

# **STADT LOHMAR – Ortsteil Wahlscheid Bebauungsplan Nr. 22 "Wahlscheid-Süd"**

## **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 2018 - BauO NRW 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), 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. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**

##### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

In den WA 1 - bis WA 3 - Gebieten 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.

Im WA 1 - und WA 3 - Gebiet sind maximal zwei Vollgeschosse und im WA 2 - Gebiet maximal drei Vollgeschosse bei den Gebäuden zulässig.

##### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) in den WA – Gebieten sind in Meter (m) festgesetzt.

Im WA 1 - Gebiet wird die Gebäudehöhe auf maximal 11,50 m, im WA 2 - Gebiet auf maximal 14,00 m und im WA 3 - Gebiet auf maximal 11,00 m über der Bezugshöhe festgesetzt.

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen bezieht sich auf die Höhe der Straßengradients (siehe hierzu die Höhenangaben H1 bis H7 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.

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

In den WA 1 - bis WA 3 - Gebieten ist die offene (o) Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen definiert. Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze für Dachvorsprünge, Vordächer, Pergolen und ähnliches im Ausmaß von 1 m ist ausnahmsweise zulässig.

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

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 im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

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

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

Vor geschlossenen oberirdischen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

### **6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

#### **6.1 Geh-, Fahr und Leitungsrecht - GFLR 1**

Zur Sicherung der Erreichbarkeit des vorhandenen Mischwasserkanals (DN 700 B) wurde ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht (GFLR 1) zugunsten des Entsorgungsträgers festgesetzt. Zusätzlich sind im Grundbuch eine dingliche Sicherung sowie eine Baulasteintragung vorzunehmen.

#### **6.2 Geh-, Fahr und Leitungsrecht - GFLR 2**

Zur Sicherung der Erreichbarkeit der geplanten Wasserleitung wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR 2) zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Zusätzlich sind im Grundbuch eine dingliche Sicherung sowie eine Baulasteintragung vorzunehmen.

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

#### **7.1 Aktiver Schallschutz**

Gemäß der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan ist unmittelbar östlich parallel zur Bundesstraße 484 und nach Osten abknickend in einem Teilabschnitt der südlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 1006) eine Lärmschutzwand mit mindestens 3,0 m Höhe über Oberkante Fahrbahn der Bundesstraße 484 zu errichten.

Die Lärmschutzwand muss, gemäß den Vorgaben der Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lsw 06), ein Schalldämm-Maß  $DL_R > 24$  dB aufweisen.

## 7.2 Passiver Schallschutz

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

Innerhalb der dargestellten Lärmpegelbereiche (LPB) II und III 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 eingeführten 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	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

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. Bedingt zulässige Nutzung (§ 9 (2) BauGB)

Gemäß § 9 (2) BauGB können die schutzwürdigen Raumarten im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) erst dann genutzt werden, wenn die festgesetzte Lärmschutzwand auf der gesamten festgesetzten Länge und der festgesetzten Mindesthöhe sowie die Einhausung der Anlieferung des Lidl-Lebensmitteldiscounters hergestellt ist.

## 9. Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

### Höhenlage baulicher Anlagen

In den WA 1 - bis WA 3 - Gebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens im Mittel nicht höher als 0,50 m über Oberkante der festgesetzten, zugeordneten öffentlichen Erschließungsstraße 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 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.

## 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 Flachdächer und geneigte Dachflächen zulässig, d.h.:

- Im WA 1 - und WA 2 - Gebiet ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 40°,
- Im WA 3 – Gebiet Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5°.

#### 1.2 Dacheindeckungen

Zulässig sind begrünte Dächer sowie Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, wenn sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbkarte entsprechen:

Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017

Grautöne: 7016, 7021, 7024, 7026, 7043

Dacheindeckungen aus Materialien mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

Zinkdächer sind zulässig für Dachneigungen unter 20° oder für die besondere Gestaltung von Dachaufbauten.

Dacheindeckungen mit bituminöser Schweißbahn, beschieferten Bitumenschindeln oder ähnlichen Materialien sind nur auf Nebengebäuden zulässig.

### 1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel (Dachaufbauten in Verlängerung des aufgehenden Außenmauerwerks mit Unterbrechung der Trauflinie) sind ausschließlich bei Dächern mit mindestens 35° Dachneigung zulässig.

Zwerchgiebel sind mit einer Mindestbreite von 2,0 m zulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind in ihrer Summe bis zu einer Gesamtbreite von 2/3 der Länge der traufseitigen Außenwand zulässig.

Der Abstand des höchsten Punktes von Dachaufbauten und -einschnitten zum First beträgt mindestens 1,0 m.

### 1.4 Fassadengestaltung und -material

Unzulässig sind:

- Fassadenverkleidungen aus Bitumen- und Kunststoffmaterial,
- 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 und Volltonfarben sowie glänzende Oberflächen nicht zulässig.

## 2. Einfriedungen

### 2.1 Im Vorgartenbereich

Entlang der Straßenbegrenzungslinie und im seitlichen Vorgartenbereich (von der Straßenbegrenzungslinie bis zur vorderen Gebäudeflucht) sind nur zulässig:

- a) Einfriedungen einschließlich Sockel (zur Sockelhöhe siehe unter c)) bis maximal 1,0 m Höhe,
- b) Einfriedungen als laubtragende Hecken,
- c) Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,3 m.

### 2.2 Sonstiges

Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie hinter laubtragenden Hecken (max. 1,0 m) angeordnet werden und die Höhe der laubtragenden Hecken nicht überschreiten.

## 3. Standorte für Müllbehälter

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

- nach Möglichkeit sind die Müllbehälter in Müllräumen oder Müllschränken unterzubringen,
- außerhalb von Gebäuden sind die Standorte für Müllbehälter durch eine dichte Eingrünung bzw. als zu begrünende Einfassung mit Holz- oder Betonpalisaden einzufrieden.

## 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 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. Bauliche Anlagen an Bundesstraßen**

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

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

In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt 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.

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

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße

- a) dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße 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 Bundesstraße 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 Bundesstraße nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen.

**2.3** Bei Kreuzungen der Bundesstraße 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.

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

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

### **3. 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.

### **4. DIN-Vorschriften**

DIN-Vorschriften, auf die in diesem Textteil zum Bebauungsplan Nr. 22 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.

### **5. 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.

### **6. Hochwasserrisikogebiet**

Das Plangebiet gehört gem. §§ 74 und 75 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu einem Hochwasserrisikogebiet. Die aktuelle Hochwassergefahrenkarte weist für das Baugebiet eine Wassertiefe von bis zu 50 cm für das Hochwasserszenario HQ<sub>100</sub> aus. Es handelt sich um ein sog. geschütztes Gebiet, d.h. durch die vorgelagerte, hochwasserfrei ausgebaute Bundesstraße B 484 kann es allenfalls bei längerem Einstau zu sog. Qualmwasser oder austretendem Grundwasser kommen.

Es wird auf die Beachtung der §§ 78b und 78c des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen.

### **7. 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.

### **8. Kriminalprävention / Einbruchschutz**

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

### **9. 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.