

TEXTTEIL

BP Nr. 31 „Hoven“, 13. Änderung

Stand Offenlage

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ebenerdige Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten.

3. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen Nr. 15.5 der PlanZV und dem Zusatz „LR“ festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht für die Abwasserentsorgung zugunsten der Stadt Lohmar, **sowie mit einem Leistungsrecht für Versorgungsleitungen zugunsten der Lohmar Netzeigentumsgesellschaft** zu belasten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB)

5.1 Gebäude dürfen nur zwischen dem 1. Dezember und 15. März abgerissen werden.

5.2 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Kronenbereich dieser Bäume sind Geländeaufhöhungen, Versiegelungen oder Abgrabungen unzulässig. Während der Baumaßnahmen sind wurzelschonende Bauweisen zu verwenden und ggfs. baumpflegerische Maßnahmen durchzuführen.

5.3 Ausgleichsfläche

a) Herstellung

Auf der in der Planzeichnung für die Landwirtschaft festgesetzten Fläche ist eine extensiv zu bewirtschaftende Glatthaferwiese anzulegen und zu erhalten.

Als Saatgut sind ausschließlich Wildformen nachweislich gebietsheimischer Herkünfte (aus der hiesigen Region) und deren Vermehrung zu verwenden. Es sind mindestens 10 Obstbaumhochstämme alter, heimischer Sorten anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

b) Bewirtschaftung und Pflege

Die Fläche ist zweimal pro Jahr, jedoch nicht vor dem 15. Juni zu mähen. Auf ca. 5-10 % der Fläche soll auf jeweils wechselnden Flächen jeweils eine Mahd ausgelassen werden. Eine kurzzeitige Weidenutzung kann ab dem dritten Jahr nach der Einsaat maximal einmal im Spätsommer alternativ zum 2. Schnitt mit maximal zwei Großvieheinheiten erfolgen.

Die Fläche darf in den ersten zwei Jahren nach der Herstellung nicht und danach nur in geringer Intensität gedüngt werden.

Die Verwendung jeglicher chemischer Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

II Hinweise

1. Artenschutz

Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01. Oktober bis 29. Februar und wegen des Vorkommens von Fledermäusen nur an taghellen Stunden durchgeführt werden.

Der Hohlraum im Inneren des Kuhstalls muss max. 10 Tage vor den Abrissarbeiten von einer fachkundigen Person auf Fledermäuse kontrolliert werden.

Die folgenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden, da sie außerhalb des Plangebiets vorzunehmen sind, durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

Zeitnah vor dem Abriss der Scheune muss der Eulen-Nistkasten von einer fachkundigen Person auf das Vorhandensein von Vögeln untersucht werden. Sollte der Kasten bewohnt sein, dürfen die Abrissarbeiten nicht durchgeführt werden. Ist der Kasten unbewohnt, soll er zeitnah an dem nördlich angrenzenden Stall oder einem anderen geeigneten Ort befestigt werden. Dabei ist eine

durchgängige ganzjährige Ein- und Ausflugsmöglichkeit in den Kasten/Kuhstall zu gewährleisten.

Zeitnah (maximal 10 Tage, frühestens am 1. Dezember) vor Beginn des Rückbaus des Kuhstall-Scheune-Komplexes muss von einer fachkundigen Person überprüft werden, ob der Hohlraum im Inneren des Kuhstalls von Fledermäusen als Winterquartier genutzt wird. Mit dem Abriss kann nur begonnen werden, wenn keine Fledermäuse gefunden wurden.

2. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

4. Erneuerbare Energien

Gemäß §1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Es wird daher angeregt, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

5. Bodenuntersuchung

Im Vorfeld der Bauausführung ist die Durchführung einer orientierenden Untersuchung in Anlehnung an § 3 Abs. 3 BBodSchV in enger Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, durch einen Fachgutachter erforderlich. In diesem Zusammenhang ist insbesondere der Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze anhand von Oberbodenuntersuchung zu überprüfen und zu bewerten.

Diesbezüglich wird auf den Gem. RdErl d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport - V A 3 - 16.21 - und d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -IV-5-584.10/IV-6-3.6-21- „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“ vom 14.03.2005 hingewiesen.