

TEXTTEIL

BP Nr. 35, 3. Änderung „Scheid“

Stand Vorentwurf

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe ist jeweils am höchsten Punkt der Außenkante der Dacheindeckung zu messen.

Die festgesetzte Höhe darf ausnahmsweise durch Kamine, Abluftrohre und Ähnliches sowie durch technische Aufbauten wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Haustechnik und Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie überschritten werden.

2.2 Grundfläche

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 50 % wird auf 20 % reduziert.

3 Überbaubare Grundstücksflächen, nichtüberbaubare Flächen

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

3.1 Überschreitung der Baugrenzen

3.1.1 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen nicht überdachte Terrassen die gartenseitigen bzw. rückwärtigen Baugrenzen in einer Tiefe von bis zu 3 m überschreiten.

3.1.2 Selbständige Wintergärten dürfen die Baugrenze bis zu 3,0 m in der Tiefe und bis zu einer max. Breite von 5,0 m ausnahmsweise überschreiten.

3.1.3 Das Vortreten von Gebäudeteilen (z. B. Dachüberstände, Vordächer, Erker, Balkone) um max. 1,5 m über die Baugrenze ist ausnahmsweise zulässig (§ 23 (3) BauNVO).

4 Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm.

5 Stellplätze und Garagen, Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze nicht hinter der Flucht der rückwärtigen, gartenseitigen Baugrenzen errichtet werden dürfen. Rückwärtige, gartenseitige Baugrenze ist auf dem Flurstück 218 die südliche Baugrenze, auf den Flurstücken 171 und 172 jeweils die nördliche Baugrenze.

6 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

Gemäß § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebengebäude wie zum Beispiel Gartenhäuschen und Geräteschuppen eine überbaute Fläche von insgesamt 15 qm je Baugrundstück nicht überschreiten dürfen.

7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Planzeichen Nr. 15.5 der PlanZV und dem Zusatz „GFL“ festgesetzten Flächen sind im Falle der Grundstücksteilung zwischen Vorder- und Hinterlieger jeweils mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger, sowie zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung eines Gebäudes auf dem Grundstück eine Laubhecke heimischer, standortgerechter Arten gemäß der Pflanzliste anzulegen.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche (Baugrundstück) ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und zu erhalten.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht: Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

9 Dachformen und Dachneigung

Zulässig sind:

- Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° – 38°
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° – 48°

Die Festsetzungen zur Dachform- und Dachneigung gelten jeweils für die Dächer der Hauptgebäude.

Für Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 42° sowie begrünte Flachdächer zulässig. Bei traufseitig angebauten Garagen sind Pultdächer bei einer Mindestdachneigung von 20° zulässig.

10 Dachaufbauten und Kniestöcke

Kniestöcke bis max. 80 cm sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° zulässig.

Stehende Dachfenster (Gaupen) oder Dacheinschnitte sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden mit insgesamt 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

Die Breite einzelner Gaupen / Einschnitte wird auf 2,50m begrenzt. Der Abstand des Gaubenfirstes vom Dachfirst muss senkrecht gemessen mind. 1.50m 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.

11 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. Bei Flachdächern dürfen die Solarkollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten.

12 Freiflächen

Die **nicht überbauten Grundstücksteile** sind - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrt- oder Stellplatzflächen -gärtnerisch anzulegen und zu erhalten (Arten wählbar aus der Pflanzliste).

Stellplätze für Abfallbehälter sind somit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können (Arten wählbar aus der Rubrik Sträucher oder Schnitthecken der Pflanzliste).

Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien, wie z.B.

breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc., zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.

13 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von standortgerechten, heimischen Heckenpflanzungen aus Arten der Pflanzliste zulässig. Mauern sind mit Ausnahme von Stützmauern, die dem Ausgleich unterschiedlicher Geländehöhen oder ähnlichen Zwecken dienen nicht zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken oder Sträuchern zulässig.

III Hinweise

1 Pferdehaltung/ Reitplatz

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an einen vorhandenen Reitplatz mit einem Unterstand für Pferde und weiteren Weide- und Bewegungsflächen für Pferde. Daher kommt es im Plangebiet je nach Witterung und Jahreszeit zu Staub- und Geruchsimmissionen aus der Pferdehaltung und dem Reitbetrieb.

2 Bauschutzzone

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn und zwar unterhalb des An- u. Abflugsektors 25, ca. 7400 m vom Startbahnbezugspunkt entfernt.

Bauvorhaben, die die nach § 12 – 17 Luftverkehrsgesetz festgesetzten Höhen überschreiten, bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auch für Bauvorhaben, für die keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist eine luftrechtliche Genehmigung durch den Bauherrn einzuholen. Für das Plangebiet beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 135,80 m über NHN.

3 Niederschlagswasserversickerung

Gemäß Bodengutachten sind keine Bereiche mit ausreichender hydraulischer Leitfähigkeit vorhanden, die für eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geeignet sind. Sollte dennoch die Realisierung von Versickerungsanlagen beabsichtigt werden, so ist hierfür bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

4 Einleitung des Niederschlagswasser in den Vorfluter

Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

5 Fluglärm

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln/Bonn sind Belästigungen durch Fluglärm möglich, deren negative Auswirkungen für die Bewohner mittels baulicher

Maßnahmen begrenzt werden können (hier: Schallschutzfenster und/oder passive Schallschutzmaßnahmen).

6 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauer, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbung 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 unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, die nach dem Denkmalschutzgesetz NRW erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Bodendenkmäler zu treffen.

7 Kampfmittelfunde

Bezüglich möglicher Funde von Kampfmitteln ist folgendes zu beachten: 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.

8 Bodenschutz und Bodenbelastungen

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. Der bei den Bautätigkeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, fachgerecht zwischenzulagern und soweit wie nur möglich wiederzuverwenden. Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Enddeponie zu entsorgen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der natürlich gewachsene Boden erhöhte Schwermetallgehalte, insbesondere durch Blei und Zink aufweisen kann, die bereichsweise die in der BBodSchV genannten Prüfwerte für Kinderspielflächen und stellenweise auch für Wohnnutzung übersteigen. Eine entsprechende Baugrunduntersuchung wird ausdrücklich empfohlen.

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

Das im Rahmen der Baureifmachung und Erschließung anfallende bauschutthalte, organoleptisch auffällige Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Im Bereich des altlastverdächtigen Altstandortes ist es erforderlich, die ordnungsgemäße Entsorgung der anzufallenden Bodenabfälle gutachterlich begleiten und durchführen zu lassen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr mit dem Rhein-Sieg-Kreis – Fachbereich „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – abzustimmen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

9 Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149. Dennoch wird empfohlen, bei großen Wohnanlagen und Einzelhandelsbetrieben nach den Regelungen für die Erdbebenzone 1 zu verfahren. In der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Ausgabe April 2005, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

10 DIN-Vorschriften und andere Rechtsnormen

DIN-Vorschriften und andere Rechtsnormen, auf die in diesem Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 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.

11 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 – EEWärmG) verwiesen.

12 Kriminalprävention/ Einbruchschutz

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

13 Pflanzlisten

Bäume:

Quercus robur	-Stieleiche
Fraxinus excelsior	-Gem. Esche
Tilia cordata	-Winterlinde
Acer platanoides	-Spitzahorn
Tilia europaea	-Holländische Linde

Sträucher:

Corylus avellana	-Hasel
Sarothamnus scoparius	-Besenginster
Salix viminalis	-Hanfweide
Salix purpurea	-Purpurweide
Salix triandra	-Mandelweide
Salix aurita	-Ohrweide
Salix cinerea	-Grauweide
Prunus spinosa	-Schlehe
Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	-Bluthartriegel
Cornus mas	-Gelber Hartriegel, Kornelkirsche
Sambucus racemosa	-Traubenholunder
Forsythia intermedia	-Forsythie
Syringa vulgaris	-Veredelter Flieder

Kerria japonica	-Ranunkelstrauch
Philadelphus virginialis	-Gartenjasmin
Rhamnus frangula	-Faulbaum
Viburnum opulus	-Schneeball
Crataegus monogyna	-Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	-Zweigriffeliger Weißdorn
Weigelia hybriden	-Weigelie
Potentilla fructiosa	-Fünffingerstrauch
Hibiscus syriacus	-Roseneibisch
Salix daphnoides	-Reif-Weide
Prunus spinosa	-Schlehe
Rosa canina	-Hundsrose
Buddleja davidii	-Sommerflieder
Hydrangea macrophylla	-Hortensie
Hamamelis intermedia	-Zaubernuss
Rhamnus catharticus	-Kreuzdorn
Lonicera xylosteum	-Heckenkirsche
Rubus fruticosus	-Brombeere
Rosa arvensis	-Feldrose

Generell sind alle Sträucher auch für eine Heckenbepflanzung geeignet.

Schnitthecken:

Carpinus betulus	-Hainbuche
Acer campestre	-Feldahorn
Fagus silvatica	-Rotbuche
Ligustrum vulgare	-Gem. Liguster
Taxus baccata	-Eibe