Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr.: 43.1, 3. Änderung
im Bereich „Birker Straße 44“ in Lohmar - Birk

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB `17) vom 03.11.2017 – BGBl. I. S. 3634., zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO `90) v. 23.01.1990 – BGBl. I. S. 132 -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 – BGBI S. 3786.
- Planzeichenverordnung (PlanZVO `90) v. 18.12.1990 – BGBl. I. S. 58 -, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI S. 1057).
- §68 Landesbauordnung NW (BauO NRW `18) v. 21.07.2018, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV NRW S. 218b)
- §§7 + 41 der Gemeindeordnung NW (GO NRW `94) v. 14 07.1994 – GV NRW S. 666-, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV NRW S. 218b, ber.S. 304).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 **WA - Allgemeines Wohngebiet**

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach

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

nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind. Sie sind damit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO

2.1 Grundflächenzahl (**GRZ**) gem. § 17 und § 19 BauNVO
Die Grundflächenzahl wird für das WA mit **0,35** festgesetzt.

Durch Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 darf die zulässigen **GRZ** um maximal 50 % überschritten werden.

2.2 Geschoßflächenzahl (**GFZ**) gem. § 17 und § 20 BauNVO
Die Geschoßflächenzahl wird für das WA mit **0,7** festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
Die zulässige EFH und Firsthöhe wird auf NHN festgesetzt.

Als Oberkante des Firstes gilt bei Satteldächern der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen, bei versetzten Pultdächern der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 ff BauNVO

3.1 Bauweise

Für das WA wird nach § 22 (1) BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt mit der Einschränkung E + D (Einzel- und Doppelhäuser).

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Dachvorsprünge, Vordächer, Erker, Pergolen u.a.) vor die Baugrenze um maximal 1,0 m ist ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 5 sind bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze Carports und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Stellplätze Carports und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Flachdachflächen sind zu begrünen.

Vor Garagen ist zur erschließenden Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 5,5 m als Stauraum einzuhalten.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind bei der Errichtung eines Einzelhauses max. 2 Wohnungen zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung

1.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Bei geneigten Dächern über 30° Dachneigung sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig.

Bei eingeschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig.

1.2 Dachdeckung und Fassadengestaltung

Verblendungen der Fassaden mit Natur- und Kunststeinimitationen, Metallblechen sowie Dachpappen sind nicht zulässig.

Garagen mit Flachdach müssen begrünt und dauerhaft unterhalten werden.

2. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:
Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.
Die Fassaden sind in hellen Tönen zu gestalten.

3. Dachformen, Dachneigungen

Für Hauptbaukörper der Einzel- und Doppelhäuser sind nur Satteldächer oder versetzte Pultdächer zulässig. Für die zweigeschossigen Gebäude im Plangebiet wird eine Dachneigung von maximal 30° festgelegt. Für das eingeschossige Gebäude wird die Dachneigung von 30 – 40° festgesetzt. Kniestöcke sind bei der Eingeschossigkeit bis maximal 0,80 m von OK Pfette zulässig.

4. Dachdeckung

Die Dächer sind mit Dachziegeln, die die regionaltypische Farbwahl schwarz, dunkelgrau bis mittelgrau aufweisen, einzudecken. Sonnenkollektoren auf der Dachoberfläche sind ebenso wie Dachbegrünungen zulässig. Garagen mit Flachdach müssen extensiv begrünt und dauerhaft unterhalten werden.

5. Einfriedigungen

Eine Abgrenzung zwischen den Vorgärten sowie den Grenzen benachbarter Grundstücke und entlang der Straßenbegrenzungslinie darf durch Einfriedigungen von maximal 100 cm Höhe über Straßenniveau vorgenommen werden.

C. HINWEISE

A. 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.

B. Kampfmittelfunde

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Stellung und militärische Anlage). Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche sowie der konkreten Verdachten auf Kampfmittel empfohlen. (Bezirksregierung Düsseldorf, AKZ 22.5-3-5382028-517/20). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Dazu ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten
(www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp).

Da nicht auszuschließen ist, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, 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.

C. Empfehlungen

- Es wird empfohlen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, das 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.

D. 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.

E. 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 Abfall-

wirtschaft", 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.

F. Kriminalprävention / Einbruchschutz

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

G. 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 Wärmbereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) verwiesen.

H. DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften, auf die in diesem Textteil zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43.1 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.

Lohmar, 04.09.2020
Heinz Hennes – Architekt BDB und Stadtplaner