

# **STADT LOHMAR – Lohmar Ort**

## **Bebauungsplan Nr. 108.1 "Am alten Sportplatz"**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

Rechtliche Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), zuletzt geändert am 21.12.2017 (GV. NRW. S. 1005), in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

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

###### **Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind alle unter § 4 (3) BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

##### **2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" sind nur Gebäude und Einrichtungen zulässig, die sozialen Zwecken dienen.

##### **3. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**

###### **3.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Im WA - Gebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 zulässig.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.

###### **3.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Gebäudehöhen sind als maximale Gebäudehöhen (GH max.) in Meter (m) festgesetzt.

Im WA - Gebiet ist die Gebäudehöhe auf maximal 14,0 m und innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf auf maximal 8,0 m, jeweils über der Bezugshöhe, festgesetzt.

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (siehe hierzu die Höhenangaben H1 bis H18 in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße).

Als maximale Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Außenkante Dachdeckung bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante.

Gemäß § 31 (1) BauGB können in begründeten Ausnahmefällen Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe für notwendige nutzungs- und technikbedingte Anlagen zugelassen werden.

#### **4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Innerhalb des WA – Gebiets ist die abweichende (a) Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hier ist ein Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Dabei sind die für die offene Bauweise festgesetzten Grenzabstände gemäß der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) einzuhalten.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist die offene (o) Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze für Dachvorsprünge, Vordächer, Pergolen und ähnliches im Ausmaß von 1 m ist gemäß § 23 (3) Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

#### **5. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

##### **5.1 WA – Gebiet**

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind über 30 cbm umbautem Raum gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

##### **5.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO sind zulässig.

#### **6. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

##### **6.1 WA – Gebiet**

Innerhalb der WA - Gebiete sind gemäß § 12 (6) BauNVO Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den dafür gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

##### **6.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind gemäß § 12 (6) BauNVO Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

#### **7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

##### **7.1 Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen**

Innerhalb der dargestellten Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV sind Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm erforderlich.

In den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen (Außenwände, Dächer und Fenster) gemäß DIN 4109 "Schallschutz

im Hochbau", nach der zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens gültigen und bauordnungsrechtlich eingeführte DIN 4109, zu treffen.

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen sind so auszuführen, dass mindestens die jeweiligen in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämm-Maße ( $R'_{w,res}$ ) nachgewiesen werden.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel  dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		$R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) ist die Anordnung von schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungselementen an Schlafräumen zwingend zu berücksichtigen.

Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen ist deren Bau-Schalldämm-Maß bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes ( $R'_{w,res}$ ) zu berücksichtigen.

Beim gutachterlichen Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung im Baugenehmigungsverfahren kann im Einzelfall vom festgelegten Bau-Schalldämm-Maß bzw. der Verpflichtung zum Einbau von schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungselementen für Schlafräume abgewichen werden.

## 8. Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

### Höhenlage baulicher Anlagen

Innerhalb des WA - Gebietes und der Flächen für den Gemeinbedarf darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens im Mittel nicht höher als 0,50 m über Oberkante der festgesetzten, zugeordneten öffentlichen Erschließungsstraße, hier als Höhenbezug die Straßengradiente (siehe hierzu die Höhenangaben H1 bis H18 in der Planzeichnung), liegen. Ausnahmen können auf entsprechenden Nachweis zugelassen werden, wenn Kanalanschlusshöhen oder hoch anstehender Grundwasserspiegel sie erfordern oder Grundstücke höher als im Mittel 0,50 m über Oberkante Erschließungsstraße liegen.

## 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 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.

## **C Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (4) BauO NRW)**

### **1. Äußere Gestaltung der Baukörper**

#### **1.1 Dachformen und Dachneigungen**

Im Bebauungsplangebiet sind für den Hauptbaukörper ausschließlich Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.

#### **1.2 Dacheindeckungen**

Bei Flachdächern sind begrünte Dächer zulässig.

Bei Pultdächern sind begrünte Dächer und matte Dacheindeckungen (z. B. vorbewitterter Zink) zulässig.

Farbige - und glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Dacheindeckungen im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

#### **1.3 Fassadengestaltung und -material**

Unzulässig sind:

- Fassadenverkleidungen aus Bitumenmaterial,
- Fassadenverkleidungen von mehr als 50 % der jeweiligen Ansichtsflächen mit farbigen Kunststoffplatten bzw. farbigen Putzflächen,
- 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 sowie glänzende Oberflächen nicht zulässig.

### **2. Grundstückseinfriedungen**

#### **2.1 Im WA - Gebiet**

Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur bauliche Einfriedungen, in Form von Stabgitterzäunen, bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

### **3. Standorte für Müllbehälter**

#### **3.1 Im WA - Gebiet**

Standorte für Müllbehälter sind so anzuordnen, dass sie von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können:

- nach Möglichkeit sind die Müllbehälter im Gebäude (z. B. Garage) unterzubringen,
- außerhalb von Gebäuden sind die Standorte für freistehende Mülltonnen blickdicht einzugrünen bzw. durch blickdichte, maximal 1,6 m hohe Holzzäune zu umgrenzen. Gleiches gilt bei der Aufstellung von Mülltonnenboxen.

## **D Hinweise**

### **1. Abfallwirtschaft und Bodenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Einbau von Recyclingstoffen nur nach vorheriger Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig ist.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege (Verwertung oder Beseitigung) des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, Fachbereich "Gewerbliche Abfallwirtschaft", unter Vorlage von Deklarationsuntersuchungen anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle mitzuteilen.

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.

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.

### **2. Altlasten**

Nach bisherigem Kenntnisstand und vorliegenden Informationen ist im Plangebiet eine ordnungsbehördlich bekannte Auffüllungsfläche vorhanden. Diese ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster beim Rhein-Sieg-Kreis unter Nr. 5109/2036-0 erfasst.

Hierbei handelt es sich gemäß Bodenuntersuchungen um Auffüllungen, verursacht durch teerhaltige Schwarzdeckenanteile, mit PAK-Werten von 4 mg/kg, die jedoch als ungefährlich für Grundwasser und Menschen bewertet wurde.

Vor Aufnahme einer Nutzung bzw. Aufnahme von Bauarbeiten sind die erforderlichen weiteren Bodenuntersuchungen durchzuführen und entsprechende Entsorgungs- / ggfls. auch Sanierungskonzepte zu entwickeln.

Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist sicherzustellen, dass nach Fertigstellung der Gebäude in den verbleibenden unversiegelten Bereichen der Nachweis geführt wird, dass der vorhandene Oberboden die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einhält.

Wird Fremdmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf den Freiflächen aufgebracht, sind die Vorsorgewerte der BBodSchV (Untersuchung nach § 12 Abs. 3 BBodSchV vor dem Einbau) einzuhalten.

### **3. Bauliche Anlagen an Bundesautobahnen**

Aufgrund des § 9 (1+2) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bestehen entlang der Bundesautobahnen Einschränkungen hinsichtlich baulicher Anlagen.

#### **3.1 Anbauverbotszone (§ 9 (1) FStrG)**

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o. ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

### **3.2 Anbaubeschränkungszone (§ 9 (2) FStrG)**

In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn

- a) dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- b) sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
- c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesautobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und der Autobahnkreuze.

**3.3** Bei Kreuzungen der Bundesautobahn durch Versorgungsleitungen und der nachrichtlichen Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 (1+2) FStrG ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.

**3.4** Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die Schutzzonen an der Bundesautobahn hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der Bundesautobahn beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

**3.5** Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.

**3.6** Entwässerungseinrichtungen der Bundesautobahn dürfen nicht baulich verändert werden.

### **4. 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.

### **5. DIN-Vorschriften**

DIN-Vorschriften, auf die in diesem Textteil zum Bebauungsplan Nr. 108.1 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. **Fluglärm**

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln-Bonn sind Belästigungen durch Fluglärm möglich.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Nacht-Schutzzone in der (mit Ausnahmeregelungen) das Errichten von Wohnungen generell untersagt ist. Entsprechende Bauverbote gem. § 5 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm i.d.F.v. 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550) sind zu beachten. Gemäß der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV) ist ein bewertetes Bauschalldämmmaß von  $R'_{w,res} = 35$  dB gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten. Zudem wird eine schalldämmte Belüftung für Schlafräume empfohlen.

## 8. **Grundwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Nähe zur Agger im Einflussbereich von Grundwasserschwankungen. Aufgrund dessen ist dort mit zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Die Entwässerung von Baugruben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz einzureichen.

## 9. **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 erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

## 10. **Kriminalprävention / Einbruchschutz**

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

## 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.

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.

Zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos an den Neubauten ist der von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach herausgegebenen Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" von Schmid, Doppler, Heynen & Rössler (2012) zu beachten.

## 12. **Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 108.1 "Am alten Sportplatz" treten Teile der Bebauungspläne Nr. 106 – 1. Änderung und Nr. 14.1, betreffend den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108.1 "Am alten Sportplatz", außer Kraft.