ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

SO — Sondergebiet, überbaubare Fläche

SO — Sondergebiet, nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16ff BauNVO

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

GFZ 1,6 — Geschossflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max.: ... ü.NHN — maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull

VK max.: ... m² — maximale Verkaufsfläche

3. Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

4. Fläche und Maßnahmen zum Anpflanzen bzw. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstaben a und b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrtbereich

6. Hauptversorgungsleitungen § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

unterirdisch (nachrichtliche Übernahme)

7. Sonstige Planzeichnen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

L — Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes

8. Darstellung der Kartengrundlage

14,3 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Gebäudebestand

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
SONDERGEBIET SO GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL LEBENSMITTELDISCOUNTER

1.1 Zulässige Verkaufsfläche und Sortimente

Im „SO Lebensmitteldiscountmarkt" ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² und folgenden Sortimenten gemäß Lohmarer Sortimentsliste zulässig:

Zulässige Sortimente	Maximale Verkaufsfläche
Nahrungs- und Genussmittel	960 m²
Sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente	120 m²
Übrige Sortimente	120 m²
Maximale Verkaufsfläche gesamt (VK_{max})	1.200 m²

Im gesamten Plangebiet des VBP 1 "Lohmar Auelsweg-Nord" sind maximal 5.230 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.2 Sonstige zulässige Nutzungen

In den Obergeschossen sind Büronutzungen und Dienstleistungen zulässig.

1.3 Bedingte Festsetzung

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf im festgesetzten Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel durch technische Aufbauten wie z.B. Photovoltaikanlagen, Antennen, Lüftungs- oder Kühlanlagen um maximal 3 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten um das Maß ihrer Überschreitung von der nächstgelegenen Außenfassade zurückspringen.

3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE MIT IHREN EINFAHRTEN

3.1 Flächen für Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

3.2 Einfahrtsbereich

Die Anbindung der oberirdischen Stellplätze an öffentliche Verkehrsflächen sowie Ein- und Ausfahrten von Anlieferverkehren auf öffentliche Verkehrsflächen sind nur im festgesetzten Einfahrtsbereich zulässig.

4 FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Flächen dürfen überbaut werden.

5 PASSIVER SCHALLSCHUTZ

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe 2018, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu treffen und im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen.

6 MASSNAHMEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist vorhandener Bewuchs zu erhalten.

7 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

7.1 Stellplatzbegrünung

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist je angefangene 10 Stellplätze 1 Baum (Feldahorn oder Hainbuche) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Einfriedung

Die vorhandenen Heckenpflanzungen an der südlichen Grundstücksgrenze sind zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

B HINWEISE

1 Artenschutz

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist daher das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

2 Anbauverbotszonen BAB 3

Bauliche Anlagen und Anlagen der Außenwerbung dürfen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

3 Bauschutzzone

Das Plangebiet liegt im Bereich der Bauschutzzone des Köln/Bonner Flughafens. Für das Plangebiet beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 97 m ü. NN. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Es besteht die ausnahmslose Verpflichtung potenzieller Bauherren, eine luftrechtliche Zustimmung bzw. Genehmigung der Bezirksregierung einzuholen. Dies ist besonders bei Bauanzeigen zu beachten.

4 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse R (Gemarkung Lohmar) gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein- Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149:2005. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

5 Kampfmittelfunde

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

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.

6 Altlastenverdachtsflächen

Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Natur- und Umweltschutz zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. ist ein sachverständiger Gutachter mit der Untersuchung der Verunreinigung (Kontamination) zu beauftragen (d. h. räumliche Eingrenzung des Schadens, Entnahme von Bodenproben und Veranlassung von Analysen). Das Untersuchungsprogramm ist in Absprache mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz durchzuführen.

7 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 Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Overath Gut Eichhal, 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.

8 Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft" - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

C LOHMARER SORTIMENTSLISTE

NAHVERSORGUNGSRELEVANTE SORTIMENTE

- Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
- Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)
- Reformwaren (WZ 47.2; WZ 47.29)
- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- Drogerieartikel (WZ 47.75)
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.75 und WZ 47.74)
- Apotheken (WZ 47.73)
- Schnittblumen (entsprechendaes Teilsegment aus WZ 47.76.1)
- Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.62.1)
- Tierfutter (innerhalb von WZ 47.11 und WZ 47.2)

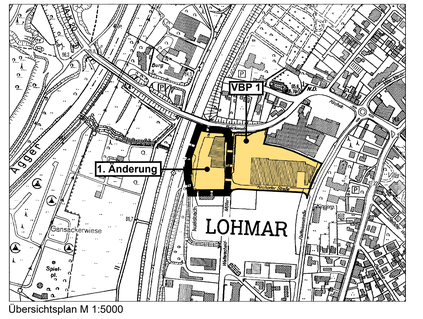
ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE (abschließend)

- Parfümerieartikel bzw. kosmetische Erzeugnisse (entsprechend aus WZ 47.75)
- Bücher, Antiquariatssortimente (WZ 47.61, WZ 47.79.2)
- Schreib-, Papierwaren, Schul- und Büroartikel (entsprechend aus WZ 47.62.2)
- Bekleidung, Wäsche (WZ 47.71)
- Schuhe und Lederwaren (WZ 47.72)
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software (WZ 47.41)
- Telekommunikationsgeräte (WZ 47.42)
- Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43)
- Elektronische Haushaltskleingeräte (entsprechend Teilsegment aus WZ 47.54)
- Bespielte Ton- und Bildträger (WZ 47.63)
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
- Augenoptiker (WZ 47.78.1)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Geschenkartikel (WZ 47.59.2)
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren (WZ 47.51 und Teilsegmente aus WZ 47.53 (Vorhänge)
- Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9)
- Bestecke, Schneidwaren (entsprechend aus WZ 47.59.9)
- Uhren und Schmuck (WZ 47.77)
- Spielwaren (WZ 47.65)
- Sportartikel (entsprechendes Segment aus WZ 47.62.2)
- Bastelbedarf (entsprechend aus WZ 47.62.2)
- Medizinische und orthopädische Artikel (Sanitätshausartikel) (WZ 47.74)
- Fahrräder- und Fahrradzubehör (WZ 47.64.1)

NICHT ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE (nicht abschließend)

- Möbel (einschließlich Antiquitäten)
- Tapeten
- Bodenbeläge, Teppiche
- Farben, Lacke
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Sanitärwaren
- Autozubehör, Reifen
- Büromöbel
- Gartenartikel, Pflanzen, Blumen, Sämereien (ohne Schnittblumen)
- Campingartikel
- Sportgroßgeräte (z.B. Hometrainer, Krafttrainingsgeräte, Boote, etc.)
- Sperrige Artikel im Segment Babybedarf (Kinderwägen, Bobbycars, etc.; Baby- und Kinderbetten, Wickelkommoden)
- Zoobedarf (gewerbliche Orientierung: Großgebinde, Spezialbedarfe für Züchter)
- Elektrogroßgeräte (Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen

Stadt Lohmar
Der Bürgermeister



Übersichtsplan M 1:5000

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP 1

"Lohmar Auelsweg - Nord",
1. Änderung — Blatt 1(2)

Gemarkung: LOHMAR
Flur: 17
Stand: August 2020
Maßstab 1:500

Der Rat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 01.10.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des VBP1 - Lohmar Auelsweg - Nord im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB beschlossen.

Lohmar, den .....

Siegel

Der Bürgermeister

Dieser Beschluss wurde am __.__.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohmar, den .....

Siegel

Der Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom __.__. bis __.__.2020 öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am __.__.2020 gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Lohmar, den .....

Siegel

Der Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß §10 (1) BauGB i.V.m. § 7 der Gemeindeordnung vom Rat am __.__.2020 als Satzung beschlossen worden.

Lohmar, den .....

Siegel

Der Bürgermeister

Die Bekanntmachung, durch die der Plan rechtsverbindlich wird, ist gemäß § 10 (3) BauGB am __.__.2020 erfolgt.

Lohmar, den .....

Siegel

Der Bürgermeister

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Angefertigt nach Katastergrundlage und örtlicher Aufmessung.

Köln, den .....

im Auftrag

Stadtplanung Zimmermann GmbH,
Linzer Str. 31, 50939 Köln

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 der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP 1 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__.__.2020 die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP 1 gem. § 10 (1) als Satzung beschlossen hat.

Lohmar, den .....

Siegel

Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Es gilt die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV.NRW 2018 S. 411 ff.).
5. Für die Rechtsgrundlagen unter 1. - 4 gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.