

TEXTTEIL

BP Nr. 60, 3. Änderung „Im Bereich der Ringstraße“

Stand Entwurf

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA ist die gemäß § 4 Abs. 2 allgemein zulässige Nutzung:

- Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 3)
nicht zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltung (Nr. 3),
- Gartenbaubetriebe (Nr. 4)
- Tankstellen (Nr. 5)

sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Die Firsthöhe ist jeweils am höchsten Punkt der Außenkante der Dacheindeckung zu messen.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor der Baugrenze ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO für Dachvorsprünge, Vordächer, Pergolen und ähnliches im Ausmaß von 1,5 m ausnahmsweise zulässig.

4 Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn an eine auf dem Nachbargrundstück außerhalb der überbaubaren Fläche errichtete Garage angebaut werden soll.

4.2 Garagen müssen mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.

5 Zulässigkeit von Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur hinter der vorderen Baugrenze und soweit sie 30 m³ Rauminhalt nicht überschreiten.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht: Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1 Äußere Gestaltung

1.1 Dachformen und -neigungen

Zulässig sind

- Satteldächer oder Walmdächer (Dachneigung siehe zeichnerische Darstellung)
- auf Garagen und eingeschossigen Anbauten auch Flachdächer.

1.2 Kniestockhöhe (Drempelhöhe)

Kniestöcke sind bis max. 80 cm zulässig.

1.3 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m im Mittel über Krone der hergestellten Erschließungsanlage (Straße oder Weg) liegen. Ausnahmen können auf entsprechenden Nachweis zugelassen werden, wenn starkes Straßenlängsgefälle, Kanalanschlusshöhen oder hoch anstehender Grundwasserspiegel sie erfordern, oder Grundstücke höher als im Mittel 0,50 m über Straßenkrone liegen. An Straßen mit starkem Längsgefälle müssen die Sockel der Bauwerke nach jeder Hauseinheit abgetrept werden.

2 Garagen

2.1 Garagen sind nur in Massivbauweise oder als Carport in Holzbauweise zulässig.

2.2 Wenn eine auf dem Nachbargrundstück außerhalb der überbaubaren Fläche errichtete Garage angebaut werden soll, muss die neue Garage gestalterisch an die vorhandene angepasst werden. Die Anpassungspflicht besteht auch innerhalb der überbaubaren Fläche.

2.3 Die Zufahrten zu Garagen dürfen nicht mehr als 15 % Gefälle bzw. Steigung haben. Bei mehr als 3 % sind die ersten 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie mit höchstens 3 % anzulegen.

3 Stellplätze

3.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge an der Straßengrenze müssen eine Tiefe von mindestens 5 m aufweisen.

3.2 Die Zufahrten zu Stellplätzen dürfen nicht mehr als 15 % Gefälle bzw. Steigung haben. Bei mehr als 3 % Gefälle sind die ersten 5 m Länge hinter der Straßenbegrenzungslinie mit höchstens 3 % anzulegen.

4 Einfriedungen

4.1 Eine Abgrenzung im Bereich der Vorgärten entlang der Straße darf nur durch Einfriedungen von max. 80 cm Höhe über Oberkante Straße vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Einfriedigungen zwischen benachbarten Grundstücken sowie zwischen Zuwegung bzw. Straßenbegrenzungslinie und Hauptbaukörper.

Bei Eckgrundstücken in Straßeneinmündungsbereichen wird die zulässige Gesamthöhe auf max. 60 cm über Oberkante Straße festgesetzt.

- 4.2 Höhere Einfriedigungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie aufgrund der Topographie notwendig oder zweckmäßig sind.

5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur mit Böschungswinkel 1:3 oder flacher zulässig.

6 Vorgartenflächen

- 6.1 Die Vorgartenflächen zwischen Hauptgebäude und Straßenbegrenzungslinie sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

- 6.2 Vorgärten sind als Ziergärten zu gestalten.

III Hinweise

1 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauer, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbung in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/ oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 483, 51491 Overath, Tel.: 02206/80039, Fax: 02206/80517 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, die nach dem Denkmalschutzgesetz NRW erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Bodendenkmäler zu treffen.

2 Feuerstellenerlaubnis

Nach § 47 des Landesforstgesetz (LFoG) für das Land Nordrhein-Westfalen ist für die Bebauung von weniger als 100,00 m Abstand zum Wald eine Feuerstellenerlaubnis der Forstbehörde erforderlich.

3 DIN-Vorschriften und andere Rechtsnormen

DIN-Vorschriften und andere Rechtsnormen, auf die in diesem Textteil zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 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.