



DARSTELLUNG DER SATZUNGSINHALTE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzung (§ 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Parallellaß in Meter
- Bemaßung in Meter

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Landschaftsschutzgebiet
- Wasserschutzzone II A

DARSTELLUNG OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- geplante, mit Grunddienstbarkeiten zu sichernde, private Erschließungsfläche im Innenbereich

DARSTELLUNG DER KARTENGRUNDLAGE

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Grenze des Innenbereiches (Klarstellungssatzung 1. Änderung)

Hinweis zur Planzeichnung:
Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar nebeneinander oder neben einer Flurstücksgrenze ohne Angabe eines Abstandsmaßes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzungen miteinander oder mit der parallel verlaufenden Flurstücksgrenze zusammen.

Verfahrensvermerke	
Der Rat hat gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauGB am beschlossen, diese Satzung aufzustellen.	
Lohmar, den	Siegel
Der Bürgermeister	
Dieser Beschluss wurde vom bis ortsüblich bekannt gemacht.	
Lohmar, den	Siegel
Der Bürgermeister	
Diese Satzung hat mit Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde vom bis gemäß § 13 i.V.m. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	
Lohmar, den	Siegel
Der Bürgermeister	
Diese Satzung ist gemäß § 10 (1) BauGB i.V.m. § 7 der Gemeindeordnung vom Rat am beschlossen worden.	
Lohmar, den	Siegel
Der Bürgermeister	
Die Bekanntmachung, durch die die Satzung rechtsverbindlich wird, ist gemäß § 10 (3) BauGB am erfolgt.	
Lohmar, den	Siegel
Der Bürgermeister	
Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung.	
..... den	
.....	
Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs	
Köln, den	
.....	
H+B Stadtplanung Beele und Haase - PartG mbB Stadtplaner Kuniberts kloster 7-9 50668 Köln Tel.: 0221 95268633 www.hb-stadtplanung.de	
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 zum Bebauungsplan Nr. 64 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 die Außenbereichssatzung Schiffarth beschlossen hat.	
Lohmar, den	Siegel
Der Bürgermeister	
Dies ist der Urkundsplan. / Diese Satzung stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.	
Lohmar, den	Siegel
Der Bürgermeister im Auftrag	

Textteil

Kursiv = Festsetzungen, die aus der 1. Änderung übernommen wurden

I INHALTE DER SATZUNG

§ 1 Bestandteile der Satzung
Diese Satzung besteht aus dem Textteil sowie dem Lageplan.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

§ 3 Rechtswirkung
Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden die dort eingetragenen, bisheriger Außenbereichsflächen der Gemarkung Breidt, Flur 3, Nr. 50 und 83 jeweils teilweise gemäß Planeintrag im Lageplan, sowie Nr. 103, 104 und 229 jeweils insgesamt, in den Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB einbezogen.

Ferner werden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen von Baugrenzer sowie Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind im Lageplan zu dieser Satzung getroffen. Diese Festsetzungen erstrecken sich in Teilen auch auf den bisher bereits gemäß § 34 Abs. 4 festgelegten Innenbereich.

§ 4 Textliche Festsetzungen

Es wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig sind.

Die max. Geschossfläche darf gem. § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO 140 qm betragen.

Die maximale Firsthöhe wird mit 7,50 m ab Oberkante Erdgeschossfußboden begrenzt.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist max. 0,15 m über dem mittleren natürlicher Gelände zu errichten.

Die Mindestdachneigung muss 35 Grad betragen.

Die Dacheindeckung muss in dunkelbrauner oder anthrazit Farbe gehalten werden.

Neugebildete Baugrundstücke müssen mindestens 500 qm betragen.

Stellplatzflächen sowie Zufahrten dazu und Zufahrten zu Garagen sind wasserdurchlässig zu befestigen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Öko-Verbundsteine).

Innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens zur freien Feldflur sind heimische Bäume und Sträucher als Ausgleich für den gem. Bundesnaturschutzgesetz bei der Realisierung der Wohnbauvorhaben zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft zu pflanzen. Die Pflanzung ist der Pflanzliste der 1. Erweiterung zu entnehmen. Die Eingrünung ist jeweils bei Inbetriebnahme des Gebäudes vorzunehmen.

Bei den Grundstücken wird die überbaubare Grundstücksfläche mit einem Abstand von 3,00 m bezogen auf die der Straßenseite zugewandten Grundstücksgrenze festgesetzt. (Vorgartenbereich), sofern zeichnerisch keine anderen Festsetzungen getroffen wurden.

II HINWEISE

1 Artenschutz
Die Baufeldfreimachung und -räumung muss jenseits des Brutgeschäftes, also zwischen der 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres, erfolgen, um eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.

2 Löschwasserversorgung
Für den betroffenen Bereich wird eine Löschwassermenge von mindestens 800 Liter/Min. über zwei Stunden für erforderlich gehalten. Die gesamte Löschwassermenge ist in einem Radius von 300 m um das Gebäude herum sicherzustellen. In einem Abstand von max. 100 m ist eine Entnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen.

3 Niederschlagsentwässerung
In Abhängigkeit der gegebenen hydrogeologischen Verhältnisse ist der Versickerung vor Niederschlagswässern vor Ort gegenüber der punktuellen Einleitung in ein Gewässer unbedingt Vorrang einzuräumen.

Es ist zu beachten, dass bei Einleitung zusätzlicher Niederschlagswässer über die bestehende Regenwasserkanalisation in ein Oberflächengewässer ggf. bestehende Einleitungserlaubnis über ein einschlägiges Wasserrechtsverfahren anzupassen sind wobei sich zulässige Einleitungsmengen an den Anforderungen des Merkblattes BWK M 3/ IV 7 orientieren sollten. Letzteres gilt auch für den Neubau von Entwässerungssystemen.

4 Erdbebengefährdung
Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse R (Gemarkung Breidt) gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischer Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

5 Bodenschutz und Bodenbelastungen
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.

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

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr der 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.

6 Starkregen
Zur Vermeidung von Überflutungen bei Starkregenereignissen wird darauf hingewiesen, die Erdgeschossfußbodenhöhe in den drei Ergänzungsbereichen mind. 30 cm über die Geländeoberkante zu legen.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Wasserschutzzone
Der nördliche Ergänzungsbereich 1, Oststraße, liegt in der Wasserschutzzone II A des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Niederschlagsgebiet der Naafbachtalperre. Die geltenden Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) in der aktuellen Fassung sind zu beachten.

2 Landschaftsschutzgebiet
Der Ergänzungsbereich 1 liegt innerhalb des Landschaftsplans Nr. 10 „Naafbachtal“ und ist als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Planzeichenverordnung (PlanZVO 1990) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353)

Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

Stadt Lohmar

Übersichtsplan M 1: 5.000

Copyright Land NRW 2021

Klarstellungs- und Ergänzungs-satzung Deesem, 2. Änderung

ERNEUTE OFFENLAGE

H+B Stadtplanung

Bearbeitung:
Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9
50668 Köln
Tel. 0221 952 686 33 Fax 0221 899 941 32
post@hb-stadtplanung.de

Stand: April 2022
Maßstab: 1:1000