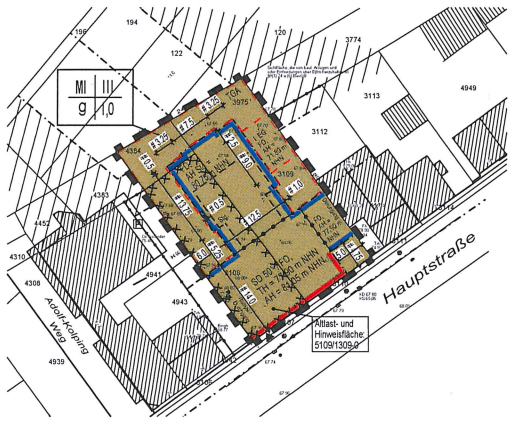
Stadt Lohmar

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7
Hauptstraße 22 - 24, Lohmar - Ort

- Entwurf -



bisherige Darstellung



geplante Darstellung

textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2 Art der Baulichen Nutzung
Im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Punkte 6 bis 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) und alle Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

1.3 Maß der Baulichen Nutzung
Ausnahmsweise darf die GRZ durch bauliche Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, z. B. Tiefgaragen mit extensiver Begrünung bis maximal 0,20 überschritten werden (§ 19(4)), Satz 2 Bau NVO).

Die GRZ wird unter Berücksichtigung der geplanten, baulichen Anlage, die unterhalb der Geländeoberfläche liegt, z. B. Tiefgarage, auf den Höchstwert festgesetzt.

2. überbaubare Grundstücksfläche

(1) Das Vortreten von Gebäudeteilen (z. B. Vordächer, Erker und Balkone) können die Baugrenzen unter Berücksichtigung der Abstandsflächen bis zu 1,25 m überschritten werden. Terrassen auf der TGA – Decke können die Baugrenze um 2,50 m überschreiten.

(2) Die festgesetzte, straßenseitige Baulinie darf durch auskragende Bauteile bis 0,50 m überschritten werden. Zusätzlich darf die Baulinie durch Einschnitte für Loggien in den Obergeschossen unterbrochen werden.

3. Gebäudehöhen
(1) Die festgesetzten Attikahöhen beziehen sich auf NHN in der Plandarstellung.

(2) Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie z. B. Antennen, Lüftungs- oder Kühlanlagen und Aufzugüberfahrten um maximal 0,80 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten um das Maß ihrer Überschreitung von der nächstgelegenen Außenfassade zurückspringen.

(3) Die Oberkante Erdgeschossfußboden muss mindestens auf der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche, jedoch maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt der Erschließungsstraße „Hauptstraße" liegen.
Der Bezugspunkt ist die Höhe der Eckpunkte des Grundstücks (gemittelt) zur öffentlichen Verkehrsfläche.

4. Garagen und Stellplätze
Die Errichtung der Tiefgarage einschließlich Zufahrt ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der in der Planzeichnung gesondert festgesetzten, mit „TGA" gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche.

6. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25a und b BauGB

6.1 Begrünung von Tiefgaragen
Decken von Tiefgaragen (TGa) und Kellergeschossen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, gärtnerisch herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 20 cm inkl. Drain- und Filterschicht auszubilden.

7. Örtliche Bauvorschriften nach § 89 BauO NW
(1) Für die in der Planzeichnung mit FD=Flachdach festgesetzten Bereiche ist nur das Flachdach von 0 – 5° zulässig. Flachdächer über den Staffelgeschossen sind nur als begrüntes Flachdach (extensiv) zulässig.

Extensive Dachbegrünung auf dem Dach- bzw. Staffelgeschoss mit Flachdach ist eine extensive Dachbegrünung mit Sedumgesellschaften, (Gräsern und/oder Stauden) herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 10 cm einschließlich Drain- und Filterschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Dachterrassen, technisch erforderliche Randstreifen, technische Aufbauten und Energieerzeugungsanlagen. Photovoltaikelemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

(2) Die Gebäudehöhe für das Flachdach wird im Plan mit AH - Attikahöhe festgesetzt.

(3) Geneigte Dachflächen werden im Plan mit einer maximalen Neigung festgesetzt.

(4) Dachaufbauten wie Gauben dürfen eine max. Breite von 3,50 m nicht überschreiten.

8 Gestalterische Festsetzungen (Fassaden, Fenster, Balkone und Terrassen, Dächer und Hofbefestigung)

8.1 Fassadengestaltung
gemäß den Visualisierungen als Putzstruktur, helle Tönung als Scheibenputz oder Filzputz, hell gestrichen einschließlich einem Sockel. Teilflächen der Fassaden werden in Grautönen farblich abgesetzt.
Staffelgeschoss: Vollflächig im Grauton geputzt, Scheiben- oder Filzputz (siehe Fassadendarstellungen).
Sichtbetonteile für Balkone, Stützen usw. werden in Anpassung an die Fassade beschichtet. Untersichten von Balkonen und Kragplatten in weiß gestrichen bzw. beschichtet.

8.2 Fenster- und Türanlagen
Kunststofffensterprofile, außen RAL 7016 einschließlich Alu – Außenfensterbank. Haustüre und Schaufenster (EG) in thermisch getrennten Alu – Profilen, RAL 7016. Sektionaltor zur Tiefgarage in Anthrazit.

8.3 Balkon- und Terrassenbelag
Plattenbelag 40/60 cm, lose verlegt auf Stelzlager oder Mörtelsäckchen. Alternative: WPC – Belag auf Stelzlager im Grauton.

8.4 Balkon- und Terrassengeländer
Feuerverzinkte, pulverbeschichtete Stahlprofile RAL 7016 mit rechteckigem Obergurt (Edelstahlprofil) und Glasfüllung (Klarglas). Teilflächen als Streckmetallfüllung in Verbindung mit Füllstäben.

8.5 Dach
Fallrohre, Sammelkasten und Mauerabdeckungen in Titanzink, vorbewittert. Dachabschlüsse und alternativ Mauerabdeckungen als Aluprofil, RAL 7016.
Flachdächer über Staffelgeschoss: extensiv begrünt. Kleine Teilflächen mit Kiesschüttung.

8.6 Hofbefestigung im Innenhof
Verbundsteinpflaster, 30/15 cm, anthrazit auf Unterbau / TGA – Decke einschließlich Randeinfassungen (anthrazit) und Spritzschutz zu den Gebäuden. Spritzschutz mit Basaltsteinfüllung.

8.7 Einfriedung im Gartenbereich
Stabgitterzaun in Verbindung mit Bepflanzung, H = 1,25 m in Anthrazit.

8.8 Decke über TGA
Andeckung mit Substrat einschließlich Speicherung (Vulkatec) mit Bepflanzung (Solitärsträucher und Sedum).

9. Hinweise

(1) Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbau-arbeiten etc. wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Internetseite *Merkblatt für Baugrundeingriffe*. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Aushub und Durchführung von Erd-/Bauarbeiten außerge-wöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten so-fort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstliegende Polizeidienststelle zu verständigen. Das Aktenzeichen: 22.5-3-5382028-577/21.
Weitere Informationen finden Sie auf der Internetseite.

(2) Bodendenkmalpflege
Im Plangebiet sind keine in der Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler vorhanden. Da in der Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde, ist eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, nicht abschließend möglich. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen.

(3) Erdbebenzone
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse R. Es wird auf die technischen Baubestimmungen des Landes NRW, DIN 4149: 2005 – 04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" hingewiesen.

(4) Erneuerbare Energien
Das Plangebiet ist für die Nutzung von Geothermie zur Wärmeversorgung geeignet. Die Karte des geologischen Dienstes NRW über die oberflächennahe Geothermie für das Land Nordrhein-Westfalen (www.geoportal.de) zeigt für das Plangebiet eine mittlere geothermische Ergiebigkeit für Erdwärmekollektoren sowie für Erdwärmesonden. Bei einer beabsichtigten Nutzung von Erdwärme ist die Ergiebigkeit im Einzelnen auf den jeweiligen Grundstücken durch entsprechende (Probe-) Bohrungen zu untersuchen.

(5) Bodenschutz
Einhaltung, Vorschriften und DIN-Normen:
Alle gesetzlichen Vorschriften im BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG und BauGB und die einschlägigen Regeln der Technik zum Schutz des Bodens (z.B. DIN 18300 „Erdarbeiten", DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten", DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Bodenarbeiten", DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial") sind einzuhalten.
Schutz und Lagerung des Oberbodens:
Nach § 202 BauGB i. V. m. DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Durch die 100 %ige Ausnutzung der Grundstücksfläche ist eine Wiederverwendung im Planbereich nicht möglich bzw. ausgeschlossen.

(6) Abfallwirtschaft
Eine Teilfläche des Plangebietes wurde im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Altstandort mit der Nr. 5109 / 1309 – 0 registriert. Zwischen 1948 und 1968 war ein metallverarbeitender Betrieb (Dreherei) ansässig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Metallverarbeitung auch umweltgefährdende Stoffe eingesetzt worden sind. Bodenuntersuchungen wurden durch den Geologen, Dr. Frankenfeld durchgeführt und in das Verfahren eingestellt.
Der Einbau von RCL ist nur nach vorheriger, wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baumaßnahmen 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.
Im Zuge des Abbruchantrags für die Immobilie wird ein Entsorgungskonzept erforderlich. Der Abbruch wird durch den Geologen überwacht und nochmals im Zuge der Ausschachtung Proben entnommen.

(7) Anpassung an den Klimawandel
Verweis auf Wirtschaftlichkeit mit Internetzugang – (www-rhein-sieg-solar.de) @ - Nutzung erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom - Hinweis zum Flächenpotential zur Solarthermie im Plangebiet

(8) Hinweis zum Schallschutz (Flughafen Köln / Bonn GmbH)
Die „Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn" vom 07.12.2011 legt auf Grundlage der Vorgaben des Gesetzes zum Schutz vor Fluglärm (FluLärmG) zwei Tagschutzzonen sowie eine Nachtschutzzone fest. Das Plangebiet liegt unmittelbar außerhalb der Nachtschutzzone und innerhalb der in der 122. Sitzung der Bund-/Länder-Arbeits-gemeinschaft für Immissionschutz im September 2011 „Hinweise zur Ermittlung von Planungszonen zur Siedlungsentwicklung an Flugplätzen im Geltungsbereich des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flughafen-Fluglärm-Hinweise)" entwickelten LAI-Plaungszone. Im Planbereich ist mit erheblichen Fluglärmimmissionen am Tag und auch in der Nacht zu rechnen. Nachts sind Pegel bis zu 55dB(A) LAeq, Nacht zu erwarten. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den entsprechenden Räumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm – 2. FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von R´wRes = 35 dB(A) vorzusehen".

(9) Ausschlusszeiten für die Beseitigung von Gehölzen und Vegetation
Maßnahmen zur Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie von übrigen Vegetationsbeständen für Zwecke der Baufeldräumung / Baustelleneinrichtung sind außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchzuführen. Eine Flächenbeanspruchung innerhalb o.g. Zeitraumes ist nur bei vorheriger Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zur Vergrämung planungsrelevanter Arten (Vermeidungsmaßnahmen) oder nach Vorabkontrolle relevanter Lebensstätten durch eine sachkundige Person (ökologische Baubegleitung) möglich.

(10) Bau- und Abbrucharbeiten
Der Rückbau von Gebäuden darf nur außerhalb der Wochenstubenzeit und Winterquartierzeit von Fledermäusen begonnen werden (Vermeidungsmaßnahme), d. h. nur im Zeitraum März bis Ende Mai sowie September / Oktober. In der Frühjahrsphase müssen den Abbrucharbeiten mindestens drei Tage in Folge vorausgehen, an denen die nächtliche Tiefsttemperatur über 10°C liegt. Eine ökologische Baubegleitung sollte eingerichtet werden.

(11) Abfallwirtschaft
Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis" vom 20.09.2019 zu beachten:
https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.0/Bau-_und_Abbruchabfaelle.php

(12) Gewässerschutz - Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)
Gefahren durch Starkregenereignisse:4
Es wird darauf hingewiesen, dass die Starkregengefahrenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen Teile des Plangebietes und die Hauptstraße für ein extremes Ereignis als überflutet auswiest. Es wird angeregt, dies bei weiteren Planungen zu berücksichtigen und tieferliegende Zugänge und Baukörperöffnungen wie Kellerschächte, Treppenabgänge, Garagen- und Tiefgarageneinfahrten in die Vorgaben mit einzubeziehen und, falls erforderlich, bspw. eine Aufkantung gegenüber Straßenniveau zu fordern.

Art und Mass der baul. Nutzung

MI	Mischgebiet
1,0	Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier : 1,0
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH ..... NHN AH ..... NHN	Höhe baulicher Anlagen auf NHN bezogen: Traufhöhe Attikahöhe = max. Gebäudehöhe
g	Geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
	Einfahrt
	Nebenanlage: Tiefgarage - TGA
	Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§5 Abs. 3 Nr 3 und Abs. 4 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und zugleich Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
50° FD SD	Dachneigung, hier: 50° Flachdach Satteldach

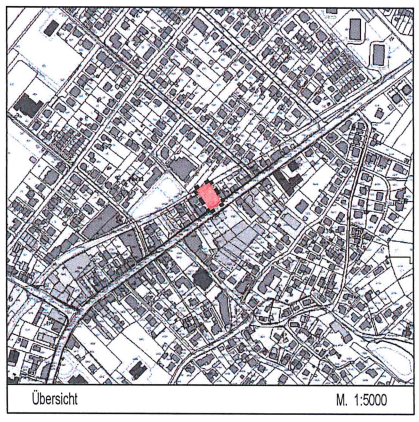
sonstige Darstellungen

	Wohngebäude mit Hausnummer z.B.: 10	123	Höhenlage über NN
	Nebengebäuden z.B.: Schuppen		Winkel 180°
	Durchfahrt, Arkade		Winkel 90°
	Flurstücksgrenze mit Grenzstein	#	Parallel
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt		Messlinie
		Stg	Staffelgeschoss

Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 - BGBl. I. S. 3634., zul. geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl S. 3786), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung (PlanZVO `90) v. 18.12.1990 - BGBl. I. S. 58, zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl S. 1057).
- § 68 Landesbauordnung NW (BauO NRW `18) v. 21.07.2018, zul. geändert durch Gesetzes vom 30.0.6.2021 (GV NRW S. 822)
- §§ 7 + 41 der Gemeindeordnung NW (GO NRW `94) v. 14 07.1994 (GV.NRW S. 666/SGV.NW 2023) , zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV NRW S. 916).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Nr.: 7
"Hauptstraße 22 - 24 Lohmar - Ort"

Gemarkung: Lohmar Flur: 16 M. 1:500



Übersicht M. 1:5000

Planverfasser : Heinz Hennes Architekt BDB Stadtplaner Lohmar

Dieser Plan ist der Urkundsplan. Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Lohmar, den .... Die Bürgermeisterin (Siegel)	Die Richtigkeit der Darstellung gem. § 1 Planzeichenverordnung, der Übereinstimmung mit dem Katasternachweis (Stand der Planunterlage .....) sowie der geometrisch eindeutigen Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt. Siegburg, den .... Unterschrift (Siegel)	Dieser Plan hat in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Lohmar, den .... Die Bürgermeisterin (Siegel)	Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Lohmar am ..... als Satzung beschlossen. Lohmar, den .... Die Bürgermeisterin (Siegel)	Der Rat der Stadt Lohmar hat am ..... beschlossen, die Bebauungsplanänderung im beschleunigten vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Dieser Beschluß wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Lohmar, den .... Die Bürgermeisterin (Siegel)	Der Fachausschuss hat am ..... gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan öffentlich auszulegen. Lohmar, den .... Die Bürgermeisterin (Siegel)	Die Bekanntmachung der Satzung, durch die die Bebauungsplan-änderung rechtswirksam wird, ist am ..... im Amtsblatt für die Stadt Lohmar erfolgt. Lohmar, den .... Die Bürgermeisterin (Siegel)	Heinz Hennes, Stadtplaner Lohmar, den ..... ARCHITEKTENKAMMER NRW STADTPLANER B 91184 KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS .....