
Stadtplanung Pohl
53881 Euskirchen - Hollandstraße 20
mail: stadtplanung.pohl@t-online.de