

S A T Z U N G

FÜR DIE ORTSLAGE BOMBACH

zur Festlegung von Bereichen, in denen Vorhaben, die zu Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, zulässig sind vom xx.xx.201x

Gem. § 35 Abs. 6 S. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548.) i. V. m. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV. NW 2023) zuletzt geändert (Absatz 7 angefügt) durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142) hat der Rat der Stadt Lohmar am xx.xx.201x diese Satzung beschlossen.

§ 1

Die Grenze des Satzungsbereiches für den Ortsteil Bombach wird gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Vorhaben, die Wohnzwecken dienen oder kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe sind innerhalb dieses Bereiches zulässig, wobei die nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung sich auf die Umnutzung vorhandener Bausubstanz – i.d.R. ehemals landwirtschaftliche Gebäude - beschränken muss.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Wohnzwecken dienende Vorhaben und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung kann nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Für künftige Vorhaben muss auch weiterhin die Untere Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises beteiligt werden. Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen des Ökokontos der Stadt Lohmar zu realisieren.

Baugrundstücke müssen mindestens eine Größe von **750 qm** besitzen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn das Baufurstück bei Inkrafttreten der Satzung bereits besteht oder das Altflurstück bei Teilung die vorgeschriebene Mindestgröße nicht zulässt.

Es wird festgesetzt, dass nur ein- oder zweigeschossige Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten in offener Bauweise zulässig sind. Die Wohneinheiten sind nur in Horizontalausrichtung zulässig, d. h. keine doppelhausähnliche Grundriss- / Baukörpergestaltung.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von **max. 0,3** zugelassen. Gemäß § 19 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die Firsthöhe beträgt **maximal 8,00 m** ab Oberkante des fertigen Fußbodens des 1. Vollgeschosses.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf max. 0,25 m über dem höchsten Geländepunkt des gewachsenen Geländes, bezogen auf die Gebäudeecken, liegen.

§ 4

Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind unter Beachtung der **max. Firsthöhe von 8,00 m** bei:

- a) Gebäude mit Sattel- oder Pultdächern mit einer Neigung von min. 20° und max. 50°.
- b) Ausnahmen gem. § 73 BauO NRW von den vorstehenden Bestimmungen über Dachformen und Dachneigungen sind nur zulässig, wenn unbeabsichtigte Härten das Konzept gefährden. Die Gestaltung ist dann in Anpassung an die vorhandene Bebauung vorzunehmen.

Dachaufbauten

Stehende Dachfenster (Gaupen) oder Dacheinschnitte sind auf den Süd-, Südwest- und Südostseiten der Dächer nicht zulässig.

Dacheindeckungen

Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbtonkarte entsprechen:

Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017

Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024

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 rötlichen und reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

§ 5

Bei den Neubauvorhaben muss berücksichtigt werden, dass die Baukörper sind entsprechen der beigefügten Tabelle –Anlage1- ausgerichtet sind, so dass die Dachflächen und die Süd-, Südost- und Südwestfassaden für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien genutzt werden können.

Ausnahmen von der Festsetzung sind möglich, wenn der Antragsteller nachweist, dass das Bauvorhaben die gesetzlich vorgegebenen kfW Wert um mindestens 15% unterschreitet (z.B.: Null-Energie Haus).

§ 6

Hinweise für den Geltungsbereich:

Niederschlagswasser

Auf § 51 a Landeswassergesetz NW wird hingewiesen. Das Niederschlagswasser von den Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine

Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

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 Lohmar als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Overath Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath Tel.: 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 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.

Kampfmittelfunde

Bezüglich der Funde von Kampfmitteln ist Folgendes zu beachten:

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so ist die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst - Tel.: 0221/147-3562 zu verständigen.

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn, ca. xx m östlich der Schwelle Piste 24 im An-/ Abflugsektor. Die genehmigungsfreie Höhe beträgt hier xxx m über NN.

Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen unabhängig von der Stellungnahme zum Planverfahren der besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auch für Bauvorhaben, für die keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist eine luftrechtliche Genehmigung durch den Bauherrn bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

einzuholen. Dies ist insbesondere bei Bauanzeigen zu beachten. Belange der zivilen Luftfahrt werden nicht berührt, wenn die v.g. Hinweise beachtet werden.

§ 6

Die Satzung für die Ortslage Bombach tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vom Rat der Stadt Lohmar am xx.xx.201x beschlossene Satzung gemäß § 35 Abs.6 S. 1 und 2 BauGB, über die Grenze des Bereichs des Ortsteils Bombach, in den zu Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben zulässig sind wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Die Satzung mit Begründung kann während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Lohmar, Hauptstraße 27 - 29, Zimmer 229, eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für die Satzung vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird die Satzung rechtsverbindlich.

Hinweis nach § 7 Abs. 6 GO NW:

Gemäß § 7 Abs. 6 der 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 Artikel I des Gesetzes vom 9. Oktober 2007 (GV. NRW. S. 380) kann eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GO NW gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet

oder

- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Hinweis gemäß § 215 Abs. 1 BauGB:

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Lohmar unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Hinweis auf §§ 39-42 und 44 BauGB:

Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind (§ 44 Abs. 3 S. 1 BauGB). Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt (§ 44 Abs. 3 S. 2 BauGB).

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 S.1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird (§ 44 Abs. 4 BauGB).

Anlage 1

Prozentanteil vom maximal möglichen Ertrag in Abhängigkeit der Ausrichtung und der Dachneigung																			
Dachneigung		Ausrichtung (Abweichung in Grad von Süden)																	
		Süd		Südost SüdWest						Ost West		Nordost NordWest						Nord	
		0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170
0°	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%	87%
10°	87%	87%	87%	87%	92%	91%	90%	89%	88%	86%	85%	84%	83%	81%	81%	80%	79%	79%	79%
20°	97%	97%	97%	96%	94%	91%	89%	87%	85%	82%	80%	77%	75%	73%	71%	70%	70%	70%	70%
30°	100%	99%	99%	97%	96%	94%	91%	88%	85%	82%	79%	75%	72%	69%	66%	64%	62%	61%	61%
40°	100%	99%	99%	97%	95%	93%	90%	86%	83%	79%	75%	71%	67%	63%	59%	56%	54%	52%	52%
50°	98%	97%	96%	93%	90%	87%	83%	79%	75%	70%	66%	61%	56%	52%	48%	45%	44%	43%	43%
60°	84%	83%	82%	81%	80%	85%	82%	78%	74%	70%	65%	60%	55%	50%	46%	41%	38%	36%	35%
70°	88%	87%	86%	85%	82%	79%	76%	72%	68%	70%	58%	54%	49%	44%	39%	35%	32%	29%	28%
80°	80%	79%	78%	77%	75%	72%	68%	65%	61%	56%	51%	47%	42%	37%	33%	29%	26%	24%	23%
90°	69%	69%	69%	67%	65%	63%	60%	56%	51%	48%	44%	40%	35%	31%	27%	24%	21%	19%	18%

Die Ausrichtung der Baukörper muss so erfolgen, dass sie die Vorgaben innerhalb des pinkfarbigen Kreises einhalten (Werte zwischen 95 – 100%)