

Planzeichenerklärung (Teil A) zur Planzeichnung

1.0. Festsetzungen nach §9 BauGB und BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 im Bereich Wahlscheider Straße“ in Lohmar-Wahlscheid §9 Abs.7 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA

Allgemeines Wohngebiet
§4 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Art der baulichen Nutzung

MI

Mischgebiet
§6 BauNVO
siehe Text (Teil B) Punkt Art der baulichen Nutzung

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

0,6

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO

1,2

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
§16 Abs.2 Nr.2 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
§16 Abs.2 Nr.3 BauNVO

FH ≤ 90,75 m ü.NN

Firsthöhe als Höchstmaß
siehe Text (Teil B) Punkt Maß der baulichen Nutzung

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB



überbaubare Grundstücksfläche (WA)
§23 Abs.1 Bau NVO
siehe Text (Teil B) Punkt überbaubare Grundstücksfläche



nicht überbaubare Grundstücksfläche (WA)
siehe Text (Teil B) Punkt überbaubare Grundstücksfläche



überbaubare Grundstücksfläche (MI)
§23 Abs.1 Bau NVO
siehe Text (Teil B) Punkt überbaubare Grundstücksfläche



nicht überbaubare Grundstücksfläche (MI)
siehe Text (Teil B) Punkt überbaubare Grundstücksfläche

1.4 Baugrenze

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB



Baugrenze
§23 Abs.1 Bau NVO

1.5 Örtliche Bauvorschriften

§9 Abs.4 BauGB

SW

zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach
siehe Text (Teil B) Punkt Örtliche Bauvorschriften

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§9 Abs.1 Nr.21 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
siehe Text (Teil B) Punkt Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

1.7 Versorgungsleitung

§9 Abs.1 Nr.13 BauGB



unterirdisch, hier: RWE-Stromleitung

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§9 Abs.1 Nr.25 BauGB



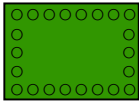
Anpflanzung von Bäumen
§9 Abs.1 Nr.25 BauGB
siehe Text (Teil B) Punkt Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Erhaltung von Bäumen
§9 Abs.1 Nr.25 BauGB

1.9 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§9 Abs.1 Nr.25a) BauGB



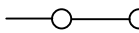
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§9 Abs.1 Nr.25a) BauGB
siehe Text (Teil B) Punkt Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2.0 Sonstige Festsetzungen

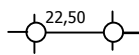


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3.0 Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)



vorhandene Flurstücksgrenze und Grenzsteine



Maßkette (Angaben in Meter)

3,00

paralleler Abstand (Angabe in Metern)

753

Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Text (Teil B) zur Planzeichnung

1.0 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet

§4 Abs.1,2 und 3 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

MI Mischgebiet

§6 Abs.1,2 und 3 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. sonstige Gewerbebetriebe,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe bzw. beim Flachdach die maximale Höhe der Attika der baulichen Anlage darf maximal 90,75m betragen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen – Müllstandorte, Gartenhäuser etc. gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Gesamtgröße von 30,0 m³ überbautem Raum zulässig sind, jedoch nur hinter den straßenabgewandten Baugrenzen Ausnahmen sind notwendige Zufahrten und Rampen. Das Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Dachüberstände, Vordächer, Erker, Balkone) um max. 1,0 m über die Baugrenze ist ausnahmsweise zulässig gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Leitungsrechte

Begünstigter der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind die Eigentümer und Nutzer der Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet.

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Pflanzung von Einzelbäumen

Zur Aufwertung des Straßenbildes sind im Mischgebiet entlang der Wahlscheider Straße 3 Einzelbäume zu pflanzen. Es ist die Pflanzung von folgenden schmalkronigen, mittelhohen Bäumen geplant. Da es sich in erste Linie um grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen handelt, sind Baumarten /-sorten ausgewählt worden, die den Standortanforderungen im urbanen Raum gerecht werden.

Pflanzenliste

für schmalkronige Laubbäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20 m):

Pflanzenqualität: H. 3xv. STU 18-20 cm

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche 'Frans Fontaine'
Crataegus monogyna 'Stricta'	Eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus ornus 'Nijmegen'	Blumen-Esche
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Erecta'	Winter-Linde (Stadt-Linde)
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Echter Rotdorn

Durchführung der Maßnahme

Die Laubbäume sind als Hochstämme zu pflanzen und durch eine entsprechende sach- und fachgerechte Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Je Einzelbaum ist hierbei eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6,00 m² und einer Tiefe von mindestens 1,00 m vorzusehen. Bei der Pflanzung sind die Bäume aus Gründen der Standsicherheit mit einer Dreibockanlage zu versehen. Die Baumbindung ist in regelmäßigen Abschnitten zu überprüfen. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§9 Abs.1 Nr. 25a) BauGB

Pflanzung einer standortgerechten, beschnittenen Hecke

Zwecks räumlicher optischer Trennung des privaten Wohngrundstückes zum nördlich angrenzenden Park des Evangelischen Altenheims ist die Pflanzung einer 1,5 m breiten regelmäßig beschnittenen Hecke entlang der Grundstücksgrenze vorzusehen. Die Hecke ist dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. Es sind zwei Pflanzreihen sind untereinander sowie von der Grundstücksgrenze im Abstand von 0,5 m anzulegen. Je laufendem Meter sind 3 Pflanzen zu setzen. Die Reihen sind versetzt zu einander anzulegen. Die Wahl der Pflanzenart obliegt dem Vorhabenträger. Für die Pflanzung ist eine der nachfolgend aufgeführten Arten zu verwenden:

Pflanzenliste

Pflanzenqualität:	Heckenpfl. 2xv., 125-150 cm, m.B.
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Gewöhnliche Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster

Durchführung der Maßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen im Plangebiet gehören zur Umsetzung des Bauvorhabens. Deshalb sind die notwendigen Pflanzarbeiten spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

2.0 Örtliche Bauvorschriften

§9 Abs.4 BauGB, §86 Abs.1 BauONW

2.1 Örtliche Bauvorschriften „Allgemeines Wohngebiet“

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung des 3-teiligen Neubaus ist vollständig mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Eine Schichtdicke von ca. 5-15 cm ist hierfür erforderlich. Als Vegetationsschicht eignet sich eine extensive Sedum-Gras-Kraut-Begrünung mit trockenheitsresistenten Pflanzen wie Sedum-Sempervivum-Arten. Die Richtlinie Forschungsgesellschaft Landschaftsbau (FLL – Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen) ist zu beachten. Die Pflanzmaßnahmen im Plangebiet gehören zur Umsetzung des Bauvorhabens. Deshalb sind die notwendigen Pflanzarbeiten spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Sofern der vorgeschriebenen Dachbegrünung in ausreichendem Maß nachgekommen ist, sind für geneigte Dächer nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen zulässig, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbtonkarte entsprechen.

Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017

Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024

Brauntöne (dunkelbraun und braunrot): 8028 (terra Braun), 8012 (rotbraun)

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtonkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich. Ferner ist eine Eindeckung in Zink und Glas zulässig, sowie Materialien für Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen. Nicht zulässig ist die Verwendung von sonstigen hellen und reflektierenden Materialien für die Eindeckungen von Dachflächen.

Fassade

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig: Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf zur Verkehrsfläche nicht mehr als 0,80m betragen. Im dahinter liegenden Grundstücksbereich sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig. Als Einfriedungen sind folgende Materialien zugelassen: Holz- und Drahtzäune, Hecken, Sockel- und Natursteinmauern.

Grundstücksgestaltung

Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen. Die Tiefgarage ist mit einem 50 cm hohen Bodenauftrag aus Erdreich zu versehen und zu bepflanzen, sofern die Tiefgarage nicht unterhalb des übrigen Baukörpers liegt.

Stellplätze für Abfallbehälter

Die Stellplätze sind so anzulegen, dass die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

Ausnahmen

Ausnahmen gem. § 73 BauONW von den vorstehenden Bestimmungen über Dachaufbauten, Kniestöcke, Dachformen und Dachneigungen sind zulässig, wenn unbeabsichtigte Härten das

Konzept gefährden. Die Gestaltung ist dann in Anpassung an die vorhandene Bebauung vorzunehmen.

2.2 Örtliche Bauvorschriften „Mischgebiet“

Dachformen

Für den Hauptbaukörper sind nur Sattel-, Walm- und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptbaukörper muss mindestens 40° und maximal 50° Grad betragen. Das gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze und bauliche Nebenanlagen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge der halben Trauflänge zulässig.

Dacheindeckungen

Zulässig sind für geneigte Dächer nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbkarte entsprechen.

Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017

Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024

Brauntöne (dunkelbraun und braunrot): 8028 (terra Braun), 8012 (rotbraun)

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materialien für die Eindeckungen von Dachflächen. Ausgenommen sind Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen sowie Gründächer.

Kniestöcke

Kniestöcke sind bei eingeschossiger Bebauung bis zu einer Höhe von maximal 0,80m zulässig, bei zweigeschossiger Bebauung bis zu einer Höhe von maximal 0,50m zulässig.

Fassade

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig: Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf zur Verkehrsfläche nicht mehr als 0,80m betragen. Im dahinter liegenden Grundstücksbereich sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig. Als Einfriedungen sind folgende Materialien zugelassen: Holz- und Drahtzäune, Hecken, Sockel- und Natursteinmauern.

Grundstücksgestaltung

Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc. zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.

Stellplätze für Abfallbehälter

Die Stellplätze sind so anzulegen, dass die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

Ausnahmen

Ausnahmen gem. § 73 BauONW von den vorstehenden Bestimmungen über Dachaufbauten, Kniestöcke, Dachformen und Dachneigungen sind zulässig, wenn unbeabsichtigte Härten das Konzept gefährden. Die Gestaltung ist dann in Anpassung an die vorhandene Bebauung vorzunehmen.

3.0 Hinweise

3.1 Bauschutzzone

Das Plangebiet liegt im Bereich der Bauschutzzone des Verkehrsflughafens Köln/Bonn unterhalb des An- und Abflugsektors 25, ca. 8.400m vom Startbahnbezugspunkt entfernt. Die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe im Plangebiet beträgt 149,30m ü.NN. Bauvorhaben, die diese nach §§ 12 bis 17 LuftVG festgesetzte Höhe überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 59 Luftverkehr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auf die technische Baubestimmung einzuhaltende DIN 4109 Schallschutz im Hochbau wird verwiesen. Der Flughafen gewährt für dieses Baugebiet keine Förderung für Schallschutzfenster mit Zwangslüftung.

3.2 Altlasten

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Lohmar und nach dem vorliegenden Altlastenkatasters des Rhein-Sieg Kreises sowie aufgrund der Vornutzung (Garten) ist mit Bodenverunreinigungen und Altlastenvorkommen im Planbereich nicht zu rechnen. Bei Ausschachtungsarbeiten ist dennoch auf Verunreinigungen des Bodens (Färbung, Geruch oder Konsistenz) zu achten. Bei einem Verdacht auf Kontamination ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Sieg Kreises zu informieren. Das auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

3.3 Kampfmittel

Nach Auskunft der Bezirksregierung Düsseldorf als zuständiger Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleppenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inklusive Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem entsprechenden Merkblatt zu entnehmen. Weitere Informationen finden sich auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html. Weist trotz vorheriger Untersuchung 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

3.4 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.

3.5 Bodenbewegungen

Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist

dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Rhein-Sieg Kreises zu beseitigen. 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 Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

3.6 Gebäudeabdichtung

Im Plangebiet kann das Grundwasser bis auf das heutige Geländeneiveau ansteigen. Eine Unterkellerung der geplanten Bebauung bzw. die Bodenplatte bei nicht unterkellerten Wohngebäuden ist grundwasserdicht auszubilden. Eine Prüfung im Einzelfall ist erforderlich. Es wird auf das Bodengutachten des Ingenieurbüros GEO CONSULT vom 02.08.2010 sowie vom 16.08.2010 hingewiesen.

3.7 Niederschlagswasser

Die Behandlung von Niederschlagswasser hat unter Berücksichtigung des § 51a LWG NW zu erfolgen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Planbereich gemäß vorliegendem Bodengutachten des Ingenieurbüros GEO CONSULT vom 02.08.2010 sowie vom 16.08.2010 nur sehr bedingt und sehr eingeschränkt möglich, was zu einem unverhältnismäßig hohen technischen und damit wirtschaftlichen Aufwand führt. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Mischkanalsystem in der Wahlscheider Straße ist somit zulässig und auch von der Kapazität möglich. Die Einleitung ist mit dem Tiefbau der Stadt Lohmar abzustimmen und zu beantragen. 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.

3.8 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.

3.9 Kriminalprävention / Einbruchschutz

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

3.10 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 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 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

3.11 DIN-Vorschrift

DIN-Vorschriften, auf die in diesem Textteil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3 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.

Gesetzesgrundlagen

Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S.619)

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94), zuletzt geändert am durch Artikel 5 Absatz 15 vom 24.02.2012 (BGBl. I S.212).

Landesbauordnung (BauONW)

Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen, Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NW S. 729).

Gemeindeordnung (GONW)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2011 (GV NW S. 539).