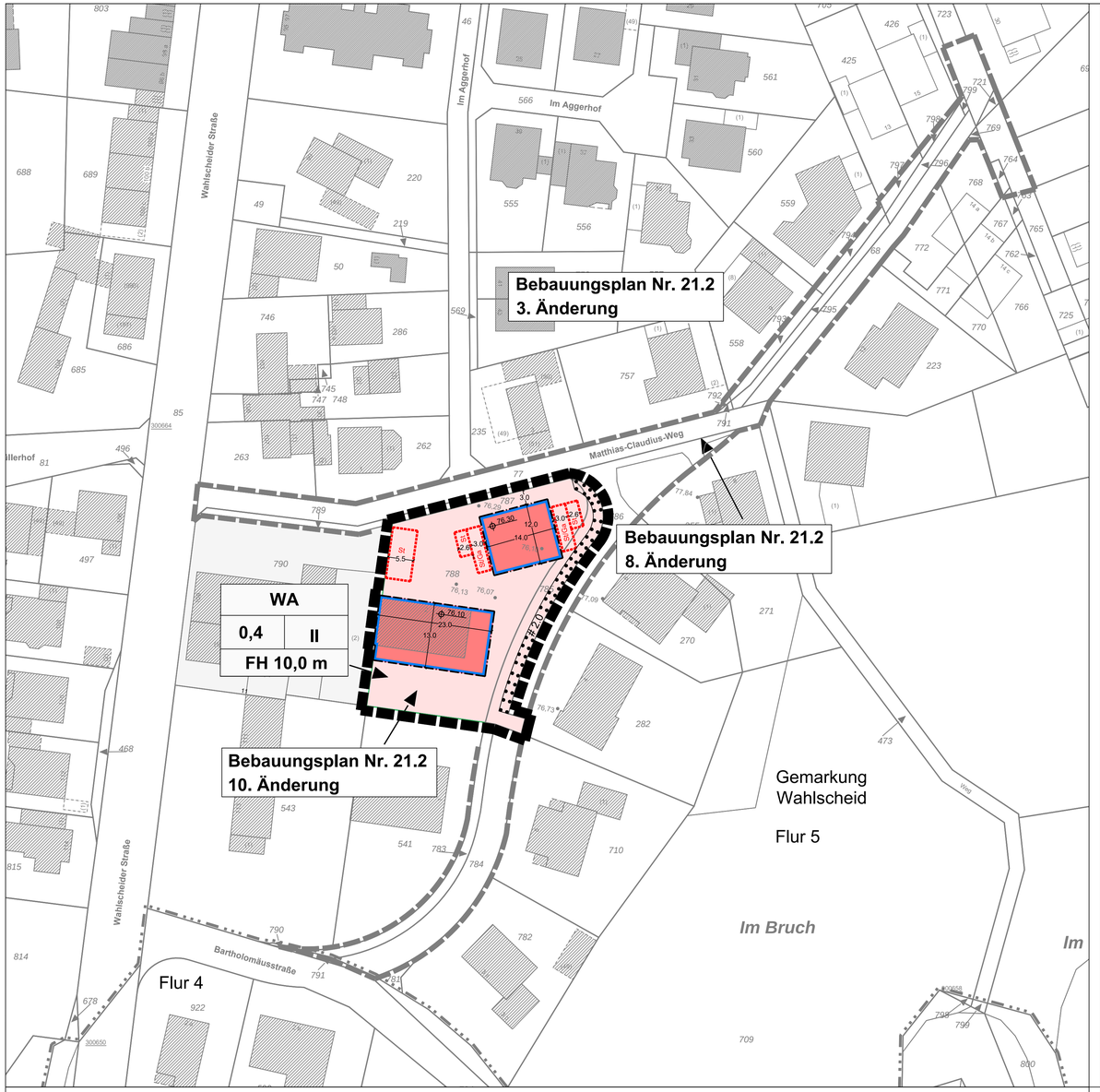


Verfahrensvermerke

Der Rat hat gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauGB am ..... beschlossen, diesen Plan aufzustellen.

Lohmar, den .....

Siegel

Der Bürgermeister

Dieser Beschluss wurde vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Lohmar, den .....

Siegel

Der Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom..... bis..... öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde vom .....bis.....gemäß § 13a i.V.m. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Lohmar, den .....

Siegel

Der Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB i.V.m. §7der Gemeindeordnung vom Rat am.....als Satzung beschlossen worden.

Lohmar, den .....

Siegel

Der Bürgermeister

Die Bekanntmachung , durch die der Plan rechtsverbindlich wird,ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... erfolgt.

Lohmar, den .....

Siegel

Der Bürgermeister

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom.....überein.

Lohmar, den .....

Der Bürgermeister
im Auftrag

Hiermit wird gemäß § 2 (3) der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung -BekanntmVO) vom 26.08.1999 bestätigt, dass im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 21.2 nach § 2 (1) und (2) der oben angegebenen BekanntmVO verfahren worden ist.
Es wird bestätigt, dass der Rat der Stadt Lohmar in seiner Sitzung am.....den Bebauungsplan Nr. 21.2 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen hat.

Lohmar, den .....

Siegel

Der Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Lohmar, den .....

Dieser Plan ist der Urkundsplan. /
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Lohmar, den .....

Siegel

Der Bürgermeister
im Auftrag

Textteil

Geänderte und neue Festsetzungen sind in rot dargestellt.

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (1) u. (2) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 – 5 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. Verb. M. § 22 BauNVO)
(Nicht belegt.)

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen nach § 14 (1) u. (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen, soweit es sich um Gebäude handelt einen Mindestabstand von 5 m zu den Straßenbegrenzungslinien einhalten und dürfen ~~jedoch nur hinter der vorderen Baugrenze und soweit sie~~ eine Grundfläche von 20 qm und/oder 50 cbm nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind bezüglich Grundfläche und Rauminhalt Garagen ausgenommen.

4. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Garagen, Carports bzw. Stellplätze, je nach Planeintrag zulässig.

5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauNVO)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten und Eingänge gärtnerisch anzulegen und vorrangig mit Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen.

Je 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauNVO)
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OK EGF) darf nicht mehr als 0,30 m über der Bezugshöhe gem. Planzeichnung betragen.
Ausnahmen können auf entsprechenden Nachweis zugelassen werden, wenn starkes Straßenlängsgefälle dies erfordert.

7. Firsthöhe
Die maximal zulässige Firsthöhe, gemessen über OK EGF, ist durch Einschrieb in der Planurkunde festgesetzt.
Die Bezugshöhen sind in der Planzeichnung festgesetzt

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 86 BauO NW i.V.m. §9 (4)BauGB.

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Fassadengestaltung
Verblendungen der Fassaden mit Natur- oder Kunststeinimitationen, Metallblechen sowie Dachpappen sind nicht zulässig.

Außenputze und Außenanstriche dürfen nur in gedeckten Weiß- und Gelbtönen sowie hellen Brauntönen ausgeführt werden.

Sichtbar bleibende Brandwände sind in Material und Farbgebung auf die Fassade abzustimmen

1.2 Dachformen
Für die Hauptbaukörper sind nur gleichmäßig geneigte Sattel-, Krüppelwalm- und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung muss mind. 32° betragen.

Bei Reihen- und Doppelhausbebauungen ist die Dachneigung der Gebäude aufeinander abzustimmen bzw. aneinander anzupassen.

Flachdächer sind nur für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen zulässig.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in der Summe pro Gebäude bis zu ½ der Gebäudelänge bei einem Mindestabstand von 1,5 m zu den Giebelwänden zulässig. Der einzelne Dachaufbau bzw. –einschnitt darf max. 3,0 m breit sein.

1.4 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung darf nur dunkelfarbig ausgeführt werden. Dacheindeckungen aus Metallblechen und Dachpappen sind nicht zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

1.5 Trauf-/Wandhöhe
Die Traufhöhe wird mit max. 6,0 m über der Bezugshöhe festgesetzt.
Als Trauf-/Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeroberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

1.6 Kniestöcke/ Drempel sind unter Beachtung der festgesetzten Traufhöhe bis max. 80 cm, gemessen ab Oberkante Rohfußboden bis Oberkante aufgehende Drempelwand, zulässig.

2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1 Einfriedigungen
Eine Abgrenzung im Bereich der Vorgärten entlang der Straße darf nur durch Einfriedigungen von max. 80 cm Höhe über Oberkante Straße vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Einfriedigungen zwischen benachbarten Grundstücken von der Straßenbegrenzungslinie bis zum Hauptbaukörper. Bei Eckgrundstücken in Straßenmündungsbereichen wird die zulässige Gesamthöhe auf max. 60 cm über Oberkante Straße festgesetzt.

Als Einfriedigungen sind nur Holzzäune als Staketenzaun und/oder Laubgehölzhecken zulässig.

2.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter
Die Stellplätze sind so anzulegen, dass die Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

2.3 Vorgartenflächen
Die Flächen zwischen Hauptgebäude und Straßebegrenzungslinie sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen / bepflanzen. Hiervon ausgenommen sind lediglich die Hauszugänge bis zu einer Breite von max. 3 m.

Die Inanspruchnahme einer breiteren Unterbrechung der begrünten / bepflanzten Vorgartenfläche kann bis zu max. der Hälfte der Grundstücksbreite zulässig sei, wenn dadurch keine nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild zu befürchten sind.

C HINWEISE

1 Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbung in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/ oder dem 2Rheinischen 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 unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, die nach dem Denkmalschutzgesetz NRW erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Bodendenkmäler zu treffen.

2 Nisthilfen für die Mehlschwalbe, Schutz bei Baumaßnahmen
In allen Neubauten sollten geeignete Nisthilfen für die Mehlschwalbe, zum Beispiel in Form von Nistsimsen oder –nischen dauerhaft vorgesehen werden.

Bei Bau- und Abbruchmaßnahmen ist auf den Schutz der Mehlschwalbe zu achten (Tötungsverbot, Schädigungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten, § 44 BNatSchG). Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude sind vorab rechtzeitig durch eine fachkundige Person auf Vorkommen planungsrelevanter Arten (insbesondere Fledermäuse und Vögel) hin zu kontrollieren. Bei entsprechenden Nachweisen sind Ausgleichs-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu planen und mit der dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen. Es wird empfohlen, geplante Bau- und Abbruchar beiten dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises frühzeitig anzuzeigen, um ggf. vorlaufende artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF) ergreifen und eventuelle Verzögerungen bei Baumaßnahmen vermeiden zu können.

3 Kampfmittelfunde
Bezüglich möglicher 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.

4 Bauschutzbereich des Flughafens Köln-Bonn
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Köln-Bonn, und zwar unterhalb des An- und Abflugsektors 25, ca. 7950 m vom Startbahnbezugspunkt entfernt. Für das Plangebiet beträgt die zustimmungs- / genehmigungsfreie Höhe baulicher Anlagen 143,50 m ü. NHN. Darüber hinaus gehende Anlagen bedürfen der luftrechtlichen Zustimmung.

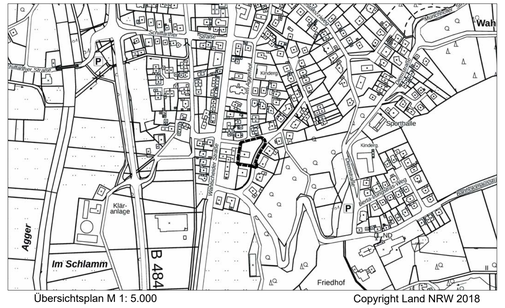
5 DIN-Vorschriften und andere Rechtsnormen
DIN-Vorschriften und andere Rechtsnormen, auf die in diesem Textteil zum Bebauungsplan verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden in der Stadtverwaltung Lohmar, im Fachbereich Bauaufsicht und Planung, Hauptstraße 27-29, 53797 Lohmar, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO 1990) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I S. 1057)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)

Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Stadt **Lohmar**



Übersichtsplan M 1: 5.000

Copyright Land NRW 2018

Bebauungsplan Nr. 21.2
Lohmar Wahlscheid 10. Änderung

Vorentwurf

Bearbeitung:

H+B Stadtplanung

Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kunibertskloster 7-9
50668 Köln
Tel. 0221 952 686 33 . Fax 0221 899 941 32
post@hb-stadtplanung.de

Stand: November 2018
Maßstab: 1:500

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 10,0 m — Festsetzung der Firsthöhe als Höchstmaß

76,30 — Bezugshöhe

BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

BINDUNG ZUR ERHALTUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhalt der vorhandenen Hecke

SONSTIGE PLANZEICHEN ZU FESTSETZUNGEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen und
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB),
Zweckbestimmungen:

St/Ga — Flächen für Stellplätze/ Garagen, Carports

St — Flächen für Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 10. Änd. des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änd. des Bebauungsplanes

22.2 — Längenmaß

DARSTELLUNG DER KARTENGRUNDLAGE

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

× 76.13 — Bestandshöhen

Gebäude

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Hinweis zur Planzeichnung:

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar nebeneinander oder neben einer Flurstücksgrenze ohne Angabe eines Abstandsmaßes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzungen miteinander oder mit der parallel verlaufenden Flurstücksgrenze zusammen.