

**Änderung der Textlichen Festsetzungen
Gilt nicht für die zweite Änderung BP 41.4**

A: Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB
Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in Verbindung mit der Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In den im Plan festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden zugelassen:

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

Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeines Wohngebiet werden die nach § 4 Abs.3 BauZVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung -gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauZVO-

Das Maß der baulichen Nutzung ist Bestandteil der Planzeichnung.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörender Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.

3. Bauweise, Überbaubare und nicht Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 23 (5) BauGB wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gem. § 14 (1) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von max. 15,0 qm überbaubarer Fläche hinter der vorderen Baugrenze zulässig sind.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauZVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

Die Errichtung von Schwimmbädern für den häuslichen Bedarf ist im Wege der Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB auch außerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Bauzone, unter Einhaltung der vorderen Baugrenze, zulässig.

Die Errichtung von Garagen und überdachte Stellplätzen im Sinne von § 12 und § 14 BauZVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Vor jeder Garage muss wenigstens ein PKW-Einstellplatz von 5 m Tiefe verbleiben.

Das Vortreten von Gebäudeteilen (z. B. Dachüberstände, Vordächer, Erker, Balkone) um max. 1,0 m über die Baugrenze ist ausnahmsweise zulässig (§ 23 (3) BauZVO).

4. Bauweise -gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauZVO-

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe Planzeichnung).

5. Stellplätze

Im Gartenbereich können weitere Stellplätze ausnahmsweise zulässig sein, wenn aufgrund der Wohneinheiten weiterer Stellplatzbedarf vorhanden ist. Es dürfen dann maximal 4 Stellplätze als Einheit angelegt werden. Die Oberfläche dieser Stellplätze sind einschließlich der Zufahrten nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Die seitlichen und rückwärtigen Stellplatzgrenzen sind mit Schnitthecken aus den nachfolgend aufgeführten heimischen Arten zu bepflanzen. Die Mindesthöhe (Endzustand) beträgt 1,2 m. Je laufenden Meter sind 5 Pflanzen zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

- Carpinus betulus Hainbuche
- Acer campestre Feldahorn
- Ligustrum vulgare Gemein Liguster
- Crataegus monogyna Weißdorn

Auf jedem Baugrundstück ist dann zusätzlich im Vorgartenbereich 1 kleinkröniger Laubbäum als Hochstamm (gemessen in 1,0 m Höhe) mit einem Stammumfang von 10/12 cm gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden -gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauZVO-

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird in Abhängigkeit der Grundstücksgröße und des Stellplatzbedarfes festgesetzt. Die Obergrenze je Baugrundstück beträgt 6 Wohneinheiten. (WE) Bei der Errichtung eines Einzelhauses oder eines Doppelhauses sind max. 2 Wohnungen je Hauseinheit bei einer Grundstücksgröße von 400 m² zulässig. Für jede weitere WE sind jeweils mind. 300 qm Grundstücksgröße erforderlich. Demnach beträgt die Mindestgrundstücksgröße für 6 WE 1.600 m². Ausnahmen von der Grundstücksgröße können zugelassen werden, wenn das Flurstück vor dem Jahre 2005 entstanden ist, das Grundstück mindestens 350 qm groß ist und nur eine Wohneinheit pro Gebäude entsteht.

Es wird festgesetzt, dass für je WE mindestens 2 separat anfahrbare Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Dies gilt auch für bestehende WE, wenn ein vorhandenes Gebäude erweitert / umgebaut wird. Die Stellplatzpflicht (je WE 2 Stellplätze) gilt dann für alle WE auf dem Grundstück.

7. Geschossigkeit, Geschossflächenzahl (§ 20 BauZVO)

Im Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauZVO mit II Vollgeschossen festgesetzt.

8. Flächen zur Sicherung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes

Die Erschließung von verschiedenen Flurstücken wird ebenfalls durch private Erschließungen gesichert. Zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger werden diese mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr.21 BauZVO festgesetzt.

9. Versorgungsleitungen

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

10. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bzw. des unteren Geschosses bei ansteigendem Grundstück darf nicht höher als 0,30 m im Mittel über Krone der festgesetzten Erschließungsanlage (Straße oder Weg) liegen.

Ausnahmen können auf entsprechenden Nachweis zugelassen werden, wenn starkes Straßenlängsgefälle oder Kanalschlusshöhen sie erfordern oder Grundstücke höher als im Mittel 0,30 m über Straßenkrone liegen.

Die maximale Firsthöhe bzw. Traufhöhe ist ab Oberkante Erdgeschossfußboden zu berechnen.

Die maximale Firsthöhe bei bis zu zwei-geschossigen Gebäuden wird auf 8,50 m festgesetzt.

B: Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

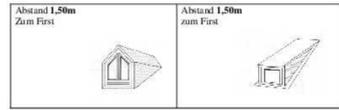
1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 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 Bouth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

C: Baugestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Dachaufbauten und Kniestöcke

Kniestöcke bis max. 1,00 m sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden, Kniestöcke bis 0,50 m sind bei 2-geschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung ab 40° zulässig. Ausnahmsweise darf der Kniestock eines zweigeschossigen Gebäudes max. 1,00 m hoch sein, wenn das zweite Geschoss ein Dachgeschossausbau ist. Stehende Dachfenster (Gaupen) oder Dachanschnitte sind bei Gebäuden mit insgesamt 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Die Breite einzelner Gaupen / Einschnitte wird auf 2,50 m begrenzt. Der Abstand des Gaubenfrases vom Dachfirst muss senkrecht gemessen mind. 1,50 m betragen.



Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig. Das zulässige Breitenmaß ist auf ein viertel der Gebäudelänge begrenzt. Die Breite des Zwerchhauses wird auf die Gesamtlänge der Dachaufbauten und -einschnitte angeschlossen.

Der Abstand von den jeweiligen Giebeln muss mindestens 1,50 m betragen.

2. Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind unter Beachtung der max. Firsthöhe bei:

- a) 1-geschossigen Gebäuden Walmdächer mit einer Neigung von max. 38° oder Satteldächer, bzw. versetzte Pultdächer mit einer Neigung zwischen 35° und 48°.
- b) 2-geschossigen Gebäuden Satteldächer, bzw. versetzte Pultdächer mit einer Neigung zwischen 35° und 42° sowie Walmd-/Zeltedächer ohne Dachaufbauten mit einer Dachneigung von mindestens 22°.

Für Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 25° sowie begrünte Flachdächer zulässig. Die Firstrichtung ist dem Hauptbaukörper anzupassen.

Bei traufseitig angebauten Garagen sind Pultdächer bei einer Mindestdachneigung von 20° zulässig.

d) Ausnahmen gem. § 73 BauZVO von den vorstehenden Bestimmungen über Dachaufbauten, Kniestöcke, Dachformen und Dachneigungen sind zulässig, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen - insbesondere die Einfügung in die Umgebungsbebauung - vereinbar sind.

- e) In besonderen Ausnahmefällen kann ein Flachdach genehmigt werden, wenn die Umgebungsbebauung kein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild aufweist, in dem sich ein Flachdachgebäude als Fremdkörper aufträgt - und:
 - wenn es sich um ein planungsrechtlich 2-geschossiges Gebäude handelt,
 - wenn die maximale Außenwandhöhe von 7,00 Meter, bezogen auf die mittlere angrenzende Höhe der Erschließungsstraße (öffentlich oder privat), nicht überschritten wird. (Rechtsgrundlage §18 BauZVO)
 - wenn ein evtl. Dachgeschoss als Staffelflochgeschoss mindestens 2,00 Meter von allen Außenwänden zurückgesetzt wird und eine max. Gebäudehöhe von 8,80 Meter, bezogen auf die mittlere angrenzende Höhe der Erschließungsstraße (öffentlich oder privat), nicht überschritten wird (Rechtsgrundlage §18 BauZVO). Die Flächen von Aufenthaltsräumen im Staffelflochgeschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände sind für die Ermittlung der GFZ mitzurechnen. (Rechtsgrundlage §20 BauZVO)
 - wenn die Fassaden nicht überwiegend als Glasfassaden gestaltet sind, sondern jeweils als „Lochfassade“ (in Massivbauweise erstellte Wand mit einzelnen, klar abgegrenzten Fenstern und Türöffnungen)
 - wenn entlang der Erschließungsstraße (öffentlich oder privat) je angefangene 10 Meter Grundstücksbreite ein kleiner Laubbäum gepflanzt wird. (Bei Eckgrundstücken wird im Einzelfall entschieden)

3. Dacheindeckungen

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

Schwarzton: 9004, 9005, 9011, 9017.

Gräutöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024.

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

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbkarte zugeordnet werden können, sind Farbnancierungen 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.

Solkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern ohne Staffelflochgeschosse dürfen die Solarkollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

Ausnahmsweise können auf der straßenabgewandten Dachseite Solarkollektoren oder Photovoltaikmodule eine andere Neigung als das Dach aufweisen.

4. Freiflächen

Vorgartentflächen (Flächen zwischen der Erschließungsstraße - öffentlich oder privat - und der straßenseitigen Baugrenze und ihrer geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze) dürfen nur bis zu 50% versiegelt werden. Zypressen- und Thujahecken sind nicht zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksteile sind - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrt- oder Stellplatzflächen -gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden (Arten wählbar aus der Anlage „Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen“). Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen auf einem Grundstück darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen. Zypressen- und Thujahecken sind nicht zulässig.

Stellplätze für Abfallbehälter sind so mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können (Arten wählbar aus der Rubrik "2. Sträucher" oder "3. Schnitthecken" der Anlage „Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen“).

Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Höflichkeit etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsgehölzen in der Vorgärten für die Eindeckung von Dachflächen, Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

5. Einfriedungen

Eine Abgrenzung zwischen den Vorgärten und der Straße, sowie den Grenzen benachbarter Grundstücke im Bereich der Vorgärten darf nur durch bauliche Einfriedungen von max. 80 cm Höhe über Straßeniveau vorgenommen werden, wobei der Massivbau teil bzw. Sockel, 0,20 m nicht überschreiten darf.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind allemal auch Einfriedungen von max. 1,00 m hohen Hecken zulässig. (Arten wählbar aus der Rubrik 2. Sträucher oder 3. Schnitthecken der Anlage „Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen“ - Schnitthecken vorzugsweise: Carpinus betulus -Hainbuche, Acer campestre - Feldahorn, Ligustrum vulgare - Gemein Liguster, Crataegus monogyna - Weißdorn.) Zypressen- und Thujahecken sind nicht zulässig.

Bei Eckgrundstücken in Straßeneinmündungsbereichen wird die zulässige Gesamthöhe auf max. 60 cm über Oberkante Straße festgesetzt.

Ausnahmen in Form von Stützmauern bis max. 1,00 m können zugelassen werden, wenn es der natürliche Geländeverlauf erfordert.

D: Hinweise

1. Baumschutz
Während der Bauzeit sind die im Baubereich zu erhaltenden Gehölze durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Dazu sind die Anforderungen des DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung der Wurzelbereiche durch Überfahren, Abgraben, Lagern von Baumaterialien ist zu vermeiden. Flächen für Materiallager und das Abstellen von Maschinen sind außerhalb der Wurzelbereiche vorzusehen.

2. Bodenschutz
Zur Vermeidung der durch die Baumaßnahmen bedingten Beeinträchtigungen des Bodens soll ein schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbau der Böden erfolgen und die Maßnahmen entsprechend der einschlägigen Richtlinien (z.B. DIN 18300: Erdarbeiten, DIN 18915: Bodenarbeiten) durchgeführt werden. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baumaßnahme der Grundstücke anfallende bauschuttartige oder organoleptisch auffällige Bodematerial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg des abzuführenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

3. Bodendenkmäler
Im Plangebiet werden keine Bodendenkmäler vermutet; bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen jedoch in den Bauschein folgende Hinweise aufgenommen werden:

Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenk, 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.

4. Niederschlagswasser
§ 51 a des Landeswassergesetzes in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 7. März 1996 hat zum Ziel, dass die Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Jan. 1996 erstmals bebaut werden, vor Ort versickern, versickern oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Sollte die Realisierung von Versickerungsanlagen beachtet werden, so ist hierfür bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Der Planbereich ist jedoch im Mischsystem kanalisiert. Insofern wird dem Eigentümer freigestellt ihr Niederschlagswasser in das Kanalsystem einzuleiten oder dem § 51a des Landeswassergesetzes anzuwenden.

5. DIN-Vorschriften
DIN-Vorschriften, auf die in diesem Textteil zum Bebauungsplan Nr. 41.4 - 4. Änderung 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.

6. 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 Wärmereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz -EEWärmeG) verwiesen.

7. Fluglärm
Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln/Bonn sind Belästigungen durch Fluglärm möglich, denen negative Auswirkungen für die Bewohnerschaft mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden können (hier: Schallschutzfenster und/oder passive Schallschutzmaßnahmen).

8. Altlasten
Folgende Altlasten und Altlagungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet bekannt: A5 5109/1313: ehemalige Schreinerei, Heckenweg 20, bis ca. 1970 betrieben. Sollten sich während der Bauarbeiten oder anderer Vorgänge Hinweise auf kleinräumige Verunreinigungen des Bodens ergeben, so sind zum Zweck der Gefährdungsminderung die betreffenden Baumaßnahmen sofort einzustellen. Gleichzeitig ist zur Gefährdungsabschätzung das Amt für Gewässer- und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises (Tel.: 02241/13-2206) zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

9. Kampfmittelfunde
Bei Kampfmittelbefunden im Plangebiet während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbesorgungsdienst zu verständigen. Sollten im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfählgründungen, Verbaubarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

10. Kriminalprävention / Einbruchschutz
Im Zuge der Gebäudeplanung erfolgt durch die polizeilichen Beratungsstellen eine kostenfreie Beratung zu einbruchschonenden Maßnahmen.

11. Tierschutz
Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG. (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Falls eine Umsetzung der Baumaßnahmen innerhalb des Zeitraums 1. März bis 30. September stattfinden soll, ist vorab eine ökologische Bauleitplanung einzuzeichnen, die sicherstellt, dass Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wildlebenden Vogelarten rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

12. Aufhebung bisheriger Festsetzungen
Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 41.4 - 4. Änderung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41.4 außer Kraft.

Stadt Lohmar

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.4

Der Bereich liegt an den Straßen Franzhäuschenstraße, Forstweg, Drosselbartstraße, Sterntalerweg, Heckenweg th.w., Derenbachweg th.w., Kapellenstraße th.w., Rosenrotstraße, Heidestraße th.w. und Domröschweg. (siehe auch Übersichtsplan)

Übersicht M 1: 2.500

GEMARKUNG: Inger FLUR: 21, 22 und 24

Dieser Bebauungsplan besteht aus

- Übersichtsplan
- Textteil
- Begründung

VERFAHREN				ERLÄUTERUNGEN
Der Rat hat gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 2 (4) BauZVO am 18.10.2011 beschossen, diesen Plan aufzustellen.	Dieser Beschluss wurde am 01.05.12 ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12. 10. 2012 bis 12. 11. 2012 öffentlich ausliegen.	Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12. 10. 2012 bis 12. 11. 2012 öffentlich ausliegen.	Art der baulichen Nutzung I WA, II WA max. 2 Wo. Nicht zulässige Zahl der Wohnungen
Lohmar, den 15. 11. 2012	Lohmar, den 15. 11. 2012	Lohmar, den 15. 11. 2012	Lohmar, den 15. 11. 2012	Maß der baulichen Nutzung 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß GH max. maximale Gebäudehöhe
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Bauweise, Baugrenzen o offene Bauweise FD Flachdach max. 5° Dachneigung als Maximalmaß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze
Es wurden keine Bedenken und Anregungen in das Bauplanverfahren eingebracht.	Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. § 7 der Gemeindeordnung vom Rat am 04. 12. 2012 als Satzung beschlossen worden.	Die Bekanntmachung, durch die der Plan rechtsverbindlich wird, ist gemäß § 10 (3) BauGB am erfolgt.	Lohmar, den 06. 12. 2012	Verkehrsflächen Verkehrsfäche Straßenbegrenzungslinie
Lohmar, den 06. 12. 2012	Lohmar, den 06. 12. 2012	Lohmar, den 06. 12. 2012	Lohmar, den 06. 12. 2012	Flächen für private Entsorgungsanlagen Standort für Abfallbehälter
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Anpflanzung und Bindung für Befragungen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befragungen Baum zum Anpflanzen
Dieser Plan ist gemäß § 2 (2), Satz 1 BauZVO aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.	Gemäß § 10 Abs. 2 BauZVO ist eine Genehmigung dieses Planes durch die Bezirksregierung nicht erforderlich.	Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterausweis vom Juni 2012 überein.	Lohmar, den 15. 11. 2012	Sonstige Festsetzungen und Darstellungen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches Nebenanlagen Stellplätze Garagen Carports
Lohmar, den 15. 11. 2012	Lohmar, den 15. 11. 2012	Lohmar, den 15. 11. 2012	Lohmar, den 15. 11. 2012	Zweckbestimmung: Nebenanlagen Stellplätze Garagen Carports
Der Bürgermeister im Auftrag	Der Bürgermeister im Auftrag	Der Bürgermeister im Auftrag	Der Bürgermeister im Auftrag	Agrenzungen unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen Lärmpegelbereich IV städtetbauliches Konzept
Hiermit wird gemäß § 2 (3) der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungverordnung - BekanntVO) vom 26.08.1999 bestätigt, dass im Rahmen des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1 nach § 2 (1) und (2) der oben angegebenen BekanntVO Verfahren worden ist.	Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Dieser Plan ist der Urkundsplan.	Lohmar, den 15. 11. 2012	
Lohmar, den 06. 12. 2012	Lohmar, den 06. 12. 2012	Lohmar, den 06. 12. 2012	Lohmar, den 06. 12. 2012	
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	
Der Rat hat gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 2 (4) BauZVO am 18.10.2011 beschossen, diesen Plan aufzustellen.	Dieser Beschluss wurde am 01.05.12 ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12. 10. 2012 bis 12. 11. 2012 öffentlich ausliegen.	Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12. 10. 2012 bis 12. 11. 2012 öffentlich ausliegen.	
Lohmar, den 15. 11. 2012	Lohmar, den 15. 11. 2012	Lohmar, den 15. 11. 2012	Lohmar, den 15. 11. 2012	
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	
Es wurden keine Bedenken und Anregungen in das Bauplanverfahren eingebracht.	Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. § 7 der Gemeindeordnung vom Rat am 04. 12. 2012 als Satzung beschlossen worden.	Die Bekanntmachung, durch die der Plan rechtsverbindlich wird, ist gemäß § 10 (3) BauGB am erfolgt.	Lohmar, den 06. 12. 2012	
Lohmar, den 06. 12. 2012	Lohmar, den 06. 12. 2012	Lohmar, den 06. 12. 2012	Lohmar, den 06. 12. 2012	
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	
Dieser Plan ist gemäß § 2 (2), Satz 1 BauZVO aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.	Gemäß § 10 Abs. 2 BauZVO ist eine Genehmigung dieses Planes durch die Bezirksregierung nicht erforderlich.	Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterausweis vom Juni 2012 überein.	Lohmar, den 15. 11. 2012	
Lohmar, den 15. 11. 2012	Lohmar, den 15. 11. 2012	Lohmar, den 15. 11. 2012	Lohmar, den 15. 11. 2012	
Der Bürgermeister im Auftrag	Der Bürgermeister im Auftrag	Der Bürgermeister im Auftrag	Der Bürgermeister im Auftrag	
Hiermit wird gemäß § 2 (3) der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungverordnung - BekanntVO) vom 26.08.1999 bestätigt, dass im Rahmen des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.1 nach § 2 (1) und (2) der oben angegebenen BekanntVO Verfahren worden ist.	Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Dieser Plan ist der Urkundsplan.	Lohmar, den 15. 11. 2012	
Lohmar, den 06. 12. 2012	Lohmar, den 06. 12. 2012	Lohmar, den 06. 12. 2012	Lohmar, den 06. 12. 2012	
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	
Der Rat hat gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 2 (4) BauZVO am 18.10.2011 beschossen, diesen Plan aufzustellen.	Dieser Beschluss wurde am 01.05.12 ortsüblich bekannt gemacht.	Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12. 10. 2012 bis 12. 11. 2012 öffentlich ausliegen.	Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12. 10. 2012 bis 12. 11. 2012 öffentlich ausliegen.	
Lohmar, den 15. 11.				