



**Bebauungsplan Nr. 14.4
Bereich „Hermann-Löns-Straße“
1. Änderung
Lohmar - Ort**

A. Textliche Festsetzungen

Bearbeitungsstand 06.08.2019

A Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB `17) vom 03.11.2017 – BGBl. I. S. 3634.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO `90) v. 23.01.1990 – BGBl. I. S. 132 -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 – BGBl. S. 3786.
- Planzeichenverordnung (PlanZVO `90) v. 18.12.1990 – BGBl. I. S. 58 -, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057).
- § 68 Landesbauordnung NW (BauO NRW `18) v. 21.07.2018, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV NRW S. 193)
- §§ 7 + 41 der Gemeindeordnung NW (GO NRW `94) v. 14.07.1994 – GV NRW S. 666-, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV NRW S. 759, 2019 S. 23).

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach

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

nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind. Sie sind damit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 und § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird für das WA mit 0,4 festgesetzt.

Durch Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die zulässigen GRZ um maximal 50 % überschritten werden.

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 17 und § 20 BauNVO

Die Geschoßflächenzahl wird für das WA mit 0,8 festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Für das WA werden die maximal zulässigen Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhen festgesetzt. Die maximalen Höhen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens sind in der Planzeichnung festgesetzt.

2.3.1 Traufhöhe (TH)

Die maximal zulässige Traufhöhe der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen wird auf 6,40 m über der festgesetzten Bezugshöhe festgelegt.

Als Oberkante der Traufe gilt die Schnittkante zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut.

2.3.3 Gebäudehöhe (GH) / Firsthöhe (FH)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Firsthöhe, der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen wird auf 10,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Als Oberkante des Firstes gilt bei Satteldächern der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen, bei Pultdächern der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

2.3.4 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Die maximal zulässige Bezugshöhe für die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der einzelnen Gebäude ist wie folgt festgesetzt:

EFH 1	Gebäude 1	EFH 76,70 m NHN
EFH 2	Gebäude 2	EFH 77,40 m NHN
EFH 3	Gebäude 3	EFH 77,40 m NHN
EFH 4	Gebäude 4	EFH 77,40 m NHN
EFH 5	Gebäude 5	EFH 76,60 m NHN
EFH 6	Gebäude 6	EFH 76,60 m NHN

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 ff BauNVO

3.1 Bauweise

Für das WA wird nach § 22 (1) BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Dachvorsprünge, Vordächer, Erker, Pergolen u.a.) vor die Baugrenze um maximal 2,0 m ist ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 5 sind bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.

Freileitungen jeglicher Art sind nicht zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Carports und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmen sind zulässig, wenn an eine auf dem Nachbargrundstück außerhalb der überbaubaren Flächen errichtete Garage angebaut werden soll. In diesem Fall muss die neue Garage gestalterisch an die vorhandene angepasst werden. Die Anpassungspflicht besteht auch innerhalb der überbaubaren Fläche.

Vor Garagen ist zur erschließenden Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 5,5 m als Stauraum einzuhalten.

Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten ist so anzulegen, dass anfallendes Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert. Das Regenwasser von den Dachflächen der Garagen / Carports außerhalb der Baugrenzen ist ebenfalls auf dem Grundstück zu versickern.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind bei der Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses max. 2 Wohnungen je Hauseinheit zulässig.

6. Flächen zur Sicherung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Erschließung der Grundstücke wird durch eine private Erschließung gesichert. Zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorger wird diese mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Zusätzlich ist im Grundbuch eine dingliche Sicherung vorzunehmen.

7. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit Schnitthecken aus den nachfolgend aufgeführten heimischen Arten zu bepflanzen. Die Mindesthöhe (Endzustand) beträgt 1,20 m. Je laufendem Meter sind 5 Pflanzen zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Craetaegus monogyna	Weißdorn

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

Die Oberflächen von Stellplätzen und Carports sind einschließlich der Zufahrten nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Artenliste

Bäume

Hochstamm - Stammumfang
mindestens 12/14 cm,
gemessen in 1,0 m Höhe

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

-s.o./Hecken-

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa Canina	Hundsrose
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Salix cinerea	Aschweide
Ligustrum vulgare	Liguster

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzung § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 Bauo NW

1. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

Die Fassaden sind in hellen Tönen zu gestalten.

2. Dachformen, Dachneigungen

Für Hauptbaukörper der Einzel- und Doppelhäuser sind nur Satteldächer zulässig. Für die Gebäude im Plangebiet wird eine Dachneigung von 30° - 45° festgelegt. Die Firstrichtungen sind im Planentwurf festgesetzt. Die Dachüberstände der Hauptgebäude werden traufseitig auf mind. 0,3 m und max. 1,0 m festgesetzt und ortgangseitig auf mind. 0,3 m und max. 0,5 m festgesetzt.

3. Dachdeckung

Die Dächer sind mit Dachziegeln, die die regionaltypische Farbwahl schwarz, dunkelgrau bis mittelgrau aufweisen, einzudecken. Sonnenkollektoren auf der Dachoberfläche sind ebenso wie Dachbegrünungen zulässig. Garagen mit Flachdach müssen extensiv begrünt und dauerhaft unterhalten werden.

4. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zu 3,00 m zulässig, wenn die Dachneigung mindestens 30° beträgt. Der Abstand von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden muss mindestens 1,00 m betragen.

5. Einfriedigungen

Eine Abgrenzung zwischen den Vorgärten sowie den Grenzen benachbarter Grundstücke auf den vorderen 3,0 m und entlang der Straßenbegrenzungslinie darf durch Einfriedigungen von maximal 100 cm Höhe über Straßenniveau vorgenommen werden.

Garagenvorplätze und Stellplätze dürfen zur Straße hin nicht abgesetzt werden

6. Gestaltung der unbebauten Flächen

6.1 Vorgärten

Vorgartenflächen sind als Ziergärten mit heimischen Gewächsen zu gestalten, Müllbehälterplätze sind einzugrünen.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

6.2 Stellplätze

Die Inanspruchnahme der Vorgartenfläche für notwendige Stellplätze ist ausnahmsweise zulässig, wenn eine Planung zur Anlage der Stellplätze mit Gestaltungsplan erfolgt. Bei je zwei Stellplätzen muss dabei die Pflanzung eines heimischen Laubbaumes als Hochstamm erfolgen.

6.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 1 m² zulässig.

B Hinweise

1. 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 Entdeckung von derartigen Funden ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmal-pflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 0 22 06 / 90 30 -0 unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittelfunde

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Bohr- und Rammarbeiten) ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten

(www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp).

3. Schallschutz/Lärmschutzzone

Es wird darauf hingewiesen, dass Teile des Plangebietes im Bereich der Lärmschutzzone C - des Landesentwicklungsplanes IV für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn liegt. In diesem Bereich ist mit einer erhöhten Belastung durch Fluglärm zu rechnen.

Die ausgewiesenen Bauflächen liegen innerhalb der Nachtschutzzone des Köln/Bonn Airports, in der - mit Ausnahmeregelungen - das Errichten von Wohnungen generell untersagt ist (§ 5 Fluglärmschutzgesetz). Ein bewertetes Schalldämmmaß (R'_{w, res}) von 40 dB(A) ist bei der Bauausführung einzuhalten. In den Schlafräumen sind schallgedämmte Belüftungen auszuführen.

4. Empfehlungen

Es wird empfohlen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, das Dachflächenwasser der geplanten Bebauung zu sammeln und als Brauchwasser (Bewässerung, Reinigung) zu verwenden oder auf dem Gelände zu versickern.

Zur Verbesserung der landschaftsästhetischen und -ökologischen Wertigkeit wird eine Begrünung der Fassaden, Stellplätze und Carports empfohlen.

5. Artenschutz

Um ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen.

6. Abfallwirtschaft und Bodenschutz

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

Das im Rahmen der Baufreimachung 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 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.

7. Kriminalprävention/Einbruchschutz

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

8. 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.

9. DIN-Vorschriften und andere Rechtsnormen

DIN-Vorschriften, auf die in diesem Textteil zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14.4 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.