T E X T T E I L

BP Nr. 41.2 „Lohmar Heide", 9. Änderung

Stand Vorentwurf

Geänderte und neue Festsetzungen sind in rot dargestellt.

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird gem. § 22 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von max. 15,0 qm überbauter Fläche hinter der vorderen, zur Straße ausgerichteten, Baugrenze zulässig sind.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

Die Errichtung von Schwimmbädern für den häuslichen Bedarf ist im Wege der Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB auch außerhalb der im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Grundstücksfläche, unter Einhaltung der vorderen, zur Straße ausgerichteten, Baugrenze, zulässig.

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

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

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

Vor jeder Garage muss wenigstens ein PKW-Einstellplatz von 5 m Tiefe verbleiben.

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 Oberflächen 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	Gewöhnlicher Liguster
Crataegus monogyna	Weißdorn

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

4. Grundstücksgrößen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)

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 sind max. 2 Wohnungen je Hauseinheit bei einer Grundstücksgröße von 400 qm zulässig. Für jede weitere WE sind jeweils mind. 300 qm Grundstücksgröße erforderlich. Demnach beträgt die Mindestgrundstücksgröße für 6 WE 1.600 qm.
Ausnahmen von der Grundstückgröße können zugelassen werden, wenn das Flurstück vor dem Jahre 2005 entstanden ist, das Grundstück mindestens 300 qm groß ist und nur eine Wohneinheit pro Gebäude entsteht.

5. Geschossigkeit, Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

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

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

Die Erschließung der rückwärtigen Einfamilienhäuser wird durch eine private Erschließung gesichert. Zugunsten der Anlieger und der Versorger (u.a. Telekom, RWE) und Entsorger wird diese mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bzw. des unteren Geschosses bei ansteigendem Grundstück darf nicht höher als 0,3 m im Mittel über Krone der festgesetzten Erschließungsanlage (Straße oder Weg) liegen.
Ausnahmen können auf entsprechenden Nachweis zugelassen werden, wenn starkes Straßenlängsgefälle oder Kanalanschlusshöhen sie erfordern oder Grundstücke höher als im Mittel 0,3 m über Straßenkrone liegen.

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

Die maximale Firsthöhe bei bis zu zweigeschossigen Gebäuden wird auf 10,00 m festgesetzt. Bei eingeschossigen Gebäuden wird die maximale Firsthöhe auf 8,50 m festgesetzt.

II Kennzeichnung (§ 9 Abs. 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 Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

III Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

1. Dachaufbauten

Stehende Dachfenster (Gaupen) oder Dacheinschnitte sind bei eingeschossigen Gebäuden mit Satteldach mit insgesamt ½ der Gebäudelänge zulässig.
Die Breite einzelner Gaupen/ Einschnitte wird auf 2,50 m begrenzt. Der Abstand des Gaubenfirstes muss senkrecht gemessen mind. 1,25 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 angerechnet. Der Abstand von den jeweiligen Giebeln muss mindestens 1,25 m betragen.

Stadt Lohmar

2. Dachformen und Dachneigungen

a) Zulässig sind unter Beachtung der max. Gebäudehöhe bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden Zeltdächer ohne Dachaufbauten mit einer Dachneigung von 16°-22° sowie Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35° und 48° bei eingeschossigen Gebäuden.

Für Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15°-25° sowie begrünte Flachdächer zulässig.

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

Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen hinter die Außenkanten des darunter liegenden Geschosses mind. 1 m zurückspringen.

b) Ausnahmen gem. § 73 BauO NRW von den vorstehenden Bestimmungen über Dachaufbauten, 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.

3. Dacheindeckungen

Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbtonkarte entsprechen:
Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017.
Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024.
Brauntöne (dunkelbraun und braunrot): 8028 (terrabraun), 8012 (rotbraun).

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtonkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancierungen 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.

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen.

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

Stadt Lohmar

4. Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksteile sind – abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrt- oder Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden. 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.

Zur Gestaltung von Stellplätze, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien, wie z. B. breitfugige Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc., zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.

Vorgartenfläche ist die gesamte Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Erschließung und Beginn der Bauzone bzw. gedachter Verlängerung der Bauzone bis zum Nachbargrundstück.
Die Flächen sind zu mindestens 1/3 gärtnerisch anzulegen und zu begrünen/bepflanzen. Je Vorgarten sind zwei kleinkronige Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von 10/12 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) anzupflanzen.

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 Straßenniveau vorgenommen werden, wobei der Massivbauteil bzw. Sockel, 0,20 m nicht überschreiten darf.
Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind alternativ auch Einfriedungen von max. 1,00 m hohen Hecken zulässig. Vorzugsweise sollen folgende Arten verwendet werden:

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher 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.