

Rechtsgrundlagen
Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Baulandes anzuwenden, sofern im Bebauungsplan keine Abweichungen festgesetzt sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in der z.Zt. geltenden Fassung
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der z.Zt. geltenden Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung v. 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz v. 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142) in der z.Zt. geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in der z.Zt. geltenden Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung v. 14.07.1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194) in der z.Zt. geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 35)
- Landschaftsgesetz (LG) i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)

Hinweise

Bodenanalyse / Rückverfüllung
Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und § 18 BBodSchV. Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke) von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichten und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.
Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
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.

Boden Denkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel Funde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen von der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kommune als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinische Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 0 22 06 / 90 30 -0 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungslage 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.

Kampfmittelverfall
Weist bei Durchführung der Bauverfahren auf außergewöhnliche Verfallung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse R (Gebiete mit fels-artigem Untergrund) gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).

Immissionschutz
Die ausgewiesenen Bauflächen liegen innerhalb der Nachschutzzonen des Köln Bonn Airports, in der - mit Ausnahme von - das Errichten von Wohnungen generell untersagt ist (§ 5 Fluglärmschutzgesetz). Ein bewertetes Schallklimamass (R₁₋₁₀₀) von 40 dB(A) ist bei dem Bauausführung einzuhalten. In den Schlafräumen sind schalldämmte Belüftungen auszuführen.

Artenschutz
An den neu zu errichtenden Wohngebäuden sind auf der wetterabgewandten Seite (Südost) pro Gebäude ca. 2-3 Federmauskästen, 2-3 Mehlischwalbenstiften und 2-3 Sperlingskollerkästen anzubringen (siehe Artenschutzrechtliche Prüfung des Ing.-Büros Rietmann aus November 2012).

Telekommunikationslinien/-anlagen
Bei Eingriffen in Grund und Boden im Bereich der vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen ist die „Anweisung zum Schutz unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ einzuhalten. Die aktuellen Bestandspläne hat das Tiefbauunternehmen (haben die Tiefbauunternehmen) auf der Baustelle bereitzuhalten. Die aktuellen Bestandspläne und die Kabelschutzanweisung sind aus dem Internet zu ziehen. In besonderen Einzelfällen können die Bestandspläne von der Planungskunft unter folgender Anschrift angefordert werden:
Deutsche Telekom Technik GmbH, TI.NL West, PTI 13, Planaukunft, Saarstr. 12-14, 47058 Duisburg

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden zugelassen:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht zulebende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb des festgesetzten WA (Allgemeines Wohngebiet) werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Grundflächenzahl (GRZ)
Die GRZ wird im WA mit 0,3 festgesetzt.
Gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen eine Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 50 % zulässig.

Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird in WA₁ und WA₂ auf max. zwei Vollgeschosse (II) begrenzt. WA₁ sind in mehrere Zonen unterteilt: im südlichen und nördlichen Bereich der Bauzone (WA₁) ist ein Vollgeschoss (I) zulässig; im mittleren Bereich der Bauzone (WA₂) sind max. zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

Traufhöhe
In WA₁ darf die maximale Traufhöhe (TH) der baulichen Anlage im Bereich WA₁ 3,50 m nicht überschreiten.
Im Bereich WA₂ darf die maximale Traufhöhe der baulichen Anlage 7,00 m nicht überschreiten.
Sie wird jeweils gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF EG) bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut. Die Traufe ist an der Außenkante des Gebäudes anzuordnen (kein sog. Schmetterschdach o.ä.).

Firsthöhe / Attikahöhe
Die maximale Firsthöhe (FH) / Attikahöhe (AH) der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:
WA₁ FH max. 80,20 NHN
WA₂ FH max. 81,50 NHN
WA₁ WA₂ FH max. 4,50 m über OKF EG, AH max. 3,50 m über OKF EG
WA₂ FH max. 81,00 NHN, AH max. 80,00 NHN

Höhenlage der baulichen Anlage
Die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf im Mittel nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten Geländepunkt des gewachsenen Geländes, bezogen auf die Einfluchtungen, liegen. Die im Plan gemessenen Geländehöhen sind der Nachweis des gewachsenen Geländes.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Bauweise
Für das WA wird nach § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Es wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhäuser) mit zwei Wohnungen in WA₁ und WA₂ sowie drei Wohnungen in WA₃ festgesetzt. Die Anordnung der Wohneinheiten ist nur horizontal zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von 12 m² zulässig.
Die Errichtung von Schwimmbädern für den häuslichen Bedarf ist im Wege der Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB auch außerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Bauzonen zulässig.
Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.
Das Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Dachüberstände, Vordächer, Erker, Balkone) um max. 1,0 m über die Baugrenze hinaus ist ausnahmsweise zulässig (§ 23 (3) BauNVO).

Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO
Für jede Wohneinheit sind zwei separat voneinander anfahrbare Stellplätze anzulegen. Stellplätze, überdeckte Stellplätze (Carpots) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.
In WA₁ und WA₂ sind Stellplätze auch im Bereich zwischen Baugrenze und Straße zulässig. Die Länge der Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche muss vor Garagen mindestens 5,0 m bzw. vor Carports mindestens 3,0 m betragen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Die Stellflächen auf den Grundstücken sind in semipervieser Form anzulegen. Geeignet sind Rasenflugplaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken, Schotterraden, offenporige und wasserdurchlässige Pflasterbeläge.

Baufedrämung, Beschneidung oder Entfernung von Gehölzen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

Versorgungsleitungen:
Versorgungsleitungen von Telekom, RWE bzw. anderen Versorgern sind unterirdisch zu verlegen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Der 3,0 m breite Dienstbarkeitsstreifen darf nicht überbaut werden. Die Zugänglichkeit der Schachtbauwerke muss gewährleistet sein, sie dürfen nicht überbaut werden. Die Mindestüberdeckung der öffentlichen Kanalisation auf dem gesamten Grundstück beträgt 80 cm.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Dachformen und Dachneigungen
Für WA₁ und WA₂ gilt bei Ausführung von geneigten Dachflächen ist bei zweigeschossigen Gebäuden eine Dachneigung von 35-45° einzuhalten. Die Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise beträgt 22-45°. Darüber hinaus sind auch Flachdächer zulässig.
In WA₁ sind nur Flachdächer und flach geneigte Putzdächer mit max. 10° Dachneigung zulässig.
In WA₂ sind sowohl geneigte Dachflächen als auch Flachdächer zulässig.
Für die Garagendächer und Dachgauben sind Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen und Dachformen zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten (Gauben & Zwerchgelbe) und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzel-längen nicht mehr als 60% der Gebäudelänge einer Dachseite betragen und die Einzellänge eines Dachaufbaues oder -einschnitts darf nicht länger als 30 % der Gebäudelänge sein.
Der Abstand zwischen Gaubenfirst und Dachfirst darf, senkrecht gemessen, nicht weniger als 1,25 m betragen. Dies gilt auch für den oberen Ansatz bei Schlegelgauben. Der Abstand zum Giebel muss jeweils mindestens 1,25 m betragen.
In den jeweils nördlich angeordneten Dachflächen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig.

Dacheindeckungen
Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer und Dachpflannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbkarte entsprechen:
Schwarzfarbe: 9004, 9005, 9011, 9017.
Graufarbe: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024.
Braunfarbe (dunkelbraun und braunrot): 8028 (terrabraun), 8012 (rotbraun).
Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbkarte zugeordnet werden können, sind Farbnummern in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen. Ausgenommen sind die Materialien von Einfluchtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen. Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

Fassadenmaterialien und -farben
Folgende Materialien sind unzulässig:
Naturstein- und Klinkermitteilungen, bunte Platten sowie spiegelnde bzw. reflektierende Fassadenverkleidungen und Kunststoff- und Metallmaterialien.

Mülltonnen
Die Stellplätze für Mülltonnen im Vorgartenbereich der privaten Grundstücke sind mit standorttypischen Pflanzen (gem. Pflanzenliste) einzugrünen.

Einfriedigung gem. § 86 (5) BauO NRW
Eine Abgrenzung zwischen den Vorgärten und der Straße sowie den Grenzen benachbarter Grundstücke im Bereich der Vorgärten darf nur durch bauliche Einfriedigungen von max. 1,0 m Höhe über Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche vorgenommen werden, wobei ein Massivbauteil bzw. Sockel 0,20 m Höhe nicht überschreiten darf. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind alternativ auch Einfriedigungen von max. 1,0 m hohen Hecken zulässig. Thuja-Zypressen und Thujahecken sind nicht zulässig.

Pflanzenliste:

hohe Bäume

Quercus robur	- Stieleiche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Pinus sylvestris	- Gem. Esche
Tilia cordata	- Winterlinde
Prunus avium	- Vogelkirsche, Wildkirsche
Acer platanoides	- Spitzahorn
Tilia europaea	- Holländische Linde
Salix alba	- Silberweide

mittelhohe Bäume

Alnus glutinosa	- Schwarzzerle
Salix alba	- Silberweide
Betula pendula	- Sandbirke
Sorbus aucuparia	- Eberesche, Vogelbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche
Acer campestre	- Feldahorn
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus domestica	- Speierling

Strücker

Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel Str. zvw. 100/150
Corylus avellana	- Hasel Str. zvw. 100/150
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn Str. zvw. 100/150
Fraxinus alnus	- Faulbaum Str. zvw. 100/150
Prunus spinosa	- Schlehe Str. zvw. 60/100
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn Str. zvw. 60/100
Ribes uva-crispa	- Wilde Stachelbeere Str. zvw. 60/100
Rosa arvensis	- Feld-Rose Str. zvw. 60/100
Rosa canina	- Hundsrose Str. zvw. 100/150
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder Str. zvw. 100/150
Sarothamnus scoparius	- Besenginster Str. zvw. 100/150
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball Str. zvw. 100/150

Heister

Acer campestre	- Feldahorn Hel. zvw. 150/175
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn Hel. zvw. 150/200
Betula pendula	- Sand-Birke Hel. zvw. 150/200
Carpinus betulus	- Hainbuche Hel. zvw. 125/150
Fagus sylvatica	- Rotbuche Hel. zvw. 150/200
Malus sylvestris	- Wildapfel Hel. zvw. 150/200
Prunus avium	- Südkirsche Hel. zvw. 150/200
Prunus padus	- Traubenkirsche Hel. zvw. 100/150
Pyrus communis	- Birne Hel. zvw. 100/150
Sorbus aucuparia	- Eberesche Hel. zvw. 150/200
Sorbus domestica	- Speierling Hel. zvw. 125/150

Obstgehölze
Pflanzenqualität: 3vw. STU 8-10 cm

Apfel:
Rote Sternrenette, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterhambour, Rheinischer Bohmpfel, Rheinische Schafnase, Gokparmane (gute Bestäuberorte), Schöner von Boskoop (alte Boskooporte), Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Geheimrat Dr. Oldenburg, rote Bellefleur (auch kleinere Stammform)

Birnen:
Alexander Lukas, Köstliche von Chameau, Gute Graue, Peterbirne, Gute Luise

Kirschen:
Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfingler Rosenkirsche, Schöne Spalte Knorpelkirsche, Schattenmönche

Zwetschgen:
Hauszwetschge, Frühzwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Wangenheim Frühzwetschge, Große Grüne Renedaude



Zeichen der Kartenunterlage	Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen	Art und Maß der baulichen Nutzung	Festsetzung von Flächen und Anlagen
<ul style="list-style-type: none">Wohngebäude mit HausnummerWohngebäude ohne HausnummerGaragen, Wirtschaftl., IndustriegebäudeDurchfahrt, Arkadeaufgeländertes GebäudeGebäude mit aufragenden Giebelnnachrichtlich übernommene GebäudeGrenzdachlinieGrenzungsgrenzeFlurgrenzeFlurstücksgrenze mit Grenzzeichenkeine Flurstücksgrenze	<ul style="list-style-type: none">ErdgeschossGewölbekellerWasserkellerUnterflurkellerÜberflurkellerStufenkellerStufenkellerHöhe über NN, z.B. 100Höhe über NN, z.B. 58,75unterirdischErdfüllung / E-KabelFernsehröhreÖlleitungSchutzstellen mit BreitenangabeFernsehröhreFläche für die Wasserentlastung der Hochwasserentlastung und die Regelung des HochwasserabflussesÜberschneidungHochwasserentlastungFläche mit wasserrechtlichen FestsetzungenZweckbestimmungSchutzgebiet für Grund- und OberflächenwasserSchutzgebiet für OberflächenwasserFläche für Schutz- und Einleitungsmaßnahmen der Landschaft	<ul style="list-style-type: none">WS - KleinkleingebietWR - Reines WohngebietWA - Allgemeines WohngebietWB - Besonderes WohngebietMD - DorfgebietMI - MischgebietMK - KampfgeländeGE - GewerbegebietGI - IndustriegebietSO - Sondergebiet für ErholungSO - sonstiges SondergebietSO - Kleingebiet	<ul style="list-style-type: none">Flächen für den GemeindebedarfZweckbestimmung: Parkanlage, Spielplatz, Sportplatz, Fußballplatz, etc.Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen, Fußgängerzone, etc.Wasserflächen: Wasserflächen, Flächen für die Landschaft, etc.sonstige Festsetzungen: Flächennutzungsplan, etc.Nutzungsschema: GRZ, Bauweise, etc.

Stadt Lohmar

Bebauungsplan Nr. 15, 6. Änderung im Bereich Alte Lohmarer Straße 13,15 in Lohmar - Ort

Entwurf zur Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Stand: 28.05.2013

GEMARKUNG: Lohmar FLUR: 3

Dieser Bebauungsplan besteht aus:
- Planzeichnung, Maßstab 1:500
- Textteil
- Begründung

Entwurfsverfasser: **HAUSPARTNER**
Gesellschaft für schlüsselwertiges Bauen mbH
Barbarossastraße 15 • 53721 Siegburg
Tel. 02241/9657-0 • Fax 02241/9657-20
www.hauspartner.de • info@hauspartner.de