

Textliche Festsetzung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15

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 störende 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. WA₃ wird in mehrere Zonen unterteilt: im südlichen und nördlichen Bereich der Bauzone (WA_{3,1}) ist ein Vollgeschoss (I) zulässig; im mittleren Bereich der Bauzone (WA_{3,2}) sind max. zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

Traufhöhe

In WA₃ darf die maximale Traufhöhe (TH) der baulichen Anlage im Bereich WA_{3,1} **3,50 m** nicht überschreiten.

Im Bereich WA_{3,2} 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. Schmetterlingsdach 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

WA_{3,1} FH max. 4,50 m über OKF EG, AH max. 3,50 m über OKF EG

WA_{3,2} 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 Gebäudeecken, 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. Im WA3 wird die maximale Gebäudelänge des Einzelhauses auf 15,0 m begrenzt.

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 WA3 sowie drei Wohnungen in WA2 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, überdachte Stellplätze (Carports) 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 zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Die Stellflächen auf den Grundstücken sind in semiversiegelter Form anzulegen. Geeignet sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken, Schotterräden, offenporige und wasserdurchlässige Pflasterbeläge.

Baufeldräumung, 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 Kanalleitung 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 WA_{3,1} sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit max. 10° Dachneigung zulässig. In WA_{3,2} 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 & Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Einzellängen nicht mehr als 60% der Gebäudelänge einer Dachseite betragen und die Einzellänge eines Dachaufbaues oder -einschnittes 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 Schleppgauben. 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 Dachpfannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbtonkarte entsprechen:

Schwarzöne: 9004, 9005, 9011, 9017,

Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024,

Brautöne (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. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, 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 Klinkerimitationen, 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
Fraxinus excelsior	-	Gem. Esche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Prunus avium	-	Vogelkirsche, Wildkirsche
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Tilia europaea	-	Holländische Linde
Salix alba	-	Silberweide

mittelhohe Bäume

Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
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

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel Str. 2xv. 100/150
Corylus avellana	-	Hasel Str. 2xv. 100/150
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn Str. 2xv. 100/150
Frangula alnus	-	Faulbaum Str. 2xv. 100/150
Prunus spinosa	-	Schlehe Str. 2xv. 60/100
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn Str. 2xv. 60/100
Ribes uva-crispa	-	Wilde Stachelbeere Str. 2xv. 60/100
Rosa arvensis	-	Feld-Rose Str. 2xv. 60/100
Rosa canina	-	Hundsrose Str. 2xv. 100/150
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder Str. 2xv. 100/150
Sarothamnus scoparius	-	Besenginster Str. 2xv. 100/150
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball Str. 2xv. 100/150

Heister

Acer campestre	-	Feldahorn Hei. 2xv. 150/175
Acer plantanoides	-	Spitz-Ahorn Hei. 2xv. 150/200
Betula pendula	-	Sand-Birke Hei. 2xv. 150/200
Carpinus betulus	-	Hainbuche Hei. 2xv. 125/150
Fagus sylvatica	-	Rotbuche Hei. 2xv. 150/200
Malus sylvestris	-	Wildapfel Hei. 2xv. 150/200
Prunus avium	-	Süßkirsche Hei. 2xv. 150/200
Prunus padus	-	Traubenkirsche Hei. 2xv. 100/150
Pyrus communis	-	Birne Hei. 2xv. 100/150
Sorbus aucuparia	-	Eberesche Hei. 2xv. 150/200
Sorbus domestica	-	Speierling Hei. 2xv. 125/150

Obstgehölze

Pflanzenqualität: 3xv. STU 8-10 cm

Äpfel:	Rote Sternrenette, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambour, Rheinischer Bohnapfel, Rheinische Schafsnase, Goldparmäne (gute Bestäubersorte), Schöner von Boskop (alte Boskopsorte), Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Geheimrat Dr. Oldenburg, rote Bellefleur (auch kleinere Stammform)
Birnen:	Alexander Lukas, Köstliche von Charneau, Gute Graue, Petersbirne, Gute Luise
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Schattenmorelle
Zwetschgen:	Hauszwetschge, Frühzwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Wangenheim Frühzwetschge, Große Grüne Reneclaudé

Hinweise

Bodenaushub / 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 vegetationstechnische Zwecke) von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern 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 Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasser-rechtliche 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.

Bodendenkmäler

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 Landschaftsverband Rheinland, Rheinische Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 0 22 06 / 90 30 -0 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.

Kampfmittelfunde

Weist 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.

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem 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).

Immissionsschutz

Die ausgewiesenen Bauflächen liegen innerhalb der Nachtschutzzone des Köln Bonn Airports, in der - mit Ausnahmeregelungen - das Errichten von Wohnungen generell untersagt ist (§ 5 Fluglärmschutzgesetz). Ein bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w, res}$) von 40 dB(A) ist bei den Bauausführungen einzuhalten. In den Schlafräumen sind schallgedämmte Belüftungen auszuführen.

Artenschutz

An den neu zu errichtenden Wohngebäuden sind auf der wetterabgewandten Seite (Südost) pro Gebäude ca. 2-3 Fledermauskästen, 2-3 Mehlschwalbennisthilfen und 2-3 Sperlingskoloniekästen 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 Schutze unterirdischer Telekommunikationslinien und -anlagen der Telekom Deutschland GmbH bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)" einzuhalten. Die aktuellen Bestandslagepläne 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 Planauskunft unter folgender Anschrift angefordert werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 13, Planauskunft,
Saarstr. 12-14, 47058 Duisburg

Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 15 ist gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Lohmar, den
Der Bürgermeister
im Auftrag

Die Darstellung der Kartengrundlage stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom überein.

Lohmar, den
Der Bürgermeister
im Auftrag

Der Rat hat am 28.02.2013 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 gefasst.
Der Beschluss wurde durch Aushang vom 20.06.2012 bis 01.07.2012 bekannt gemacht.

Lohmar, den
Der Bürgermeister

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan hat mit Konzeptbeschreibung gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 02.04.2013 bis 30.04.2013 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde durch Aushang vom 11.03.2013 bis 21.03.2013 gemäß § 3 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 4 (1) BauGB wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.03.2013 Gelegenheit gegeben, sich in der Angelegenheit bis zum 15.04.2013 zu äußern.

Lohmar, den
Der Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Begründung ohne Umweltbericht gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.07.2013 bis 16.08.2013 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde durch Aushang vom 28.06.2013 bis 08.07.2013 gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 4 (2) BauGB wurden den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.07.2013 Gelegenheit gegeben, sich in der Angelegenheit bis zum 16.08.2013 zu äußern.

Lohmar, den
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lohmar hat keine Änderung aufgrund von während der Offenlegung vorgebrachten Anregungen vorgenommen.

Lohmar, den
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) BauGB i.V.m. § 7 der Gemeindeordnung vom Rat der Stadt Lohmar am 2013 als Satzung beschlossen worden.

Die Begründung ohne Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung wurde zur Kenntnis genommen.

Lohmar, den

Der 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 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 2013 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen hat.

Lohmar, den

Der Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 durch den Rat einschl. des Hinweises nach § 10 (3) BauGB ist durch Aushang vom 2013 bis 2013 erfolgt.

Lohmar, den

Der Bürgermeister

Dieser Plan ist Urkundsplan

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

Lohmar, den

Der Bürgermeister
im Auftrag

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. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), 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. 2 des Gesetzes v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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. 2 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482)
- 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)