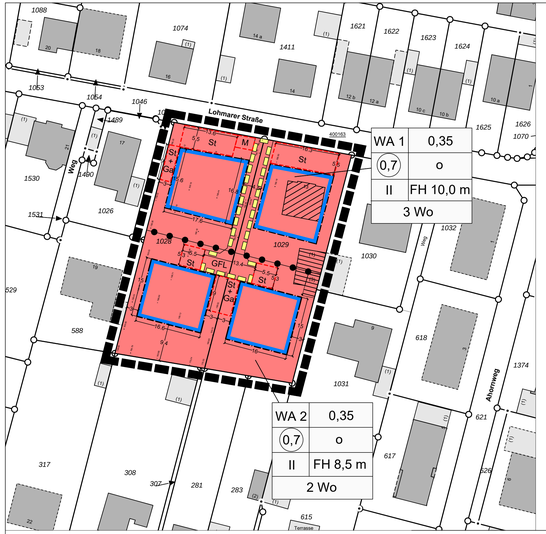


PLANZEICHENERKLÄRUNG

1)	2)
3)	4)
5)	6)
7)	

Schablonen für Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise
1) Art der baulichen Nutzung
2) Grundflächenzahl (GRZ)
3) Geschossflächenzahl
4) Bauweise
5) Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse
6) Firsthöhe
7) Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,35 — Grundflächenzahl

(0,7) — Geschossflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3 Wo — Höchstens 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

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

o — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten der Anlieger, des Versorgungsträgers und der Stadt Lohmar (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

St, Ga, M — Flächen für Stellplätze, Garagen und Müllbehälter (§9 Abs. Nr. 4 BauGB)

Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§16 Abs. 5 BauNVO)

BESTAND

Gebäudebestand außerhalb des Plangebiets

Gebäudebestand innerhalb des Plangebiets

Flurstücksgrenze

z.B. 31/7 — Flurstücksnummer

Der Rat hat gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauGB am 06.03.2018 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 29.10.18 bis 30.11.18 öffentlich ausgelegt. Die Offenlegung 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. 31 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. 31 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 .....

Der Bürgermeister

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.

Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

Gem. § 1 (5) und (9) BauNVO wird festgesetzt, dass schutzbedürftige Einrichtungen wie Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche nicht zulässig sind.

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 sowie in den mit „G" zeichnerisch festgesetzten Teilen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür mit „St" zeichnerisch festgesetzten Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA1 sind höchstens 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In WA2 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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 wird im WA1 auf 10,00 m und im WA2 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.

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.

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 1/4 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.

IV Hinweise

1. 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.

1. 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.

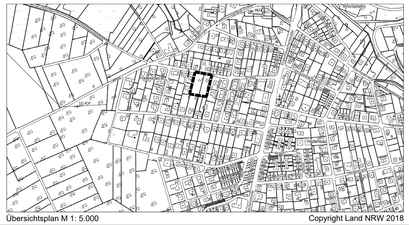
2. Artenschutz

Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01. Oktober bis 29. Februar durchgeführt werden.

4. Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Nachtschutzzone des Lärmschutzbereiches des Flughafens Köln/ Bonn. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Fluglärm auftreten kann.

Stadt Lohmar



Übersichtsplan M 1: 5.000

Copyright Land NRW 2018

Bebauungsplan Nr. 41.2 "Lohmar - Heide" 9. Änderung

Auftraggeber:

Eheleute Claudia und Stefan Anderlohr
Alte Siegburger Str. 8b
53797 Lohmar-Heide

Bearbeitung:

H+B Stadtplanung
Beele und Haase PartG mbB Stadtplaner
Kunibertskloster 7-9 . 50668 Köln

Stand: August 2018
Maßstab: 1:500

Blattgröße: 525 x 1298 cm