TEXTTEIL

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) sind die Im § 5 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten allgemein zulässigen Nutzungen
Nr. 8 Gartenbaubetriebe
Nr. 9 Tankstellen
gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) ist die im § 5 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannte ausnahmsweise zulässige Nutzung
– Vergnügungsstätten
gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB LV.m. § 19 BauNVO)

Im Dorfgebiet (MD) ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % zulässig.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB LV.m. § 22 BauNVO)

Für das Dorfgebiet (MD) ist die offene (o) Bauweise festgesetzt.e (o) Bauweise festgesetzt. Zudem sind nur Einzelhäuser zulässig.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor der Baugrenze für Dachvorsprünge, Vordächer, Pergolen und ähnliches im Ausmaß von bis zu 1 m ist ausnahmsweise zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB LV.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie die Grundfläche von 15 qm und / oder 35 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB LV.m. §§ 12 und 23 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carport) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen In Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr, 6 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) sind gemäß § 9 (1) Nr, 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

7. Pflanzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) sind an der südwestlichen Grundstücksgrenze drei Obstbäume der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 180-200 cm Höhe.

Pflanzenauswahlliste:
Apfelsorten:
Großer Rheinischer Bohnapfel, Riesen Bolkenapfel, Roter Boskop, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Luxemburger Renette, Rheinischer Winterrambour, Rheinische Schafsnase, Ontarioapfel.
Birnensorten:
Gute Luise, Gute Graue, Gellerts Butterbirne.
Kirschsorten:
Böttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Frühe Rote Meckenheimer.
Pflaumen:
Deutsche Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche sowie diverse oberbergische Lokalsorten.

8. Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Der festgesetzte Wallnussbaum ist zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

9. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiet (§ 9 (1a) BauGB LV. mit § 1a (3) BauGB)

Zum vollständigen Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe im Plangebiet ist bezogen auf ein bestehendes Defizit von 1.900 ökologischen Wertelnheiten (ÖW) ein externer Ausgleich erforderlich. Diese externe Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den Boden wird über das Ökokonto der Stadt Lohmar über eine bereits umgesetzte Maßnahme wie folgt abgebUet:
Auf einer Fläche in der Gemarkung Inger, Flur 7 der Stadt Lohmar wurde eine natürliche Entwicklung eines Silikatbuchenwaldes durch Sukzession eingeleitet. Die forstliche Nutzung wurde herausgenommen,
Die Maßahme ist qualitativ und in ihrem Umfang geeignet, um die unvermeidbaren Eingriffe in das Biotoppotential (1.900 ökologische Wertelnheiten) und das Bodenpotential (920 m²) auszugleichen. Bei einer durchschnittlichen Aufwertung von 12 ÖW/m² ergeben sich für das Bodenpotential 11.040 ÖW. Der Ausgleich für die Biotop- und die Bodenfunktion kann komplementär erfolgen, somit sind insgesamt 11.040 ÖW erforderlich.

B Kennzeichnung
(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

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 4119.
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 Baugestalterische Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB LV. m, § 86 (4) BauO NRW)

1. Baukörpergestaltung

1,1 Form und Neigung des Daches
Im Bebauungsplangebiet sind für den Hauptbaukörper ausschließlich geneigte Dachflächen zulässig, d.h.:
- Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und maximal 45°,
- Pultdächer mit Dachneigungen bis maximal 20°.

1.2 Dacheindeckung
Zulässig sind begrünte Dächer, Dachflächen zur solaren Energiegewinnung sowie Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Dachpfannen, Naturschiefer und Kunstschiefer, wenn sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbtonkarte entsprechen:
Schwarztöne: RAL 9004, 9005, 9011, 9017
Grautöne: RAL 7016, 7021, 7024, 7026, 7036, 7037, 7040, 7042, 7043
Brauntöne: RAL 8002-8022, 8024-8028
Hochglänzende und reflektierende Oberflächen sind unzulässig.
Dacheindeckungen mit bituminöser Schweißbahn, beschieferten Bitumenschindeln oder ähnlichen Materialien sind nur auf Nebengebäuden zulässig.

1.3 Dachaufbauten und -einschnitte
Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel (Dachaufbauten In Verlängerung des aufgehenden Außenmauerwerks mit Unterbrechung der Trauflinie) sind ausschließlich bei Dächern mit mindestens 35° Dachneigung zulässig. Zwerchgiebel sind mit einer Mindestbreite von 2,0 m zulässig.
Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind in ihrer Summe bis zu einer Gesamtbreite von 50% der Länge der traufseitigen Außenwand zulässig.
Der einzelne Dachaufbau bzw. -einschnitt darf eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten. Der horizontale Abstand einzelner Dachaufbauten untereinander muss mindestens der Höhe der Dachaufbauten entsprechen.
Von den äußeren Gebäudeabschlusswänden (Giebel) ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten.
Der Abstand des höchstens Punktes von Dachaufbauten und -einschnitten zum First beträgt mindestens 1,0 m.

1,4 Fassadengestaltung und -material
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 und Volltonfarben sowie glänzende Oberflächen nicht zulässig.

D Hinweise

1. Baumschutz
Während der Bauzeit sind die Im Baubereich zu erhaltenden Gehölze durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Dazu sind die Anforderungen der 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 Verminderung der durch die Baumaßnahmen bedingten Beeinträchtigungen des Bodens soll ein schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen der Böden erfolgen und die Maßnahmen entsprechend der einschlägigen Richtlinien (z.B. DIN 18300: Erdarbeiten, DIN 18915: Bodenarbeiten) durchgeführt werden.
Der bei den Baudurchgeführten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, fachgerecht zwischen zu lagern und soweit wie nur möglich wieder zu verwenden. Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Erddeponie zu entsorgen.

3. 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, Amt für Technischen Umweltschutz - Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

4. Bodendenkmäler
Bei Bodeneigriffen 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.

5. DIN-Vorschriften
DIN-Vorschriften, auf die in diesem Textteil zum Bebauungsplan Nr. 34 - 3. 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 Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) verwiesen.

7. Kampfmittelfunde
Bei Kampfmittelfunden Im Plangebiet während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sollten Im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

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

9. Niederschlagswasserbeseitigung
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in den vorhandenen Regenwasserkanal (Flurstück 109) einzuleiten.

10. Schmutzwasserentsorgung
Das anfallende Schmutzwasser ist - ggfl. mittels Pumpe - In den vorhandenen Schmutzwasserkanal In der Dahlhauser Straße einzuleiten.

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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

MD — Dorfgebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH max. — maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtsbereich

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Erhaltung: Baum

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Garagen (Ga) und Stellplätze (St)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 34
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34

Allgemeine Darstellungen / Karteninhalte

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
vorhandener Baum
295 — Flurstücksnummer
216,00 — Höhenlinie

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256).
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666).

In der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

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

Lohmar, den .....
.....
Der Bürgermeister
Im Auftrag

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt.

Lohmar, den .....
.....
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lohmar, den .....
.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 (3) BauGB ist durch Aushang vom ..... bis ..... erfolgt.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 in Kraft.

Lohmar, den .....
.....
Bürgermeister

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Lohmar, den .....
.....

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB durch Schreiben vom ..... an der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 beteiligt.

Lohmar, den .....
.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Lohmar hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 gemäß § 10 (1) BauGB I. V. mit § 7 der Gemeindeordnung am ..... als Satzung beschlossen.

Die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung wurden zur Kenntnis genommen.

Lohmar, den .....
.....
Bürgermeister

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

Lohmar, den .....
.....
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 ist gemäß § 8 (2), Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Lohmar, den .....
.....

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Lohmar hat gemäß § 2 (1) BauGB am 05.07.2011 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 beschlossen. Der Entwurf zur 3. Änderung des BP 34 hat mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Die Offenlegung wurde durch Aushang vom ..... bis ..... bekannt gemacht.

Lohmar, den .....
.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat hat am ..... die öffentliche Auslegung des Planes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Entwurf zur 3. Änderung des BP 34 hat mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Die Offenlegung wurde durch Aushang vom ..... gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Lohmar, den .....
.....
Bürgermeister

Hiermit wird gemäß § 2 (3) der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 bestätigt, dass dass Im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 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 ..... die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen hat.

Lohmar, den .....
.....
Bürgermeister

Stadt Lohmar

Bebauungsplan Nr. 34
"Dahlhaus"
3. Änderung

Entwurf
für die öffentliche Auslegung
gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Gemarkung: Honrath
Flur: 21

Planverfasser:
Stadtplanung Pütz
53881 Euskirchen - Hollandstraße 20
mail: stadtplanung.puetz@t-online.de