

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum
Bebauungsplan Nr. 16.1, 4. Änderung
„Lohmar – Süd“

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 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässige Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO zulässige Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 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 30 % überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist 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.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 550 qm nicht unterschreiten.

5. Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Die Wohnungen sind übereinander / horizontal gegliedert anzuordnen.

6. Flächen für die Abfallentsorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

In der Planzeichnung ist ein Standort für Abfallbehälter zur Entleerung festgesetzt. Für die Aufstellung der Abfallbehälter sind Flächen im erforderlichen Umfang in geeigneter Weise herzurichten und zu befestigen, so dass alle dort aufzustellenden Abfallbehälter unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zugänglich sind.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die Erschließung der rückwärtigen Bauflächen ist in der Planzeichnung eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Im Rahmen einer Grundstücksteilung sind entsprechende Baulasten und Dienstbarkeiten im Grundbuch für eine gesicherte Erschließung einzutragen.

8. Baumpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten je ein schmalkroniger, mittelhoher Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Je Baum ist ein Pflanzbeet von mindestens 2 m Durchmesser vorzusehen. Der Standort kann gegenüber der Darstellung in der Planzeichnung um bis zu 3 m verschoben werden.

Stadtbäume, H. 3xv. STU 18-20 cm

Amelanchier arborea ‚Robin Hill‘ Schmale Felsenbirne

Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ Pyramiden-Hainbuche

Sorbus thuringiaca ‚Fastigiata‘ Thüringische Säulen-Eberesche

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

9.1. Firsthöhe

Die Firsthöhe (Gebäudehöhe) wird auf max. 9,00 m festgesetzt und bezieht sich auf das natürliche Gelände vor Beginn der Baumaßnahmen.

9.2. Traufhöhe

Die Traufhöhe wird auf max. 4,50 m festgesetzt und bezieht sich auf die Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses.

9.3. Dachform und Dachneigung

Es sind nur Sattel - und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 20° bis max. 45° festgesetzt. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

9.4. Dachaufbauten und Zwerchgiebel

Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind insgesamt nur bis zu 50 % der Dach- bzw. Trauflänge zulässig. Vom seitlichen Rand der Dachfläche (Ortgang) ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

9.5. 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.

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 I 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. Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Untersuchungsraum der Aggeraue. Auf Grund der Wechsellagerungen verschiedener fluviatil 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.

6. 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.

7. Rodung von Gehölzen

Bei der Rodung/Beseitigung von Gehölzen ist der § 39 BNatSchG zu beachten (keine Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September). Ansonsten ist eine Befreiung seitens des Rhein-Sieg-Kreises als zuständiger Fachbehörde erforderlich.

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 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.