

Stadt Lohmar
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6
„Mennoniten“

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenträger: Mennoniten Brüdergemeinde e. V.

Planungsbüro: Dr. Detlef Naumann Arch. BDA Architektur + Städtebau, Riemannstraße 45,
53125 Bonn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 „Mennoniten“

I. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m.
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

In den Mischgebieten (MI) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die gemäß §6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Abweichende Bauweise

Die Abweichung der Bauweise besteht darin, dass im Baugebiet Häuser länger als 50 m zulässig sind.

§ § 9 Abs. 1 Nr. 2
BauGB i. V. m.
§ 22 Abs. 4 BauNVO

3. Ermittlung der Abstandsflächen

Alle Höhenfestsetzungen sowie auch die Ermittlung der Abstandsflächen beziehen sich auf die Höhen der dem Gebäude vorgelagerten Erschließungsstraße.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a
BauGB

Bezugspunkt für die Höhenbestimmung ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und zurückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage.

4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

4.1 Garagen / Carports und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind auch auf den mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m.
§ 12 Abs. 6 BauNVO

4.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils 18 m² zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m.
§ 12 Abs. 6 BauNVO

- 4.3 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

5. Energieversorgung

Solaranlagen sind allgemein zulässig. Bei Flachdächern muss der Abstand der Solaranlagen zu den straßenzugewandten Gebäudeausenkanten mindestens 1,5 m betragen. Die Module dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 6.1 Der 3 m breite Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung mit Ausnahme der zwei Brücken freizuhalten.
- 6.2 Der geplante Parkplatz inklusive aller erforderlichen Verbauten und Anschüttungen hat einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Vor der Umsetzung der Planung ist der Gewässerrandstreifen von 3 m in der Örtlichkeit abzustecken.
- 6.3 Gem. § 31(4) LWG können wasserwirtschaftliche Anlagen im Gewässerrandstreifen errichtet werden. Dies betrifft nur die geplante Versickerungsmulde.
- 6.4 Für die zwei Brücken über das Gewässer ist ein hydraulischer Nachweis zu führen, dass die Zufahrten keinen Aufstau verursachen. Der hydraulische Nachweis ist schriftlich mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.
- 6.5 Es ist nur eine Bepflanzung mit heimischen Pflanzen zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 7.1 Haustechnische Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Das Gebäude ist mit einer leistungsfähigen Klimaanlage auszustatten, um Türen und Fenster während der Veranstaltungen geschlossen halten zu können. Auf dem Dach des Gebäudes oder außerhalb aufgestellte Haustechnische Anlagen dürfen eine Schallleistung von 70 dB(A) insgesamt nicht überschreiten.
- 7.2 Es sind Fenster im Bereich des Betraumes und der Versammlungsräume einzubauen, die eine Schall-

dämmung von $R'w=37$ dB (Frequenz bezogene Berechnung) im eingebauten Zustand aufweisen. Die Fenster müssen während der Nutzung geschlossen bleiben.

- 7.3 Die Außenwände vom Betraum und Versammlungsräumen müssen eine Schalldämmung von $R'w \geq 55$ dB (Frequenz bezogene Berechnung) im eingebauten Zustand aufweisen. Die Außenwände sind massiv mit einem Flächengewicht von ≥ 500 kg/m² herzustellen. Die Schalldämmung ergibt sich nach DIN 4109
- 7.4 Das Dach des Betraumes und der Versammlungsräume müssen eine Schalldämmung von $R'w = 45$ dB aufweisen. Das Dach muss die o. a. Schalldämmung nach Prüfzeugnis oder entsprechend dem Berechnungsverfahren der DIN 4109 aufweisen.
- 7.5 Die Eingangstüren müssen eine Schalldämmung von $R'w = 25$ dB /Fluchttüren $R'w = 37$ dB im eingebauten Zustand aufweisen. Die Türen müssen während der Veranstaltungen geschlossen bleiben.
- 7.6 Ausnahmen von den Festsetzungen sind im Einzelfall bei Nachweis der tatsächlich geringeren Anforderung an die jeweiligen Bauteile möglich.
- 7.7. Die Betriebszeiten sind auf 7:00 bis 22:00 Uhr beschränkt. Es ist vom Vorhabenträger sicher zu stellen, dass nach 22:00 Uhr keine durch den Betrieb des Vorhabens bedingten Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz stattfinden.
- 7.8 Die zulässige Besucherzahl wird für das Gebäude (Alt- und Neubau) auf maximal 700 Personen beschränkt.

Unter Bezug auf Punkt 7.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) kann diese Personenzahl an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden überschritten werden, sofern dieses nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften zulässig ist.

8. Niederschlagswasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder gedrosselt in das vorhandene Gewässer einzuleiten

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.
§ 44 LWG NRW

9. Gestaltung

- 9.1 Sollten Abweichungen von derzeit im Vorhaben fixierten Darstellungen erforderlich werden, so ist dies nur aus akustischen oder konstruktiven Gründen zulässig. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

II. Kennzeichnung

Bergbau

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Das Plangebiet liegt über dem auf Eisenerz, Pyrit und Braunkohle verliehen inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Carl Stetter“. Die letzte Eigentümerin der inzwischen erloschenen Bergbauberechtigung ist nicht mehr erreichbar. Bergbau ist im Bereich des Plangebietes in den vorliegenden Unterlagen nicht dokumentiert.

III. Nachrichtliche Übernahme

Immissionsbelastung durch Flugbetrieb

Es wird auf Bauschutz- und Lärmschutzbereiche des Flughafens Köln Bonn hingewiesen. Die evtl. vorkommende Immissionsbelastung des Flugbetriebes lässt sich durch bauseits vorgesehene passive Schallschutzmaßnahmen vermindern.

§ 9 Abs. 6 BauGB

Bauschutzbereich

Die Belange der DFS Deutsche Flugsicherung werden nicht berührt.

§ 9 Abs. 6 BauGB

IV. Hinweise

1. Bodendenkmale

§§ 15 und 16 DSchG NRW

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten..

2. Vegetationsschutz

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen sowie die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, (Ras-LP 4) zu befolgen.

3. Kampfmittel

Eine Untersuchung auf Kampfmittel ist nach Aussagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und

die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf wird verwiesen (www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp).

4. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

§ 202 BauGB i.V.m.
§ 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW

5. Erneuerbare Energien

Die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom ist bei den Bauvorhaben zu prüfen.