



BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan Nr. 108.2

im Bereich Alter Sportplatz, Johannesstraße
und Breiter Weg in Lohmar-Ort

**als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
im beschleunigten Verfahren**

-Entwurf-

Stand: 21.03.2024

Bearbeitung:

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau



STADT - UMWELT

**Freudenberger Straße 383
57072 Siegen**

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	3
3.	Regionalplan	4
4.	Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiet	5
5.	Flächennutzungsplan	5
6.	Bebauungsplan	6
7.	Planungsziele	7
8.	Geplante Festsetzungen	9
9.	Umweltbelange / Eingriffsregelung und Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung	18
10.	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	19
12.	Erschließung	19
12.1	Öffentliche Erschließung / Verkehrsflächen	19
12.2	Schmutzwasser	20
12.3	Niederschlagswasser	20
12.4	Trinkwasser	20
12.5	Löschwasser	20
13.	Einwirkungsbereich Störfallanlagen	20
14.	Altlasten / Boden / Grundwasser	20
15.	Hochwasser / Starkregen	21
16.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes	22
17.	Kosten	23
18.	Vermerk zur Begründung	23

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtslageplan, ohne Maßstab,	3
Abbildung 2:	Luftbild, ohne Maßstab, © www.tim-online.nrw.de	4
Abbildung 3:	Auszug Regionalplan ohne Maßstab, © www.bezreg-koeln.nrw.de	4
Abbildung 4:	Auszug Landschaftsplan ohne Maßstab, © geoportal.rhein-sieg-kreis.de	5
Abbildung 5:	Auszug Flächennutzungsplan ohne Maßstab, © Stadt Lohmar	5
Abbildung 6:	Ursprungsbebauungsplan ohne Maßstab, © Stadt Lohmar	6
Abbildung 7	Gestalterischer Vorentwurf © Stadt Lohmar	7
Abbildung 8:	Entwurf Bebauungsplan	9
Abbildung 9:	WMS Hochwasser-Gefahrenkarte NRW	22

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Kommunen Bebauungspläne aufzustellen oder zu ändern, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Rat der Stadt Lohmar hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108.2 im Bereich Alter Sportplatz, Johannesstraße und Breiter Weg in Lohmar-Ort als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 108.2 wurden bereits durch den Bebauungsplan Nr. 106 zwischen BAB, Kirchstraße, parallel zur Altenratherstr. und dem Weidchenweg überplant. Dieser Plan besitzt seit 1977 Rechtskraft. Dann erfolgte die Aufstellung der 2. Änderung mit Rechtskraft im Jahre 2003 und der 3. Änderung mit Rechtskraft im Jahre 2013.

In den Ursprungsplänen waren für die Flächen des BP 108.2 die Festsetzungen „Gemeinbedarfsfläche“ und Grünfläche „Sportplatz“ festgesetzt.

Mit Rechtskraft im Jahre 2019 wurden die südwestlich angrenzenden Flächen mit dem Bebauungsplan Nr. 108.1 „Am Alten Sportplatz“ überplant.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108.2 im Bereich Alter Sportplatz, Johannesstraße und Breiter Weg in Lohmar-Ort sind aktuell fehlende und dringend benötigte Wohnbauflächen in der Stadt Lohmar (Allgemeiner Siedlungsbereich -ASB-). Hierbei sind insbesondere die Belange des „Schutzes vor Verkehrslärm der BAB 3 und des Fluglärms des Flughafens Köln/Bonn“, der „Nachbarbebauung“, der „Vornutzung Sportplatz“, der „Baugrundgegebenheiten“ und dem mit der Überplanung zu erwartenden zusätzlichen „Verkehrsaufkommen“ zu berücksichtigen.

Der Plangebietsbereich befindet sich in der Nähe des Zentrums von Lohmar und ist über die Straßen „Am Alten Sportplatz“ und „Johannesstraße“ bereits erschlossen.

Das vorhandene Gebäude an der „Johannesstraße“ wurde abgerissen.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich insgesamt in städtischem Eigentum.

Die Förderung der sog. städtebaulichen Innenentwicklung ist nachhaltig und aus vielerlei Hinsicht für die Gemeinde erstrebenswert. So kann beispielsweise der aktuelle und zukünftige Wohnungsbedarf durch die Nutzung und Auslastung von innerörtlichen Potentialflächen gedeckt werden, um dagegen die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen in der freien Natur und Landschaft zu schonen. Denn nur durch eine gezielte bauliche Innenentwicklung lässt sich ein attraktiver, von Jung und Alt bewohnter Ortskern mit der öffentlichen Infrastruktur erhalten.

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist die vorhandene Erschließung ausreichend.

Um die Planungsabsichten umzusetzen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Denn nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans lässt sich eine geordnete städtebauliche Entwicklung vollziehen.

Die angestrebte Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem Ziel, die ortskernnahen Flächen für eine zukünftige Wohnbebauung zu gewinnen und damit das Angebot an barrierefreien Wohnungen zur Miete oder zum Eigentum zu erhöhen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Eine landschaftspflegerische Bewertung mit einer ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des aufzustellenden B-Planes „Wohnbaufläche“ -W-, „Grünfläche Spielplatz“, und „Gemeinbedarfsfläche“ dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Entwicklung der v.g. Flächen ist eine klassische Innenentwicklung, mit der eine Nachverdichtung erreicht wird und entspricht daher den aktuellen städtebaulichen Grundzielen.

Die neu geplanten Bauflächen sollen sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108.1 orientieren. Somit wird ein einheitliches Ortsbild gewährleistet.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (wie im vorliegenden Fall, siehe v.g. Darlegungen zur Planungsabsicht) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Im vorliegenden Fall beträgt der Geltungsbereich ca. 8.474 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ 0,4 zzgl. 50 % Überschreitung nach § 19 BauNVO (insgesamt 0,6) beträgt die Grundfläche somit 5.084 m² (< 20.000 m²). Das südwestlich angrenzende Plangebiet wurde ebenfalls als B-Plan nach § 13a BauGB überplant und hat eine Größe von 11.150 m². Bei einer Grundflächenzahl von max. 0,6 ergibt sich eine Größe von 6.690 m². Addiert man die beiden Flächen so ergibt sich ein Maß von 11.774 m² welches immer noch geringer als 20.000 m² beträgt (Forderung gem. § 13a (1) Satz 1 BauGB)0

Gem. § 13a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB ist in diesem Fall eine überschlägige Prüfung/Einschätzung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien durchzuführen. Voraussetzung für das Verfahren nach § 13a BauGB ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Durch diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung finden somit die Bestimmungen des § 13a BauGB Anwendung.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt ▪ 57072 Siegen** wurde mit der Erstellung der Bebauungsplanänderung beauftragt.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 108.2 befindet sich in Lohmar Ort und umfasst das Flurstück 879 (tlw.), Gemarkung Lohmar, Flur 13.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Südwesten durch die Straße „Am Alten Sportplatz“
- im Nordwesten durch eine Parallele von rd. 25 m zur Bundesautobahn A3
- im Nordosten durch die „Johannesstraße“ und
- im Südosten durch die Straße „Am Alten Sportplatz“

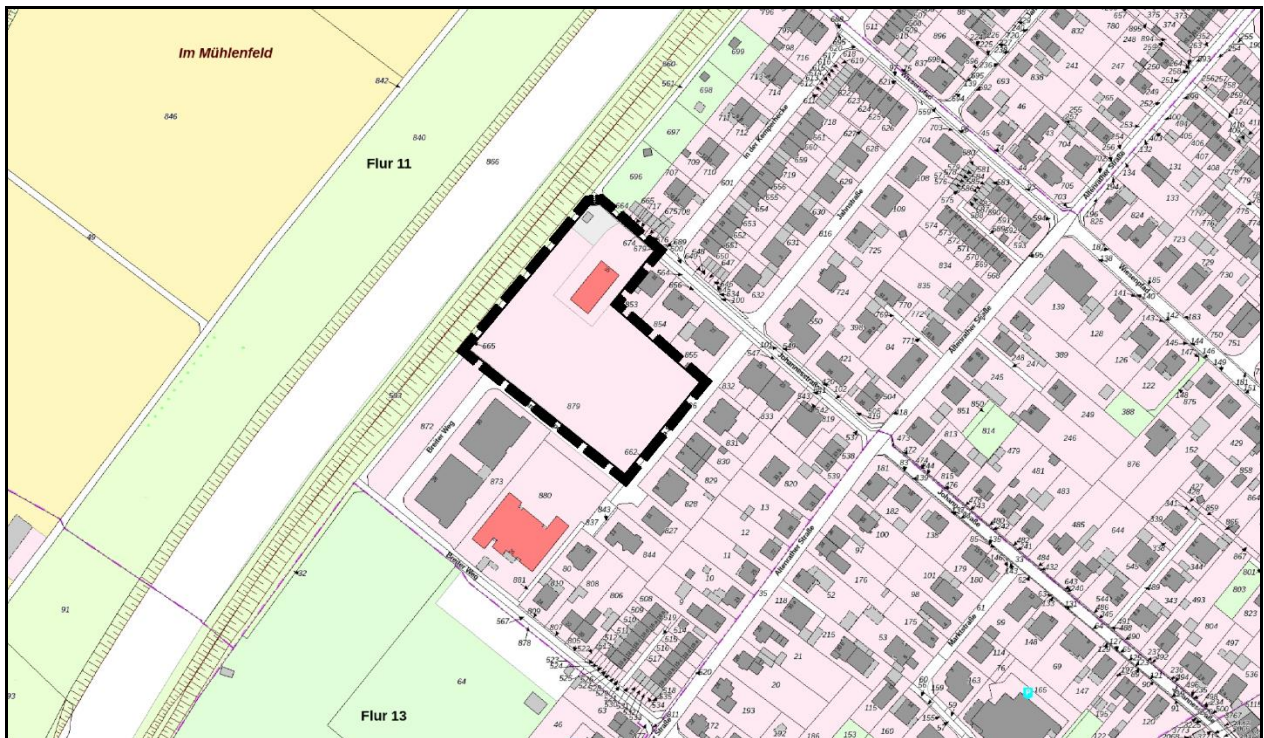


Abbildung 1: Übersichtslageplan, ohne Maßstab,
© www.tim-online.nrw.de

Das ca. 8.475 m² große Plangebiet ist im Bereich der „Johannesstraße“ mit einem eingeschossigen Flachdachgebäude mit versiegelten Parkplätzen bebaut. Die übrigen Flächen des Gebiets sind frei von Bebauung und fast eben.

Im Gebiet befindet sich ein geringer Gehölzbestand

Die Freiflächen an der Straße „Am Sportplatz“ werden als Lagerflächen genutzt und sind wassergebunden. Die übrigen Flächen stellen sich als Wiese dar

Die umgebenden Grundstücke sind durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung im Umfeld geprägt. Entlang der BAB befindet sich ein Erdwall und eine Lärmschutzwand. Im Südosten befindet sich eine mehrgeschossige neuere Wohnbebauung und ein Kindergarten mit Spielbereich.

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von im Mittel ca. 65 m über Normalhöhennull (ü.NHN).



Abbildung 2: Luftbild, ohne Maßstab, © www.tim-online.nrw.de

3. Regionalplan

Im aktuellen Regionalplan Teilabschnitt Region Köln für den Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (Stand: 2021) ist der Untersuchungsraum als **Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)** dargestellt.

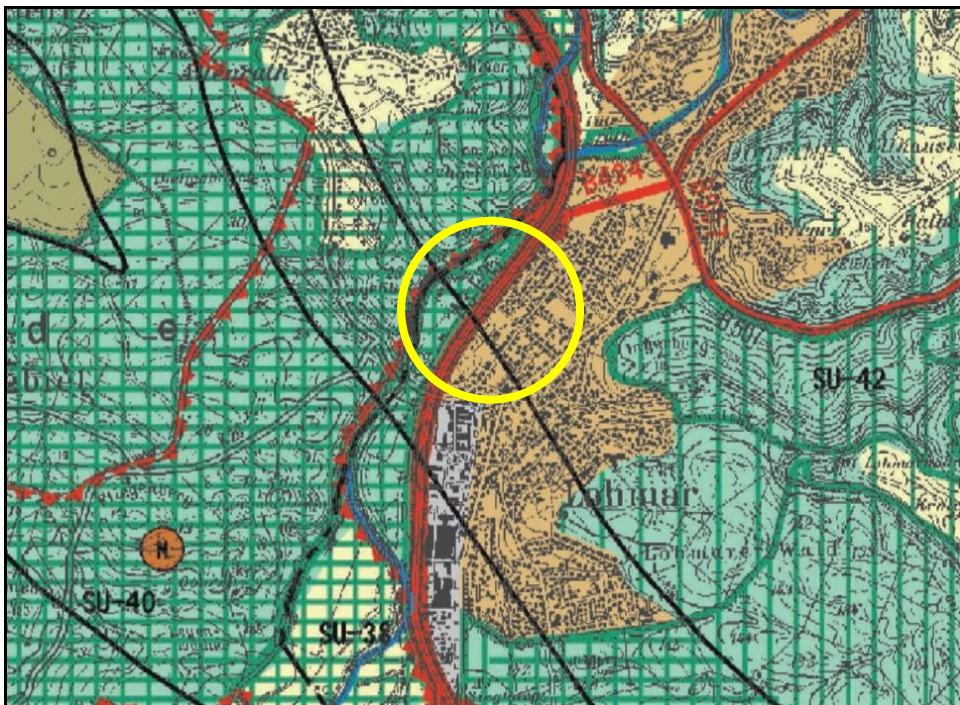


Abbildung 3: Auszug Regionalplan ohne Maßstab, © www.bezreg-koeln.nrw.de

4. Landschaftsplan / Landschaftsschutzgebiet

Im Landschaftsplan Nr. 10 „Naafbachtal“ sind für den Änderungsbereich keine Darstellung eingetragen. Es besteht kein Landschaftsschutz.

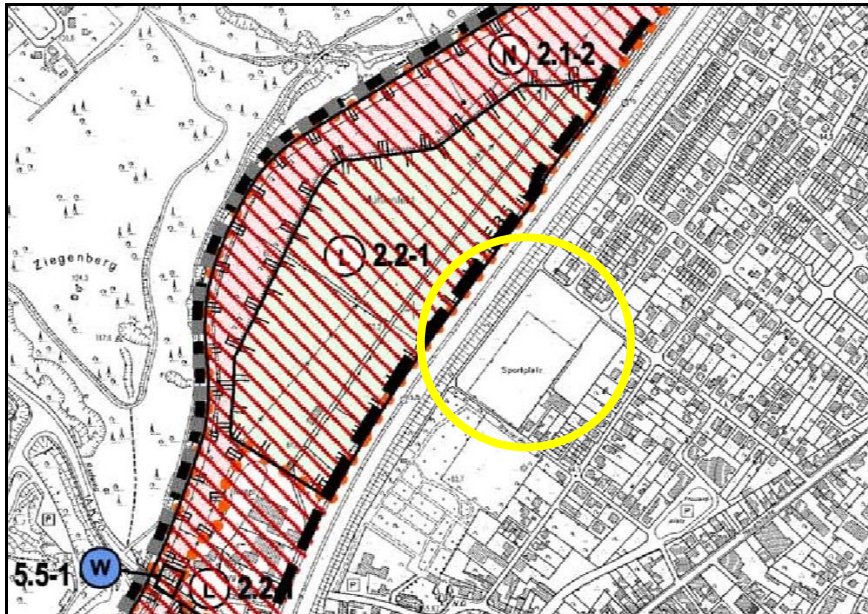


Abbildung 4: Auszug Landschaftsplan ohne Maßstab, © geoportal.rhein-sieg-kreis.de

5. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als „Wohnbaufläche“ -W-, „Grünfläche Spielplatz“, und „Gemeinbedarfsfläche“ dargestellt.

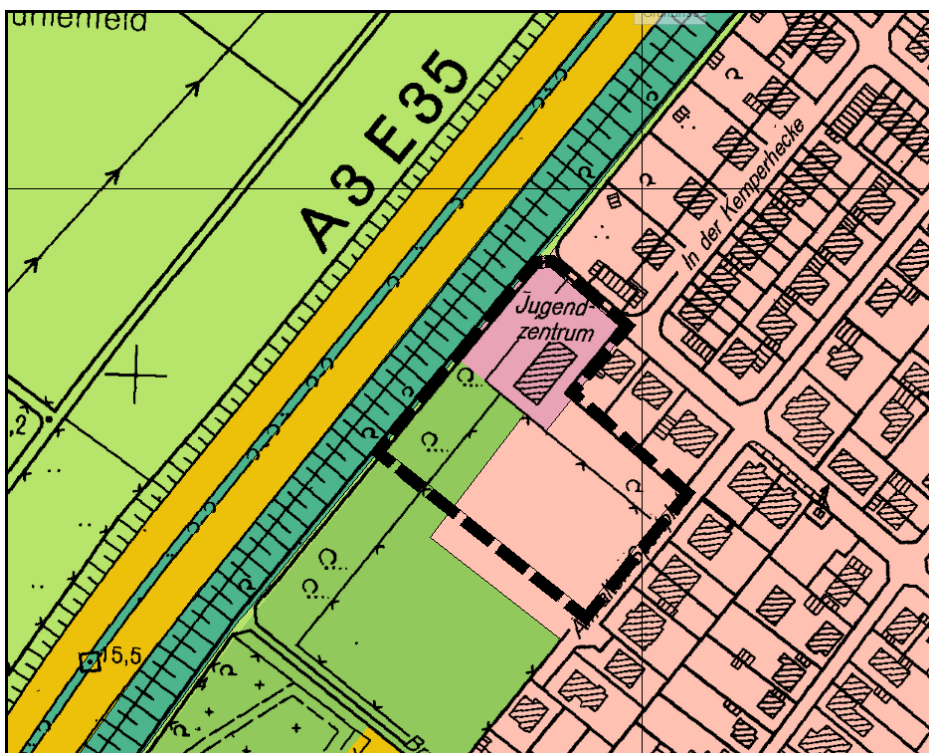


Abbildung 5: Auszug Flächennutzungsplan ohne Maßstab, © Stadt Lohmar

6. Bebauungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan 106, 3. Änderung setzt für die Gesamtfläche „Reines Wohngebiet“ (GRZ 0,4, GFZ 0,8, max. Zweigeschossigkeit und offene Bauweise) und Gemeinbedarfsfläche (GRZ 0,4, GFZ 0,4, max. eingeschossigkeit und offene Bauweise und Grünfläche Sportplatz fest.



Abbildung 6: Ursprungsbebauungsplan ohne Maßstab, © Stadt Lohmar

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 108.2 im Bereich Alter Sportplatz, Johannesstraße und Breiter Weg in Lohmar-Ort treten Teile der Bebauungspläne Nr. 106 – 1. Änderung und Nr. 14.1, betreffend den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108.2, außer Kraft.

7. Planungsziele

Auf dem Flurstück Nr. 879 befand sich bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ein eingeschossiges Flachdachgebäude, welches abgerissen wurde

Der im Folgenden dargestellte Vorentwurf der Verwaltung wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes herangezogen. Er bildet die Grundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen.

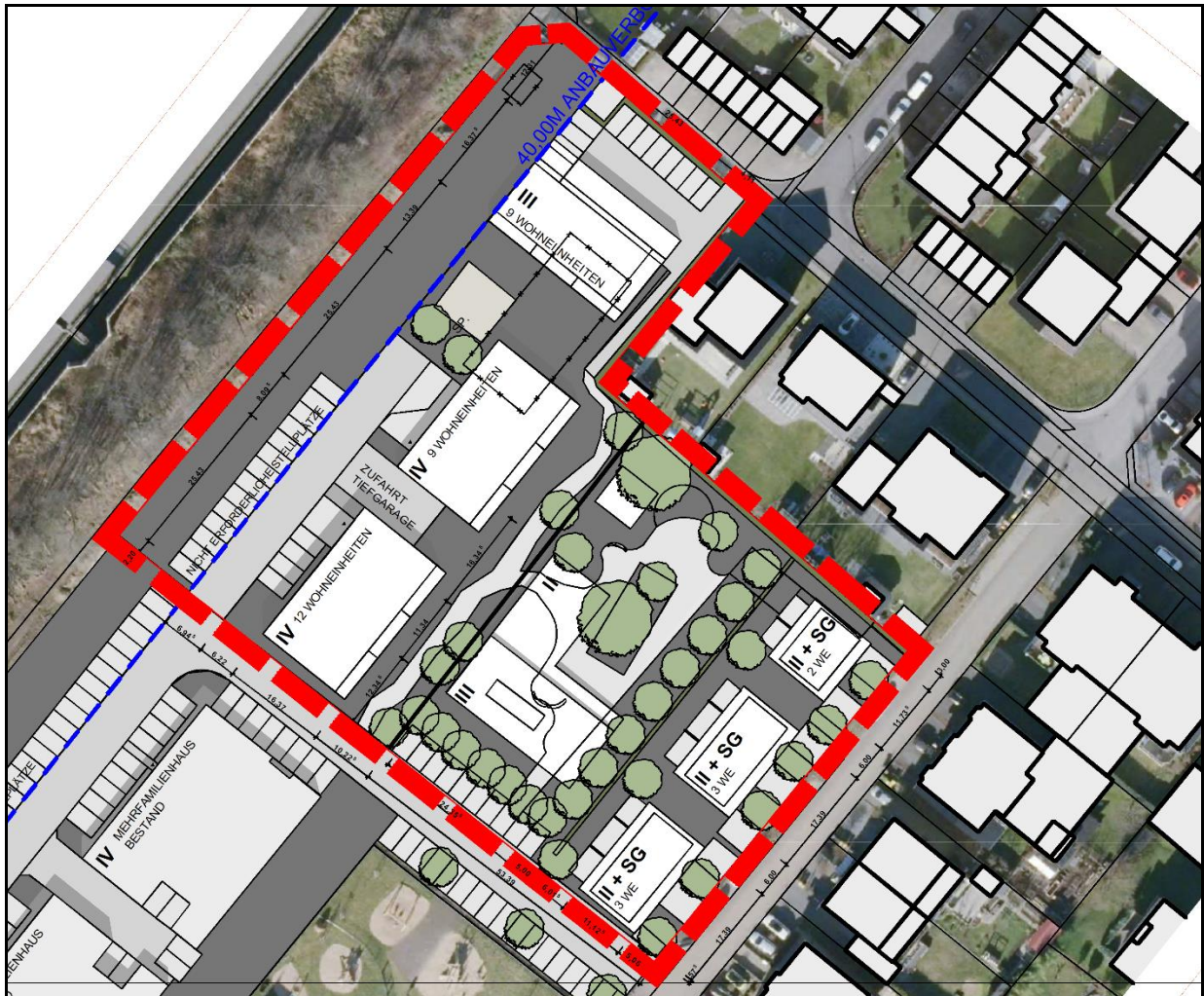


Abbildung 7 Gestalterischer Vorentwurf © Stadt Lohmar

Angedacht war die Einplanung von 2 maximal zweigeschossigen Doppelhäusern (maximal 3 Wohnungen) und einem freistehenden zweigeschossigem Gebäude (maximal 2 Wohnungen) an der südöstlich gelegenen Straße „Am Sportplatz“.

Im nordöstlichen Bereich ist ein maximal dreigeschossiges Wohngebäude mit max. 9 Wohnungen eingeplant.

Parallel zur BAB sind zwei viergeschossige Wohngebäude mit 9 bzw. 12 Wohnungen eingeplant.

Die Mitte des Plangebiets entlang der südwestlich gelegenen Straße „Am Sportplatz“ dient der Errichtung eines zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäude mit Tiefgarage und einer begrünten Freifläche (private Parkanlage).

Die Gebäudestruktur wurde im weiteren Verlauf der Planung noch in Bezug auf die Geschossigkeit und die Anzahl an Wohnungen angepasst, damit im Gebiet ein höherer Ausnutzungsgrad erfolgen kann und somit auch mehr Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Dire Erschließung erfolgt über die vorhandenen umgebenen Straßen.

Die 40 m – Anbauverbotszone zur BAB wird eingehalten.

In der Anbauverbotszone der Autobahn A3 sind nur die nicht nachzuweisenden Stellplätze und ein Bolzplatz zulässig

Nach dem heutigen Stand der städtebaulichen Entwicklung ist es ein vorrangiges Ziel der Planung, weiterer Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen und den Bedarf an überbaubaren Grundstücksflächen soweit wie möglich durch Ausschöpfung von Baulandreserven in vorhandenen Ortslagen zu decken. Die vorgenannten Flurstücke sind als eine solche Baulandreserve innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes anzusehen.

Um eine Anpassung an die vorhandene aufgelockerte Bebauung zu erreichen, sollen die Festsetzungen des südwestlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 108.1 auch hier Berücksichtigung finden.

Für die Wohnbebauung sind im BP 108.1 die folgenden Festsetzungen getroffen worden:

- Allgemeines Wohngebiet -WA-
- zwingende Viergeschossigkeit
- Grundflächenzahl GRZ 0,4
- abweichende Bauweise – Gebäude über 50 m Länge zulässig
- Flachdach/Pulldach bis 5°
- Gebäudehöhe 14,00 m

Im Bebauungsplan Nr. 108.2 soll die Art und das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt werden:

- Allgemeines Wohngebiet -WA-
- Anzahl der Vollgeschosse, II, III, IV, zwingend bzw. als Höchstmaß
- Grundflächenzahl GRZ 0,4
- Geschossflächenzahl GFZ 0,8 bzw. 1,2
- Offene Bauweise
- Flachdach/Pulldach bis 5°
- Gebäudehöhe in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN).

Im Bereich entlang der Böschung zur BAB wurde noch ein Bolzplatz zur Ergänzung der Infrastruktureinrichtungen insbesondere für Kinder- und Jugendliche eingeplant.

Durch diesen Bebauungsplan wird das Ortsbild nicht negativ beeinflusst. Das städtebauliche Konzept und die Verwirklichung werden hiervon nicht berührt.

8 Geplante Festsetzungen

Für die neuen Bauflächen wurden folgenden Festsetzungen neu getroffen:

„Allgemeine Wohngebiet“ – WA 1 bis WA 6

- Grundflächenzahl GRZ von 0,4,
- Geschossflächenzahl GFZ von 0,8
- Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II, Zahl der Vollgeschosse zwingend, III und IV
- Festsetzung der Gebäudehöhe -GH- in Meter (m) über Normalhöhennull (ü. NHN) in Meter als Höchstmaß
- offene Bauweise
- Flächen für Garagen und Stellplätze (TGa und St) und deren Zufahrten
- sieben Baufenster,
- Dachform Flachdach und Pultdach mit Dachneigung bis 5°

Die Planung erfolgt auf Grundlage der unter Ziffer 7 formulierten Planungsziele. Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB dient der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten unmittelbar innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Hierdurch soll dem dringenden Bedarf an Bauflächen für innerörtliche Wohnbebauung und für die Errichtung eines Bolzplatzes Rechnung getragen werden.

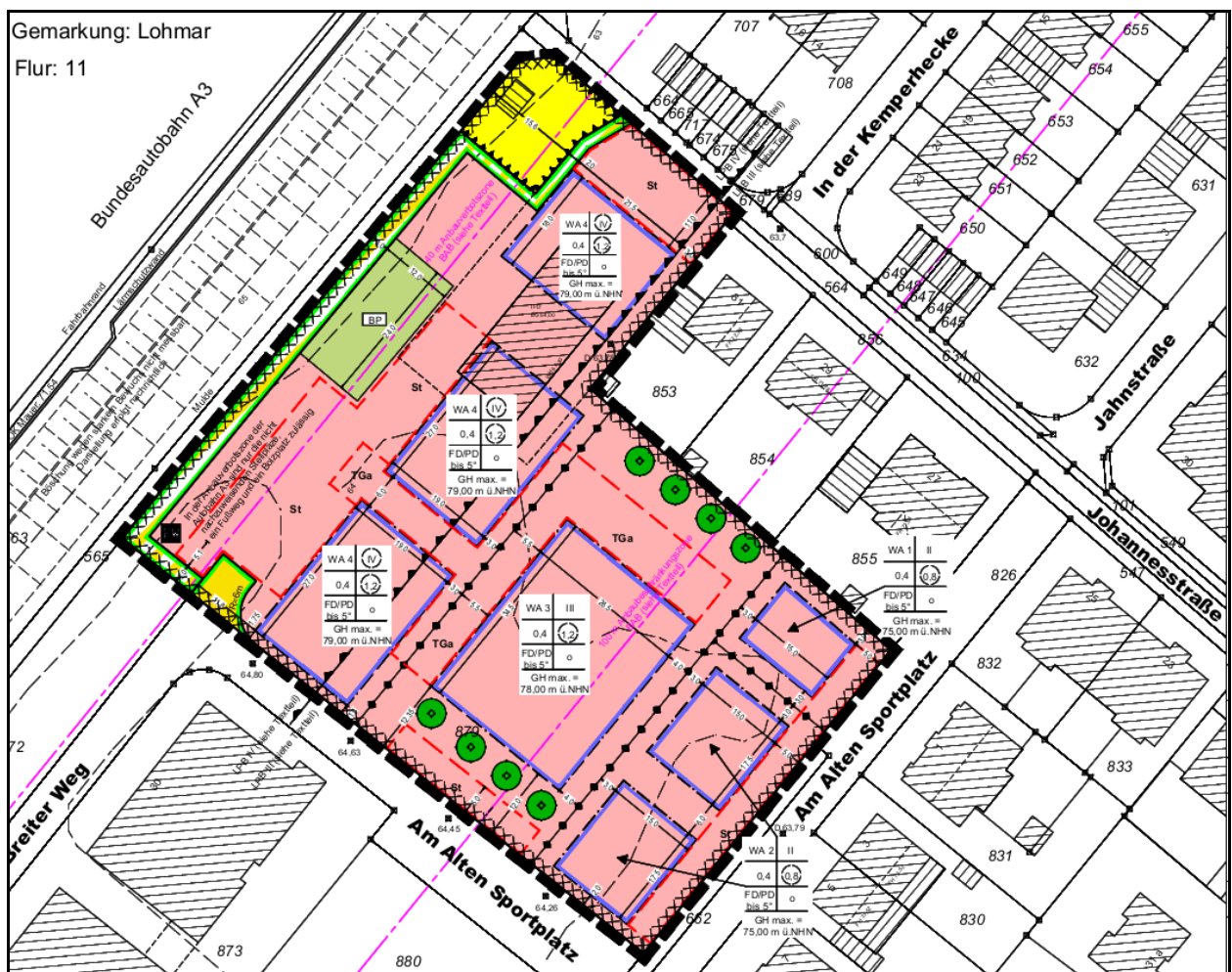


Abbildung 8: Entwurf Bebauungsplan
© HKS, Siegen

Für die Baugebiete wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Allgemeine Wohngebiete – WA 1 bis WA 6

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind alle unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

Anteil sozialer Wohnungsbau

Im Gesamtgebiet sind alle Wohnungen (100 % der maximalen Anzahl an Wohnungen) vorzusehen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können. Diese Wohnungen sind für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (z.B. Geringverdiener) bestimmt.

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze. In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA gilt eine Grundflächenzahl von 0,4. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen GRZ von 0,6 zulässig.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen hinzugerechnet werden von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die GRZ wurde gemäß der Orientierungswerte nach § 17 der Baunutzungsverordnung getroffen.

Die geplante Verdichtung von Bauflächen entspricht dem Ziel des § 1a des Baugesetzbuches, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Dabei werden, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Es kann somit auf eine Neuausweisung an der Peripherie der Ortslage verzichtet werden.

Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit $GFZ = 0,8$ bzw. $1,2$ (WA) festgesetzt.

Die Geschossflächenflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl orientiert sich an der festgesetzten Grundflächenzahl von $0,4$ sowie zwei bzw. drei und vier Vollgeschossen als Höchstmaß bzw. zwingend. Hierdurch ist gewährleistet, dass eine städtebaulich verträgliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Höhe baulicher Anlagen:

Für die Allgemeinen Wohngebiete wurde die maximale Anzahl an Vollgeschossen mit II bzw. die zwingende Anzahl der Vollgeschosse mit III und IV festgesetzt.

Bei einer **mittleren Höhe des Geländes** von **65 m** über Normalhöhen null können die folgenden Gebäudehöhen entstehen:

	Anzahl der Vollgeschosse	Gebäudehöhe GH	Höhe über Gelände
WA 1	II	75,00 m ü.NHN	10 m
WA 2	II	75,00 m ü.NHN	10 m
WA 3	III	78,00 m ü.NHN	13 m
WA 4	IV	79,00 m ü.NHN	14 m
WA 5	IV	79,00 m ü.NHN	14 m
WA 6	III	78,00 m ü.NHN	13 m

Über die v.g. festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH) in Meter (m) über Normalhöhen null (NHN). Ausgenommen von der v. g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u. ä.

Durch die v.g. Festsetzungen ist eine Einbindung des Neubaus in das städtebauliche Umfeld sichergestellt.

Bauweise:

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Länge der Baukörper darf ein Maß 50 m nicht überschreiten.

Baugrenzen:

Es ist eine überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Grenzabstände sind einzuhalten.

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkone, Erkern, Eingangsüberdachungen) ist bis zu 1,00 m als Ausnahme gem. § 31 Abs.1 BauGB zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO über 30 cbm umbautem Raum sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen:

Innerhalb der WA - Gebiete sind gemäß § 12 (6) BauNVO Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den dafür gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. In der Anbauverbotszone der Autobahn A3 sind nur die nicht nachzuweisenden Stellplätze zulässig

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Ergebnisse des „Schalltechnischen Prognosegutachten des **Büro GRANER-PARTNER INGENIEURE, Bergisch-Gladbach**“ zum Bebauungsplanverfahren Nr. 108.1 wurden in die Festsetzungen des Verfahrens zum BP 102.2 übernommen.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a basierend auf dem jeweiligen in Anlage 9 dargestellten Lärmpegelbereich unter Bezugnahme auf Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

Hinweise zur Lüftung:

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luft-

wechsel kann während der Tageszeit über die sogenannte "Stoßbelüftung" oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden.

Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten nicht praktikabel, so dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit für Schlafräume die Anordnung von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen wird.

Aufgrund der Fluglärmimmissionen sind alle Räume mit Schlaffunktion, unabhängig von der Orientierung, mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellen. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüftungselemente kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Orientierung der Außenwohnbereiche

Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ab dem 2. Obergeschoss ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen, sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich zur Tageszeit ein Beurteilungspegel von < 62 dB(A) erreicht wird.

Reduktion im Baugenehmigungsverfahren

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass - insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Zur Stärkung des Mikroklimas im Gebiet und zur Schattenbildung wurde als Begrünungsmaßnahme festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen auf den neuen Baugrundstücken sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie erforderliche Zuwegungen und Zufahrten in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Flächenhafte Stein- / Kies- / Splitt- und Schottergärten sind unzulässig. Hinsichtlich der Gestaltung von Hausgartenbereichen wird auf den aktuellen Leitfaden "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Schottergärten" des Städte- und Gemeindebundes NRW (11/2019) hingewiesen.

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standorttypischer Baum 1. oder 2. Ordnung bzw. Obstbaum zu pflanzen (innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mind. 6 Bäume).

Gestalterische Festsetzungen:

Es wurden gestalterische Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Baukörper Dachformen und Dachneigungen, Dacheindeckungen, Fassadengestaltung, Grundstückseinfriedungen und Standorte für Müllbehälter getroffen.

Durch die gestalterischen Festsetzungen wird Sorge getragen, dass es nicht zu einer Disharmonie in der optischen Fernwirksamkeit kommt.

Somit werden baugestalterische Festsetzungen (gem. BauO NRW) als Unterstützung der städtebaulichen Mittel genutzt, mit denen im Plangebiet ein angenehmes Wohn- und Arbeitsumfeld geschaffen werden soll.

Flächenfestsetzungen:

Öffentliche Grünflächen

In der Anbauverbotszone der Autobahn A3 ist auch ein Bolzplatz (24 x 12 m) zulässig

Fläche für Abwasserbeseitigung

In der Anbauverbotszone wurde das vorhandene Pumpwerk als Fläche für den Abwasserbeseitigung in der vorhandenen Ausdehnung festgesetzt.

Verkehrsflächen

Der Plangebietsbereich befindet sich in der Nähe des Zentrums von Lohmar und ist über die Straßen „Am Alten Sportplatz“ und „Johannesstraße“ bereits erschlossen. Lediglich im Bereich der Straße „Am Alten Sportplatz“ / „Breiter Weg“ wird ein kurzer Erschließungsstich in Richtung Nordosten erweitert.

Von diesem Stich aus ist ein neuer Fußweg in drei Meter Breite in Richtung des Fußweges am Fuß des Erdwalls eingeplant.

Die entsprechenden v.g. Festsetzungen sind auch der Planzeichnung zu entnehmen.

Darüber hinaus wurden noch folgende sonstige Hinweise mit in die Planung einbezogen:

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 Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 0 22 06 / 90 30 -0 unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle ist 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

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.

Eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle sind unverzüglich zu verständigen.

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

Auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst finden sich ein Merkblatt für Baugrundeingriffe sowie weitere Informationen.
(www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp).

3. Altlasten

Nach bisherigem Kenntnisstand und vorliegenden Informationen ist im Plangebiet eine ordnungsbehördlich bekannte Auffüllungsfläche vorhanden. Diese ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster beim Rhein-Sieg-Kreis unter Nr. 5109/2036-0 erfasst.

Hierbei handelt es sich gemäß Bodenuntersuchungen um Auffüllungen, verursacht durch teerhaltige Schwarzdeckenanteile, mit PAK-Werten von 4 mg/kg, die jedoch als ungefährlich für Grundwasser und Menschen bewertet wurde.

Vor Aufnahme einer Nutzung bzw. Aufnahme von Bauarbeiten sind die erforderlichen weiteren Bodenuntersuchungen durchzuführen und entsprechende Entsorgungs- / ggfls. auch Sanierungskonzepte zu entwickeln.

Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist sicherzustellen, dass nach Fertigstellung der Gebäude in den verbleibenden unversiegelten Bereichen der Nachweis geführt wird, dass der vorhandene Oberboden die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einhält.

Wird Fremdmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf den Freiflächen aufgebracht, sind die Vorsorgewerte der BBodSchV (Untersuchung nach § 12 Abs. 3 BBodSchV vor dem Einbau) einzuhalten.

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, 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 (entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG), 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 Baufreimachung 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 möglich wieder zu verwenden. Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Erdeponie zu entsorgen.

Zur Verminderung der durch die Baumaßnahmen bedingten Beeinträchtigungen des Bodens soll ein schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen der Böden erfolgen und die Maßnahmen sollen 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 Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) verwiesen.

Nach Auskunft des Solar- und Gründachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das Plangebiet eine überwiegend mögliche Solareignung und eine überwiegend bedingte Eignung zur Dachbegrünung.

Daher wird angeregt, den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom der geplanten Wohnhäuser zu prüfen. Hierfür sind insbesondere Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke - unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenansprüche - zur energetischen Versorgung in die Prüfung mit einzubeziehen. Die Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage kann berechnet werden unter www.rhein-sieg-solar.de.

9. Luftrechtlichen Genehmigungspflicht

Zum Schutz des Luftverkehrs werden im Umfeld von Flughäfen Bauschutzbereiche gemäß §12 LuftVG festgelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb des durch Verordnung vom 30.03.1961 bekanntgemachten Bauschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn im Anflugsektor. Im Planbereich ist bei der Errichtung von Bauwerken oder Anlagen, dauerhaft wie auch temporärer Art bei Überschreitung einer Gesamthöhe von 105 m ü.NHN (die Geländehöhe beträgt etwa 65 m ü.NHN) die Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde vor der Errichtung erforderlich.

Bei der Errichtung von Bauwerken oder Anlagen, dauerhafter wie auch temporärer Art (z.B. Kräne) ist unabhängig von möglicher baurechtlicher Genehmigungsfreiheit eine Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde vor der Errichtung erforderlich. Zuständig ist die Bezirksregierung Düsseldorf. Die aktuelle Kontaktadresse ist in der auf der Webseite des Flughafens abrufbaren Flughafenbenutzungsordnung aufgeführt.

10. Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

Stadt Lohmar, Gemarkung Lohmar: 1 / R .

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

11. Bauliche Anlagen an Bundesautobahnen

Aufgrund des § 9 (1+2) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bestehen entlang der Bundesautobahnen Einschränkungen hinsichtlich baulicher Anlagen.

11.1 Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG)

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o. ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

11.2 Anbaubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG)

In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn

a) dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

b) sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesautobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und der Autobahnkreuze.

11.3 Bei Kreuzungen der Bundesautobahn durch Versorgungsleitungen und der nachrichtlichen Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 Abs. 1+2 FStrG ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.

11.4 Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die Schutzzonen an der Bundesautobahn hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der Bundesautobahn beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

11.5 Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.

11.6 Entwässerungseinrichtungen der Bundesautobahn dürfen nicht baulich verändert werden.

12. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Nähe zur Agger im Einflussbereich von Grundwasserschwan-
kungen. Aufgrund dessen ist dort mit zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Die Entwässerung von Baugruben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist beim Rhein-
Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz einzureichen.

13. Starkregenvorsorge

Im Plangebiet kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. Auf die notwendige plane-
rische Berücksichtigung von Fließwegen wird vorsorglich hingewiesen.

14. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 108.2 im Bereich Alter Sportplatz, Johannesstraße
und Breiter Weg in Lohmar-Ort treten Teile der Bebauungspläne Nr. 106 – 1. Änderung und Nr. 14.1,
betreffend den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108.2, außer Kraft.

Es wurden noch folgende Hinweise ohne bodenrechtlichen Bezug mit in die Planung einbezogen:

Durch die bauliche Nutzung selbst sowie auch die Vorbereitung derselben, darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Verbote zum Artenschutz (BNatSchG) werden. Die entsprechenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Folgende artenschutzfachlich begründete Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

V 1 Fällzeitbeschränkung

Gehölze dürfen gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, gefällt werden.

V 2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten / Straßenbeleuchtung ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig“ auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Lichtbelastung außerhalb der bebauten Flächen nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Die Beleuchtung angrenzender (Fledermaus-) Lebensräume ist zu verhindern.

Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit möglichst bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.400 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60° C erwärmen.

Empfehlungen

Gemäß Bauordnung NRW ist der Abriss von Gebäuden anzeige- aber nicht genehmigungspflichtig. Die Verantwortung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben gem. § 44 BNatSchG liegt somit beim Vorhabenträger. Daher werden folgende Empfehlungen formuliert:

E 1 Beschränkung der Abriss- und Rückbauzeiten

Um eine Beeinträchtigung von eventuell im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Brutvögeln wie z.B. Feldsperling und Star zu vermeiden, sind Abriss- und Rückbauarbeiten **nicht** innerhalb der Fortpflanzungszeit **von März bis einschließlich August** zu empfehlen.

Vogelschlag an Glasflächen

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbdurchsichtigen Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/ -durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

9. Umweltbelange / Eingriffsregelung und Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da er die Voraussetzungen dazu erfüllt (siehe Kapitel 1.3). Damit kann von der Umweltprüfung nach 2 Abs. 4

BauGB und vom Bericht gem. 2a BauGB abgesehen werden. Ebenso kommt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichregelung nicht zur Anwendung.

Dies entbindet jedoch nicht davon, zu prüfen, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind.

Ebenso sind die im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Planung zu berücksichtigen.

Umweltbelange / Eingriffsregelung:

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung um die Überplanung von Flächen, die innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen.

Durch die Wahl des Verfahrens besteht kein Ausgleichserfordernis. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen für die bestehenden Bauflächen nicht. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung:

Gemäß § 13a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

10. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Für die planungsrelevanten und sonstigen national geschützten Tierarten ist unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Optimierungsmaßnahmen aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nach jetzigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Nach den o. g. Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Wirkungsbereich des Planvorhabens nicht vorhanden. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine Vorkommen gefährdeter und streng geschützter Pflanzenarten bekannt.

Die „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP I) des Büros **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** ist dieser Begründung als Abwägungsmaterial beigelegt

12. Erschließung

12.1 Öffentliche Erschließung / Verkehrsflächen

Der Plangebietsbereich befindet sich in der Nähe des Zentrums von Lohmar und ist über die Straßen „Am Alten Sportplatz“ und „Johannesstraße“ bereits erschlossen.

Lediglich im Bereich der Straße „Am Alten Sportplatz“ / „Breiter Weg“ wird ein kurzer Erschließungsschich in Richtung Nordosten erweitert. Von diesem Stich aus ist ein neuer Fußweg in zwei bzw. drei Meter Breite in Richtung des Fußweges am Fuß des Erdwalls eingeplant.

12.2 Schmutzwasser

Die Entwässerung von häuslichem Schmutzwasser ist durch Einleitung in das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

12.3 Niederschlagswasser

Die Entwässerung von Regenwasser ist durch Einleitung in das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

12.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets gesichert.

12.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert.

13. Einwirkungsbereich Störfallanlagen

Das Plangebiet befindet sich nicht im potentiellen Einwirkungsbereich von Störfallanlagen. Durch die Planung sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates ("Seveso-III-Richtlinie") bzw. ihrer Vorgängerrichtlinien sowie der diesbezüglichen nationalen Gesetzgebung nicht betroffen

14. Altlasten / Boden / Grundwasser

Zum südwestlich liegenden Bebauungsplan Nr. 108.1 wurde eine „Orientierenden Baugrunduntersuchung“ des **Ingenieurteams Dr. Hemling & Gräfe & Becker, Lohmar** erarbeitet. Diese Ergebnisse wurden auch für das B-Planverfahren Nr. 108.2 herangezogen.

Altlasten / Boden

Nach bisherigem Kenntnisstand und vorliegenden Informationen ist im Plangebiet eine ordnungsbehördlich bekannte Auffüllungsfläche vorhanden. Diese ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster beim Rhein-Sieg-Kreis unter Nr. 5109/2036-0 erfasst.

Hierbei handelt es sich gemäß Bodenuntersuchungen um Auffüllungen, verursacht durch teerhaltige Schwarzdeckenanteile, mit PAK-Werten von 4 mg/kg, die jedoch als ungefährlich für Grundwasser und Menschen bewertet wurde.

Vor Aufnahme einer Nutzung bzw. Aufnahme von Bauarbeiten sind die erforderlichen weiteren Bodenuntersuchungen durchzuführen und entsprechende Entsorgungs- / ggfls. auch Sanierungskonzepte zu entwickeln.

Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist sicherzustellen, dass nach Fertigstellung der Gebäude in den verbleibenden unversiegelten Bereichen der Nachweis geführt wird, dass der vorhandene Oberboden die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einhält.

Wird Fremdmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf den Freiflächen aufgebracht, sind die Vorsorgewerte der BBodSchV (Untersuchung nach § 12 Abs. 3 BBodSchV vor dem Einbau) einzuhalten.

Grundwasser

Gemäß der „Orientierenden Baugrunduntersuchung“ zum B-Plan Nr. 108.1 im Südwesten des Plangebietes werden im Zuge der Baumaßnahme keine Spezialtiefbauarbeiten erforderlich. Für alle Arbeiten des Spezialtiefbaus, insbesondere Bohr-, Injektions- oder Ankerarbeiten und Verfahren des unterirdischen Rohrvortriebs können die Angaben des vorliegenden Berichtes auftragsgemäß nur zur Vorbemessung verwendet werden und sind vorläufig. Im Bedarfsfall sind auf des Bauverfahren abgestimmte ergänzende Geländearbeiten und bodenmechanische Laborversuche erforderlich und rechtzeitig zu veranlassen.

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Nähe zur Agger im Einflussbereich von Grundwasserschwan- kungen. Aufgrund dessen ist dort mit zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Die Entwässerung von Baugruben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag ist beim Rhein- Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz einzureichen.

15. Hochwasser /Starkregen

Hierzu wird auf den Hinweis „Starkregenvorsorge“ unter Ziffer 13 der sonstigen Hinweise auf der Planzeichnung verwiesen:

„Im Plangebiet kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. Auf die notwendige plane- rische Berücksichtigung von Fließwegen wird vorsorglich hingewiesen.“

Im Gebiet liegen die Hochwasserhöhen bei 0,1 bis 0,5 m und entlang der BAB-Böschung bei 0,5 bis 1 m.

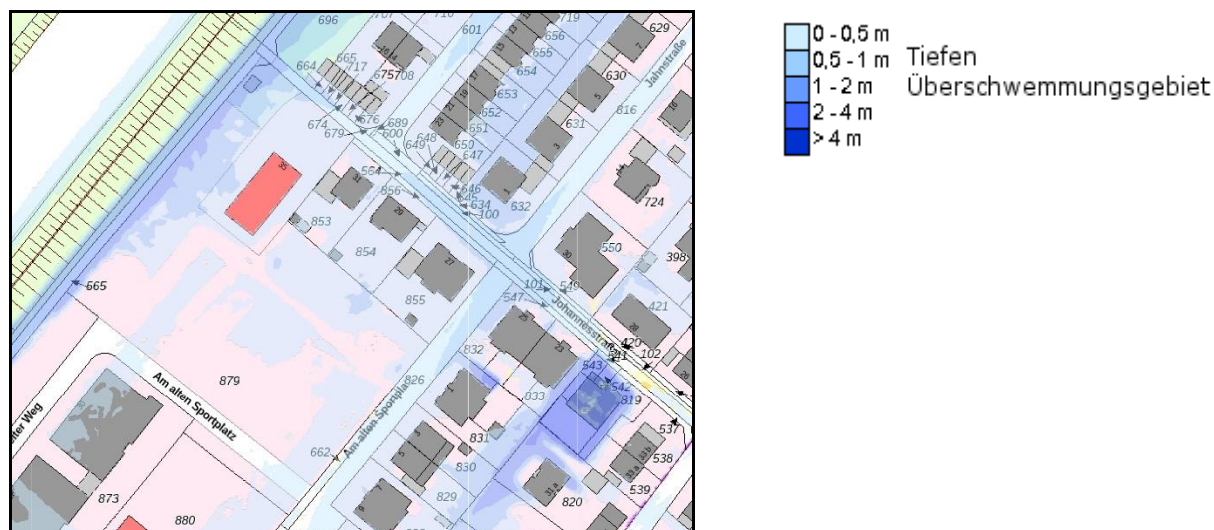


Abbildung 9: WMS Hochwasser-Gefahrenkarte NRW

©www.geoportal.de

Im Gebiet liegen die Starkregenhöhen bei 0,1 bis 0,5 m und entlang der BAB-Böschung bei 1 bis 2 m.

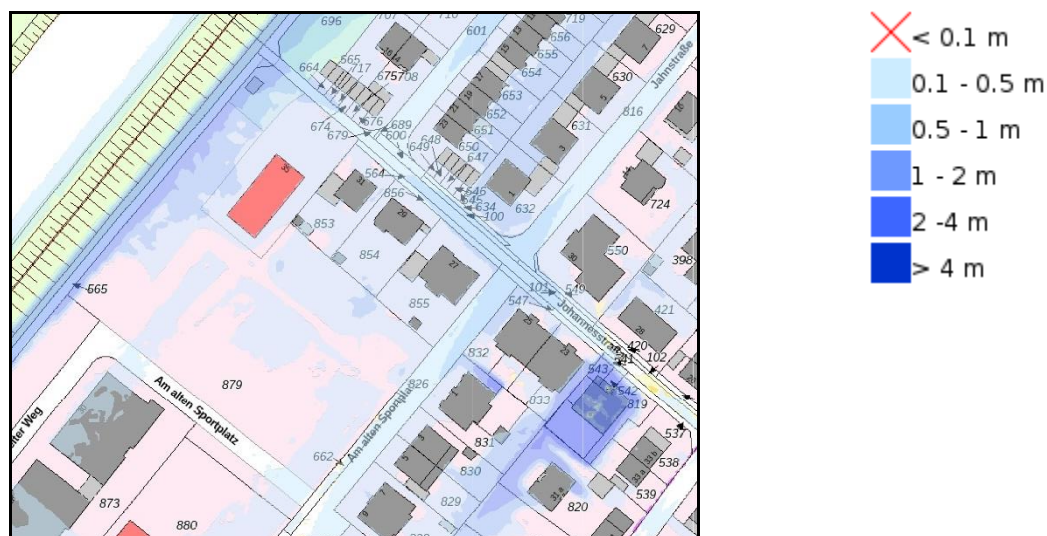


Abbildung 10: WMS Starkregengefahrenhinweiskarte NRW

©www.geoportal.de

16. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes

Allgemeine Wohngebiete	ca. 7.472 m ²
Fläche Pumpwerk	ca. 293 m ²
Grünfläche	ca. 288 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 64 m ²
Fußwegeflächen	ca. 357 m ²
Gesamt	ca. 8.474 m²

17. Kosten

Für die Gemeinde Lohmar sind durch das Planverfahren keine Kosten zu erwarten.,

18. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Stadt Lohmar hat in seiner Sitzung am beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 108.2 im Bereich Alter Sportplatz, Johannesstraße und Breiter Weg in Lohmar-Ort als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beizufügen.

Lohmar, den

.....
-Bürgermeisterin-