

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum
Bebauungsplan Nr. 14.1, 4. Änderung
Altenrather Straße

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980
- Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.07.2000

Die Rechtsgrundlagen gelten in der derzeit gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

A Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet WA (WA 1 – WA 2) § 4 BauNVO
Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO zulässige Ausnahmen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20, 17 Abs. 2, 22 und 23 Abs. 3 BauNVO
Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden.
3. Überbaubare Grundstücksflächen
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist im WA 1 eine Überschreitung der überbaubaren Flächen bei baulichen Vorsprüngen oder Mauervorlagen/Pfeilern aus konstruktiven Gründen bis zu 0,5 m sowie Vordächer, Balkone und Erker bis 1,0 m zulässig.
4. Flächen für Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der im Plan festgesetzten Bereiche zulässig.
5. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze § 12 Abs. 6 BauNVO

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6. Festsetzungen zum Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 6.1. An den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) entsprechend dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereich zu treffen.

Die hieraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

- 6.2. Hierbei ist die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen bei Erfordernis (Beurteilungspegel nachts 0,5 m vor den Fenstern > 45 dB(A)) sicher zu stellen. Im Einzelfall ist die Minderung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis erbracht wird, dass die Innenpegel gemäß DIN 4109 eingehalten werden.

7. Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 7.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im WA 1 im Vorgartenbereich innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Rasenflächen oder kleinwüchsige Gehölze und Stauden sowie je ein schmalkroniger, mittelhoher Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. In der Pflanzfläche ist die Anlage eines 1,5 m breiten Zuweges gestattet. Die Anlage von Hecken und Zäunen ist nicht zulässig.

Die Wahl der Sträucher oder Stauden (standorttypisch / Zierpflanze) obliegt dem Grundstückseigentümer. Es dürfen nur Pflanzen bis 60 cm Wuchshöhe (Stauden ohne Blüte bis 60 cm Höhe) verwendet werden. Einzelne Solitäre sind erlaubt (pro 10 m² eine Pflanze).

Stadtbäume, H. 3xv. STU 18-20 cm

Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘

Schmale Felsenbirne

Carpinus betulus ‚Fastigiata‘

Pyraminden-Hainbuche

Sorbus thuringiaca ‚Fastigiata‘

Thüringische Säulen-Eberesche

- 7.2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist im WA 2 ein Straßenbaum an der Altenrather Straße zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort kann innerhalb des für Stellplätze festgesetzten Bereichs verschoben werden.

Straßebäume, H. 3xv. STU 18-20 cm

Fraxinus excelsior ‚Westhoff Glorie‘

Esche

Tilia cordata ‚Greenspire‘

Winterlinde (Stadt-Linde)

Acer platanoides ‚Emerald Queen‘

Spitzahorn

- 7.3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im WA 2 im Bereich der Anwohnerstellplätze stark beschnittene Hecken zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste für stark beschnittene Hecken:

Carpinus betulus

Gewöhnliche Hainbuche

Str. 3xv. 125-150, m.B.

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	Str. 3xv. 125-150. mB.
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	Str. 3xv. 125-150, m.B.
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	Str. 3xv. 125-150, m.B.

Je laufendem Meter sind 2,5 Stk. Pflanzen zu setzen.

8. Baugestalterische Festsetzung § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 Bauo NW

8.1. Dachform und Dachneigung

Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5° zulässig.

8.2. Treppenhäuser

Im WA 2 darf entlang der Erschließungsstraße ein Treppenhaus für ein Mehrfamilienhaus im Bereich des Staffelgeschosses auf einer Breite von maximal 4,0 m bis an die Gebäudeaußenwand heranreichen.

8.3. Sockelhöhe / Erdgeschossfußboden

Die Fußbodenoberkante (Fertigfußboden)/ Erdgeschossfußboden des untersten Vollgeschosses (Sockelhöhe) darf max. 0,30 m über dem angrenzenden Rand der Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Straßenfront des Gebäudes.

8.4. Gebäudehöhe

In den Baugebiet WA 1 wird die maximale Höhe der Gebäude auf 9,0 m und im WA 2 auf max. 9,5 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Als maximale Höhe der Gebäude gilt der höchste Punkt der Außenkante Dachdeckung des Hauptgebäudes.

8.5. Traufhöhen

Die maximale Höhe der Trauflinie (Schnittkante der Oberflächen von Außenwand und Dachdeckung) der Gebäude wird auf 6,25 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

8.6. 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, weiße RAL 9016 und Volltonfarben sowie glänzende Oberflächen nicht zulässig.

8.7. Einfriedungen und Freiflächengestaltung

Einfriedungen in den Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche sind grundsätzlich nicht zulässig

B 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.

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. Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden im Plangebiet sind während der Erd-/Bauarbeiten 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.

4. Fluglärm

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln-Bonn sind Belästigungen durch Fluglärm möglich.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Nacht-Schutzzone in der (mit Ausnahmeregelungen) das Errichten von Wohnungen generell untersagt ist. Entsprechende Bauverbote gem.

§ 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 $R'_{w, res} = 40 \text{ dB(A)}$ gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten.

5. Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch die Bundesautobahn A3 lärmvorbekastet.

6. Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Untersuchungsraum der Aggeraue. Auf Grund der Wechsellagerungen verschiedener fluvial abgelagerter Substrate mit (ehemaligem) Wassereinfluss, 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.

7. Boden / Bodenveränderungen

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung eines 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 Einbaustalle vorzulegen.

8. 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.

9. DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften, auf die in diesem Textteil zum Bebauungsplan Nr. 14.1 - 4 Änderung verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass 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.