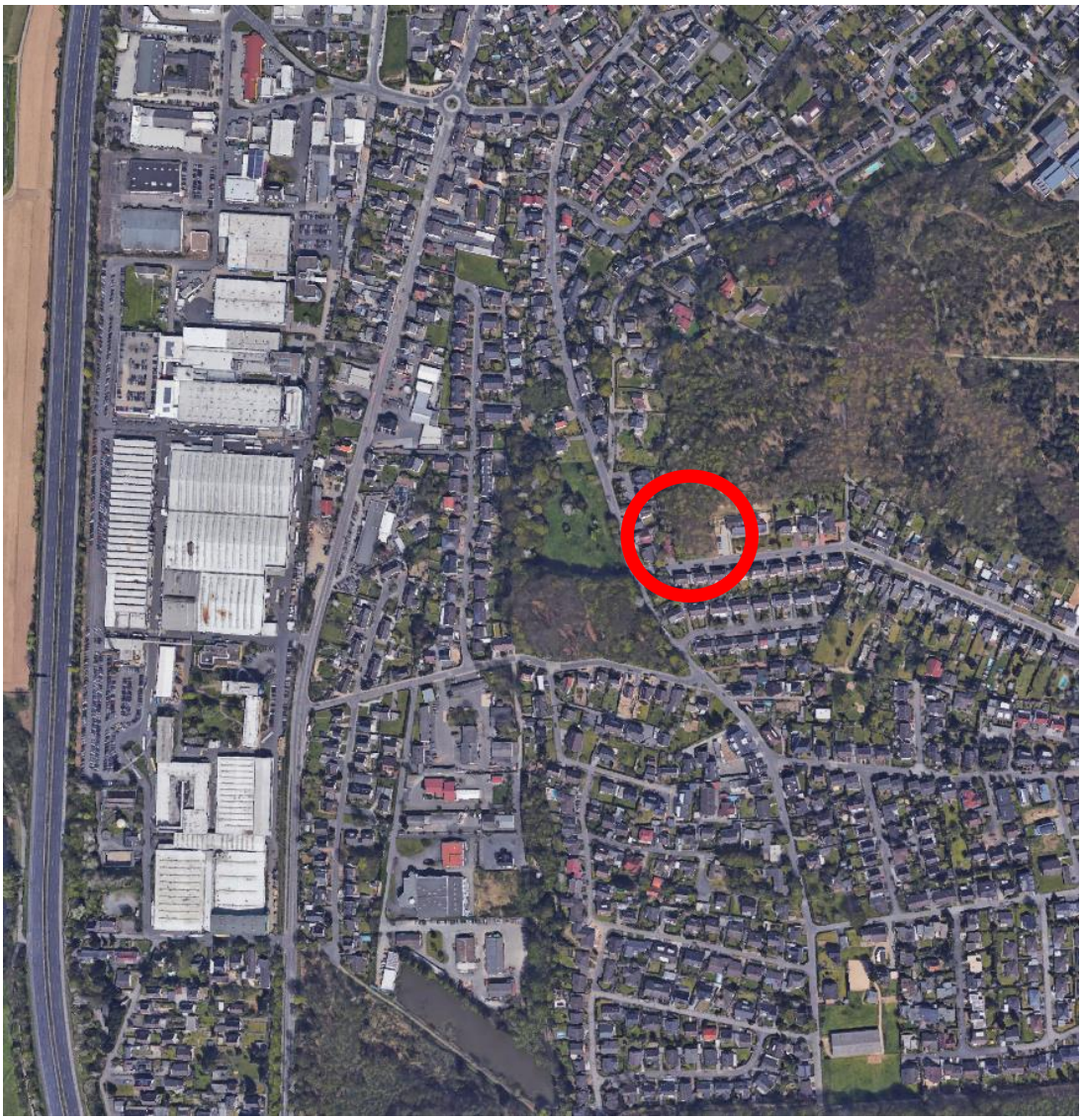
Stadt Lohmar



Bebauungsplan Nr. 16.1
Bereich Pützerau
5. Änderung
Lohmar - Ort

Textliche Festsetzungen

Bearbeitungsstand 30.01.2017

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 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 15 m² zulässig.

4. Flächen für Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Errichtung von Garagen/Carports ist nur innerhalb der Baugrenzen oder in den ausgewiesenen Flächen mit der Kennzeichnung „GA“ zulässig. Der Stauraum von 5 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche muss gemessen vom Garagentor verbleiben.

Offene Stellplätze sind auch zwischen der Öffentlichen Verkehrsflächen und der straßenzugewandten Baugrenze zulässig. Eine Überdeckung der Vorgartenfläche mit Anlage von Zufahrten und Stellplätzen darf eine Inanspruchnahme von mehr als 50 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten.

Als Vorgarten gilt hier der Bereich zwischen Gebäuden (Haus und Garage) und angrenzender Verkehrsfläche. Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten ist so anzulegen, dass Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert. Das Regenwasser von den Dachflächen der Garagen/Carports außerhalb von Baugrenzen ist ebenfalls auf dem Grundstück zu versickern.

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

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Die beiden Wohnungen sind horizontal anzuordnen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die neu zu errichtende Wohnbebauung wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Fluglärm) festgesetzt, dass Vorkehrungen zur Vermeidung solcher Einwirkungen, hier: Schallschutzfenster und/oder andere passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind. Die passiven Schallschutzmaßnahmen haben zu gewährleisten, dass in Schlafräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A), bei ausreichender Belüftung, nicht überschritten wird, d.h. die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume müssen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.

7. 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 Pyraminden-Hainbuche
- Sorbus thuringiaca ‚Fastigiata' Thüringische Säulen-Eberesche

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

Firsthöhe

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

Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe (TH) wird mit 4,50 Meter festgesetzt. Traufhöhe ist der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Dachform und Dachneigung

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

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.

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 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. Kampfmittelfunde

Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf Internetseite der Bezirksregierung. Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung ist dazu zu verwenden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung ist dabei zu beachten.
www.brd.nrw.de/ordnung/gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp
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 sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst - Tel.:0221/147-3562 zu verständigen.

3. 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 Bautätigkeiten 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.

4. 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.
ln 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

5. 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 Einbaustelle vorzulegen.

6. DIN-Vorschriften und andere Rechtsnormen

DIN-Vorschriften und andere Rechtsnormen, auf die in diesem Textteil zum Bebauungsplan Nr. 16.1 – 5. 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.

7. 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 Wärmbereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) verwiesen.

8. 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.

9. 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 Zeitraumes 1. März bis 30. September stattfinden soll, ist vorab eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wild lebenden Vogelarten rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

10. Kriminalprävention / Einbruchschutz

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

11. Lärmschutzzonen

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln/Bonn und den Anflugsektoren, sind Belästigungen durch Fluglärm möglich. Die negativen Auswirkungen für die Bewohner können mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden (hier: Schallschutzfenster und/oder passive Schallschutzmaßnahmen).

Da der Planbereich innerhalb der im LEP IV (Landesentwicklungsplan Nordrhein – Westfalen) ausgewiesenen Lärmschutzzone C = 62 Dezibel (A) (erhöhtes Flugverkehrsaufkommen) liegt, werden im Sinne des Bundesimmissionsschutzes Festsetzungen getroffen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG wird für die neu zu errichtende Wohnbebauung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Fluglärm) festgesetzt, dass Vorkehrungen zur Vermeidung solcher Einwirkungen, hier: Schallschutzfenster und/oder andere passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind. Die passiven Schallschutzmaßnahmen haben zu gewährleisten, dass in Schlafräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A), bei ausreichender Belüftung, nicht überschritten wird, d.h. die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume müssen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.
Bei der Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen im Sinne des § 44 BauO NW sind in besonderem Maße Vorkehrungen zum Schutze gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch einen angemessenen baulichen Schallschutz zu treffen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzone II für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn. Auf die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550) wird hingewiesen.

12. Bauschutzzone

Das Plangebiet liegt im Bereich der Bauschutzzone des Verkehrsflughafens Köln/Bonn. Für das Plangebiet beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 125 m ü.NN. Da die zu erwartenden Bauhöhen der baulichen Anlagen im Plangebiet aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan weit unter dem Wert liegen werden, ist eine Beteiligung der Luftfahrtbehörde bei Bauvorhaben in diesem Bereich im Genehmigungsverfahren nicht erforderlich.

13. Niederschlagswasser

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 Landeswassergesetz NRW zu errichten und zu betreiben.

14. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit der Rechtsverbindlichkeit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.1 Bereich Pützerau werden alle bisher für den Geltungsbereich der 5. Änderung geltenden Festsetzungen aufgehoben und durch die in Planzeichnung enthaltenen zeichnerischen Festsetzungen sowie die unter A aufgeführten Textlichen Festsetzungen ersetzt.

Dem Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung des Büros für Landschaftsökologie Dr. Claus Mückschel vom ……