

# Stadt Lohmar



Bebauungsplan Nr. 41.2 – 9. Änderung „Lohmar-Heide“

## **Begründung**

Begründung gemäß § 2a Abs. 1 m. § 9 Abs. 8 BauGB

Januar 2019

**Auftraggeber:**

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

**Bearbeitung:**

**H+B Stadtplanung**

Beele und Haase PartG mbB . Stadtplaner  
Kuniberts kloster 7-9 . 50668 Köln  
Tel. 0221 .952686-33 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

**Bearbeiter:**

Dieter Beele . Dipl.- Ing. Stadtplaner . Architekt . AKNRW  
Wiebke Meier . M. Sc. Städtebau

## Inhalt

1.	ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG .....	4
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	4
3.	VERFAHREN .....	4
4.	RAHMENBEDINGUNGEN .....	5
4.1	Regionalplanung .....	5
4.2	Stadtteilentwicklungskonzept Heide-Inger-Birk-Algert .....	5
4.3	Flächennutzungsplan .....	5
4.4	Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten .....	6
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	6
5.1	Bebauung .....	6
5.2	Erschließung .....	7
5.3	Ver- und Entsorgung .....	7
6.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN .....	7
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	8
6.4	Stellplätze, Garagen, Carports, Müllsammelstelle .....	8
6.5	Zahl der Wohnungen .....	9
6.6	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche .....	9
6.7	Höhenlage baulicher Anlagen .....	9
7.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUONRW I.V. § 9 ABS. 4 BAUGB.....	9
7.1	DACHAUFBAUTEN (§ 31 ABS. 1 BAUGB I.V.M. § 73 BAUONRW) .....	9
7.2	DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN .....	10
7.3	FREIFLÄCHEN .....	10
7.4	EINFRIEDUNGEN .....	10
8.	Städtebauliche Kennwerte .....	11
9.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	11
9.1	Städtebauliche Auswirkungen .....	11
9.2	Umweltbelange .....	11
9.3	Bodendenkmäler .....	12
10.	UMSETZUNG DER PLANUNG .....	13

## **1. Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung**

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41.2 bezieht sich auf eine Fläche südlich der Lohmarer Straße in der Ortslage Heide. Diese ist derzeit nur mit einem zweigeschossigen Gebäude, einem Kinderheim, bebaut.

Ziel ist insbesondere die Bebauung der Grundstücke im rückwärtigen Bereich und damit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines eingeschossigen Einfamilienhauses auf dem Grundstück Lohmarer Straße 15. Da auf den Nachbargrundstücken durch die Bebauung in zweiter Reihe eine Vorprägung besteht, ist es sinnvoll, den rückwärtigen Bereich des Nachbargrundstückes (Hausnummer 13) in die Planung einzubeziehen. Über eine gemeinsame Erschließung soll auch dort der Bau eines eingeschossigen Einfamilienhauses ermöglicht werden. Die Eigentümerin dieses Grundstückes ist einverstanden.

Das im vorderen Teil der Hausnummer 15 dargestellte 3-Familienhaus ist grundsätzlich bereits gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan genehmigungsfähig.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 0,27 Hektar große Fläche im Zentrum der Ortslage Heide.

Sie wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Lohmarer Straße,
- im Osten durch Wohnbebauung (Flurstücke 1030, 1031),
- im Süden durch Wohnbebauung (Flurstücke 281, 283, 307, 308, 317),
- im Westen durch Wohnbebauung (Flurstücke 588, 1026, 1027).

## **3. Verfahren**

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt bei einer Baugebietsfläche von circa 0,27 ha weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dabei werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist nach den Umständen des Einzelfalles nicht zu erwarten.

Da somit die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt vorliegen, wird die 9. Änderung des Bebauungsplanes 41.2 „Lohmar-Heide“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dabei werden die Verfahrensvereinfachungen des § 13

Abs. 3 Satz 1 BauGB angewendet: Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am 06.03.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.2 gefasst und beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.2 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

## **4. Rahmenbedingungen**

### **4.1 Regionalplanung**

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. So würde die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht den Zielen der Landesplanung entsprechen. Jedoch setzt bereits die rechtskräftige 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.2 für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Angrenzend an den Ort Heide bestimmen die Freiraumfunktionen Schutz der Natur mit den Festsetzungen Wald und landschaftsorientierte Erholung sowie der Grund- und Gewässerschutz für die Wahnbachtalsperre.

### **4.2 Stadtteilentwicklungskonzept Heide-Inger-Birk-Algert**

Heide ist der größte Ort in HIB. Er gehörte vor der Gebietsreform zu Inger und ist seit der Eingemeindung zu Lohmar stark gewachsen. Heide ist überwiegend Wohnstandort. Die Wohngebiete rechts und links der K13 bieten attraktives Wohnen. Es besteht ein hoher Auspendleranteil durch die wenigen Arbeitsplätze im Wohnort. Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnbebauung gibt es nur im Rahmen der Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Ortslage.

Heide grenzt an den Staatsforst und den Bereich der Wahnbachtalsperre an. Im Staatsforst westlich von Heide wurde im Sommer 2011 der erste Friedwald (Bestattungswald) des Rhein-Sieg-Kreises eröffnet (<http://www.friedwald.de>).

Die Franziskus-Xaverius-Kapelle in Heide wurde 1845 fertiggestellt und ist das einzige Baudenkmal in Heide.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

In dem seit dem 06.06.1997 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lohmar ist das Plangebiet insgesamt als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes 41.2 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

#### **4.4 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet ist überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Die geplante Wohnbebauung, im vorderen Bereich ein 3-Familienhaus und im hinteren Bereich ein Einfamilienhaus, fügt sich in die dortige Bebauung ein.

Mit der vorliegenden Planung wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben mit Staffelgeschossen sowie mit notwendigen Stellplätzen vorbereitet.

Aufgrund der überschaubaren Anzahl hinzukommender Wohnhäuser ist nicht mit erheblich zunehmendem Verkehr und somit Verkehrslärmkonflikten durch an- und abfahrende Pkw im Bereich der Straßen zu rechnen.

Zudem sind Verkehre auf öffentlichen Straßenflächen bei der Betrachtung des Verkehrslärms nicht von Bedeutung.

Weiterhin werden die festgesetzten Grundstücksgrößen im Zusammenhang mit den zulässigen Wohneinheiten modifiziert d. h. verringert.

Aufgrund der Art der Bebauungsplanänderung gem. § 13a BauGB ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 UVPG ff. und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erforderlich.

##### Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich ist Teil des Bebauungsplan Nr. 41.2, der seit seiner Bekanntmachung

am 20.02.1982 rechtsverbindlich ist.

- die 1. Änderung (Änderung von Straßenbegrenzungslinien (Straßenbreiten), rechtsverbindlich seit dem 24.06.1983
- die 2. Änderung (Am Wildpfad Nr. 31), rechtsverbindlich seit dem 21.04.1989
- die 3. Änderung (Franzhäuschenstraße Nr.18a u. 18b), rechtsverbindlich seit dem 24.03.1989
- die 4. Änderung (Dorfplatz Heide, Franzhäuschenstraße), rechtsverbindlich seit dem 10.05.1991
- die 5. Änderung (Alte Siegburger Straße Nr. 19b), rechtsverbindlich seit dem 13.09.1996
- die 6. Änderung (Froschkönigweg Nr. 14-16 und Am Wildpfad Nr. 11-13), rechtsverbindlich seit dem 30.05.2003
- die 7. Änderung (Überarbeitung Textliche Festsetzungen), rechtsverbindlich seit dem 28.10.2005.
- die 8. Änderung (Überarbeitung Textliche Festsetzungen), rechtsverbindlich seit dem 07.12.2015.

### **5. Städtebauliches Konzept**

#### **5.1 Bebauung**

Die neue Bebauung soll aus einem freistehenden Einfamilienhaus und einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen bestehen. Für das Mehrfamilienhaus an der Lohmarer Straße sind im Erdgeschoss eine barrierefreie Wohnung und im 2. OG zwei Wohneinheiten für Singles oder Paare vorgesehen. Das Gebäude soll ein Zeltdach erhalten, welches sich harmonisch in die Umgebung einfügen würde. Das Einfamilienhaus im rückwärtigen Bereich (Grundstück 1028) wird als eingeschossiges Haus mit Staffelgeschoss und Zeltdach errichtet. Zukünftige Bebauung auf

dem Nachbargrundstück 1029 wäre entsprechend der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung zu planen.

Die Art der baulichen Nutzung soll, wie in der unmittelbaren Umgebung, als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

## **5.2 Erschließung**

Der Änderungsbereich wird durch die Lohmarer Straße erschlossen. Die rückwärtigen Gebäude werden durch private Erschließungswege erschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Erschließung des Baugebietes.

## **5.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Lohmarer Netzeigentumsgesellschaft GmbH (LO-NEG). Telekommunikationsleitungen werden von der Deutschen Telekom AG verlegt und unterhalten.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Freispiegel – Mischwassersystem. Die vorhandenen Kanäle sind ausreichend dimensioniert. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Donrath zugeführt.

## **6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO ist innerhalb des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet zeichnerisch festgesetzt, um eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus auf einer bisher ungenutzten Fläche zu ermöglichen.

Damit wird vorwiegend die Wohnnutzung zugelassen, so wie es der Eigenart der näheren Umgebung entspricht.

Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen

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

werden nicht zugelassen. Durch diese Festsetzung werden potenziell flächen- und verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen, die dem vorrangigen Planungsziel, der Schaffung eines hochwertigen Wohngebietes, entgegenstehen. Die grundlegende Zweckbestimmung der allgemeinen Wohngebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen, bleibt mit dieser Festsetzung gewahrt. Die Verkehrsmengen bleiben durch den Ausschluss der vorgenannten Nutzungen auf ein verträgliches Maß begrenzt.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Aufgrund der gewachsenen Strukturen in diesem Bereich von Lohmar und dem angestrebten Ziel einer maßvollen, angepassten Ergänzung wurde gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen, umgebenden Bebauungen wurde für das Allgemeine Wohngebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze dient vorrangig der städtebaulichen Steuerung von Wohngebäuden, die mehrere Geschossebenen aufweisen. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze entspricht der vorhandenen Bebauung.

## **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO ist für das allgemeine Wohngebiet innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes eine offene Bauweise festgesetzt, die seitliche Grenzabstände vorsieht. Dies ist notwendig, um eine dem Bestand entsprechende Bebauung realisieren zu können.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO wird innerhalb des Baugebietes die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Es werden einzelne Baufelder festgesetzt, um die angestrebte aufgelockerte, nicht übermäßig dichte Baustruktur auch durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen zu erzielen.

Die Baugrenzen können durch Terrassen um bis zu 3 m übertreten werden. Dies dient einer Erhöhung der Gestaltungsfreiheit für die Architektur. Da Terrassen in den Erdgeschosszonen nicht generell als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, wird ihr Bau bis zu 3 m außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht zu stark einzuschränken, ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch städtebaulich untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Dachüberstände, Vordächer, Erker oder Balkone bis zu einem Maß von 1,0 m zulässig.

## **6.4 Stellplätze, Garagen, Carports, Müllsammelstelle**

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll erreicht werden, dass keine Stellplätze, Carports und Garagen im rückwertigen Bereich der Gebäude bzw. Grundstücke errichtet werden und unnötige Erschließung vermieden wird.

Um eine geordnete Leerung der Müllbehälter des Flurstücks 1028 durch die RSAG AöR zu gewährleisten, wird im WA1 eine Aufstellfläche für Müllbehälter



vorgesehen. Die Stichstraße wird wegen einer fehlenden Wendemöglichkeit von Müllfahrzeugen nicht angefahren. Der Bau eines Wendehammers für 3-achsige Müllfahrzeuge wäre an dieser Stelle nicht verhältnismäßig.

## **6.5 Zahl der Wohnungen**

Um dem Charakter einer Ein- und Zweifamilienhaussiedlung gerecht zu werden und zur Erhaltung des Ortsbildes mit seiner lockeren Wohnbebauung, sind je Wohngebäude im WA1 maximal drei und im WA2 maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Eine Erhöhung der Wohneinheiten erfordert einen weiteren Bedarf an Stellplätzen und anderen Nebenanlagen, die zu einer weiteren Versiegelung der Grundstücke führen würde. Zudem dient die Festsetzung der Begrenzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens.

## **6.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche**

Zugunsten der Anlieger der rückwärtigen Gebäude und für die Ver- und Entsorger werden die Privatwege mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

## **6.7 Höhenlage baulicher Anlagen**

Für die Höhenlage der baulichen Anlagen wurde festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,3 Meter über dem Höhenmittel der angrenzenden Erschließungsstraße liegen darf. Hierdurch soll vermieden werden, dass aus baugestalterischer Sicht eine zu hohe Sockelzone entsteht.

Neben der Anzahl der Vollgeschosse wird auch eine maximale Firsthöhe im WA1 von 10 m und im WA2 eine maximale Firsthöhe von 8,50 m ab der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Diese Festsetzung sichert ein harmonisches Einfügen in die Umgebung. Mit dieser Höhenbegrenzung soll auch im Hinblick auf mögliche Verschattungen auch Rücksicht auf die angrenzende, bestehende Bebauung genommen werden.

## **7. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauONRW i.V. § 9 Abs. 4 BauGB**

### **7.1 Dachaufbauten (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 73 BauONRW)**

Ausnahmen gem. § 73 BauO von den vorstehenden Bestimmungen über Dachaufbauten, Dachformen und Dachneigungen sind zulässig, wenn die 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.

## 7.2 Dachformen und Dachneigungen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung und auch um innerhalb des Straßenraumes eine städtebaulich harmonische Dachlandschaft zu erzielen, sind Zeltdächer mit Dachneigungen zwischen 16° und 22° und Satteldächer bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Neigung zwischen 35° und 48° zulässig.

Für Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° sowie begrünte Flachdächer zulässig. Die Firstrichtung ist für ein harmonisches Erscheinungsbild dem Hauptkörper anzupassen.

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

Es wird die genaue Lage (Rücksprung) des Staffelgeschosses festgesetzt. Damit wird die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurfsidee einer gestaffelten Gebäudeform gesichert.

## 7.3 Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksteile sind – abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrt- oder Stellplatzflächen – aus gestalterischen und ökologischen Gründen 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 aufgrund ihrer regelmäßigen negativen städtebaulichen Auswirkungen nicht zulässig.

Zusätzlich sind die Vorgartenflächen zu mindestens 1/4 gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Je Vorgarten sind zwei kleinkronige Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von 10/12 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) anzupflanzen.

Zur Gestaltung der Vorgärten, Stellplätze, Wege, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.

Diese Vorschriften sind begründet mit dem gestalterischen Ziel, die Vorgärtenflächen auch optisch als Garten wirksam werden zu lassen. Damit wird auch dazu beigetragen, den Anteil versiegelter Flächen im Hinblick auf Regenwasserversickerung soweit wie möglich zu reduzieren.

## 7.4 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 20 cm nicht überschreiten darf.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind alternativ auch Einfriedungen von max. 1,00 m hohen Hecken zulässig. Vorzugsweise zu verwenden sind die Arten *Carpinus betulus*, *Acer campestre*, *Ligustrum vulgare* und *Crataegus monogyna*.

Die Festsetzung von Höhenbegrenzungen für Einfriedungen dienen dem Ziel, dass Einfriedungen keine Barriere darstellen. Trotz der Abgrenzung durch Einfriedungen soll die Überschaubarkeit der Grundstücke gewährleistet bleiben und damit die Sicherheit und die sozialen Kontakte gefördert werden (Gespräch über den Gartenzaun).

Bei Eckgrundstücken in Straßeneinmündungsbereichen wird die zulässige Gesamthöhe auf max. 60 m über Oberkante Straße festgesetzt, um Sichtfelder zur Straße nicht einzuschränken und somit die Sicherheit für Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten. Ausnahmen in Form von Stützmauern bis max. 1,00 m können zugelassen werden, wenn es der natürliche Geländeverlauf erfordert.

## 8. Städtebauliche Kennwerte

<b>Plangebiet</b>	2.707	qm
<b>Nettobauland (WA)</b>	2.707	qm
darin: Grundfläche aus GRZ 0,35	947	qm

## 9. Auswirkungen der Planung

### 9.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkung auf die Erschließung des Baugebietes, die durch die übergeordneten Straßen B 56 und K 13 sowie die untergeordneten Erschließungsanlagen erfolgt.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41.2 sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen sowie die persönlichen Lebensumstände der bislang in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Mit der baulichen Entwicklung im Planbereich sind zudem keine Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur verbunden. Insbesondere ist durch den damit verbundenen Bevölkerungszuwachs kein zusätzlicher Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen für Kinder (Spielflächen, Kindergarten- und Grundschulplätze) verbunden, da diese Einrichtungen in direkter Nachbarschaft des Plangebietes in ausreichendem Umfang vorhanden sind.

Maßnahmen der öffentlichen Erschließung sind nicht erforderlich.

### 9.2 Umweltbelange

Obwohl gemäß § 13a BauGB kein Umweltbericht erforderlich ist, muss geprüft werden, ob mit der Bebauungsplanänderung erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind.

Die Planung hält dabei die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Wohngebiete ein (Grundflächenzahl: 0,35; Geschossflächenzahl: 0,7). Die Planung entspricht somit

den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und hat keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen.

Das Grundstück Lohmarer Straße 15, 53797 Lohmar, ist derzeit komplett unbebaut und unversiegelt. Das Grundstück ist überwiegend mit heimischen Gehölzen bestanden. Dabei handelt es sich sowohl um Baumarten (Eiche, Feldahorn, Buchen, Birke) als auch um Sträucher (Rhododendron, Forsythien, Brombeere, Hasel, Efeu). Der Gehölzbestand besteht neben einer Eiche (BHD: ca. 60 cm) und zwei Buchen (BHD: ca. 40 cm) hauptsächlich aus jungen bis mittelalten Gehölzen (BHD <25).

Gemäß der Artenschutzprüfung Stufe 1 des Büros Ginster Landschaft und Umwelt (Stand April 2018) lässt sich feststellen, dass die geplante Ausweisung von zwei weiteren Baufenstern auf den Grundstücken Lohmarer Straße 13 und 17, 53797 Lohmar-Heide, unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahme (Bauzeitenregelung für Gehölzentnahme) nicht gegen die Verbote des § 44 BNatSchG (1) Nr. 1-3 verstoßen wird. Die angestrebte Änderung des B-Plans Nr. 42.1 der Stadt Lohmar ist nach Artenschutz zulässig.

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlasten und Altablagerungen bekannt:

Umweltgeologische Informationen bzw. Gutachten liegen nicht vor. Sollten sich während der Bauarbeiten oder anderer Vorgänge Hinweise auf kleinräumige Verunreinigungen des Bodens ergeben, so sind zum Zweck der Gefährdungsminde- rung die betreffenden Baumaßnahmen sofort einzustellen. Gleichzeitig ist zur Gefährdungsabschätzung das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises (Tel.: 02241/13-2206) zu benachrichtigen und die weitere Vor- gehensweise abzustimmen.

Mit diesem Absatz bzw. Hinweis wird sichergestellt, dass bei zukünftigen baulichen Veränderungen auf den Grundstücken eine evtl. Altlastenproblematik beachtet/ berücksichtigt wird.

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Nachtschutzzone des Lärmschutzbe- reiches des Flughafens Köln/Bonn.

Fluglärm wird subjektiv unterschiedlich beurteilt. Auch wenn eine rechtliche Not- wendigkeit für Schallschutzmaßnahmen nicht gegeben ist, so sollen die zukünftigen Bewohner des Gebietes jedoch auch im Rahmen der Bauleitplanung von dem Fluglärm in Kenntnis gesetzt werden. Im Bebauungsplan wird folgender Hinweis gegeben:

„Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Nachtschutzzone des Lärmschutzbe- reiches des Flughafens Köln/Bonn. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Fluglärm auftreten kann.“

### **9.3 Bodendenkmäler**

Im Plangebiet werden keine Bodendenkmäler vermutet. Bei der Erteilung von Bau- genehmigungen sollen jedoch in den Bauschein folgende Hinweise aufgenommen werden:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtli- che Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere

Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Overath Gut Eichtal, an der B 483, 51491 Overath Tel.: 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 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."

## **10. Umsetzung der Planung**

Die Vorhabenträger übernehmen alle Kosten, die die Aufstellung des Bebauungsplanes betreffen und werden die Planung umsetzen.