TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum
Bebauungsplan Nr. 16.1, 6. Änderung
„Lohmar – Süd“

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 21.07.2018
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 13.04.2022
- Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.07.2000

Die Rechtsgrundlagen gelten in der derzeit gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

A Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

   Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO

   Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässige Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO zulässige Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20, 17 Abs. 2, 22 und 23 Abs. 3 BauNVO

   Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 30 % überschritten werden.

   Die in der Planzeichnung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten umgrenzte Fläche der privaten Zufahrt rückwärtiger Grundstücksflächen kann bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt bleiben und muss nicht eingerechnet werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

   Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen bei baulichen Vorsprüngen oder Mauervorlagen/Pfeilern aus konstruktiven Gründen bis zu 0,5 m sowie Vordächer, Balkone und Erker bis 1,0 m zulässig.

   Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 420 qm nicht unterschreiten.

5. Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohnhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. Flächen für die Abfallentsorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

In der Planzeichnung ist ein Standort für Abfallbehälter zur Entleerung festgesetzt. Für die Aufstellung der Abfallbehälter sind Flächen im erforderlichen Umfang in geeigneter Weise herzurichten und zu befestigen, so dass alle dort aufzustellenden Abfallbehälter unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zugänglich sind.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die Erschließung der rückwärtigen Bauflächen ist in der Planzeichnung eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Im Rahmen einer Grundstücksteilung sind entsprechende Baulasten und Dienstbarkeiten im Grundbuch für eine gesicherte Erschließung einzutragen.

8. Vorkehrungen / Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für Schlafräume sind 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 = 40 db(A) vorzusehen. Wohnräume mit Fenstern an den Fassaden mit einem Beurteilungspegel im Tagzeitraum von mindestens 65 dB(A) sind mit einer fensterunabhängigen Lüftung auszustatten. Auf diese Maßnahme kann verzichtet werden, wenn die Fenster der Schlafräume hinter einem verglasten Außenwohnbereich geplant werden.

9. Baumpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten je ein schmalkroniger, mittelhoher Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Je Baum ist ein Pflanzbeet von mindestens 2 m Durchmesser vorzusehen. Der Standort kann gegenüber der Darstellung in der Planzeichnung um bis zu 3 m verschoben werden.

Stadtbäume, H. 3xv. STU 18-20 cm

Amelanchier arborea ‚Robin Hill' Schmale Felsenbirne

Carpinus betulus ‚Fastigiata Pyraminden-Hainbuche

Sorbus thuringiaca ‚Fastigiata' Thüringische Säulen-Eberesche

10. Baugestalterische Festsetzung § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 Bauo NW

10.1. Firsthöhe

Die Firsthöhe (Gebäudehöhe) wird auf max. 9,00 m festgesetzt und bezieht sich auf das natürliche Gelände vor Beginn der Baumaßnahmen.

10.2. Traufhöhe

Die Traufhöhe wird auf max. 4,50 m festgesetzt und bezieht sich auf die Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses.

10.3. Dachform und Dachneigung

Es sind nur Sattel - und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf 20° bis max. 45° festgesetzt. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

10.4. Dachaufbauten und Zwerchgiebel

Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind insgesamt nur bis zu 50 % der Dach- bzw. Trauflänge zulässig. Vom seitlichen Rand der Dachfläche (Ortgang) ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

10.5. Fassadenmaterial und -gestaltung

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, weiße RAL 9016 und Volltonfarben sowie glänzende Oberflächen nicht zulässig.

B Kennzeichnung

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 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.

ln 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 Hinweise

1. 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 derartigen Funden ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmal-pflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 0 22 06 / 90 30 -0 unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittelfunde

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Bohr- und Rammarbeiten) ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten

(www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp).

3. Schallschutz / Lärmschutzzone C

Es wird darauf hingewiesen, dass das Teile des Plangebietes im Bereich der Lärmschutzzone C –des Landesentwicklungsplanes IV für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn liegt. In diesem Bereich ist mit einer erhöhten Belastung durch Fluglärm zu rechnen.

Die ausgewiesenen Bauflächen liegen innerhalb der Nachtschutzzone des Köln Bonn Airports,

in der – mit Ausnahmeregelungen – das Errichten von Wohnungen generell untersagt ist (§ 5 Fluglärmgesetz). Ein bewertetes Schalldämmmaß (R'w,res) von 40 dB(A) ist bei der Bauausführung einzuhalten. In den Schlafräumen sind schallgedämmte Belüftungen auszuführen.

4. Empfehlungen

Es wird empfohlen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, dass Dachflächenwasser der geplanten Bebauung zu sammeln und als Brauchwasser (Bewässerung, Reinigung) zu verwenden oder auf dem Gelände zu versickern.

Zur Verbesserung der landschaftsästhetischen und -ökologischen Wertigkeit wird eine Begrünung der Fassaden, der Stellplätze und Carports empfohlen.

5. Artenschutz

Um ein Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen.

6. 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 wie nur 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.

7. Kriminalprävention / Einbruchschutz

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

8. 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 Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Kälte- und Wärmeerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz-GEG) verwiesen.

9. DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften, auf die in diesem Textteil zur x. Änd. des Bebauungsplans Nr. 16.1 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.

Stand: 03.08.2022