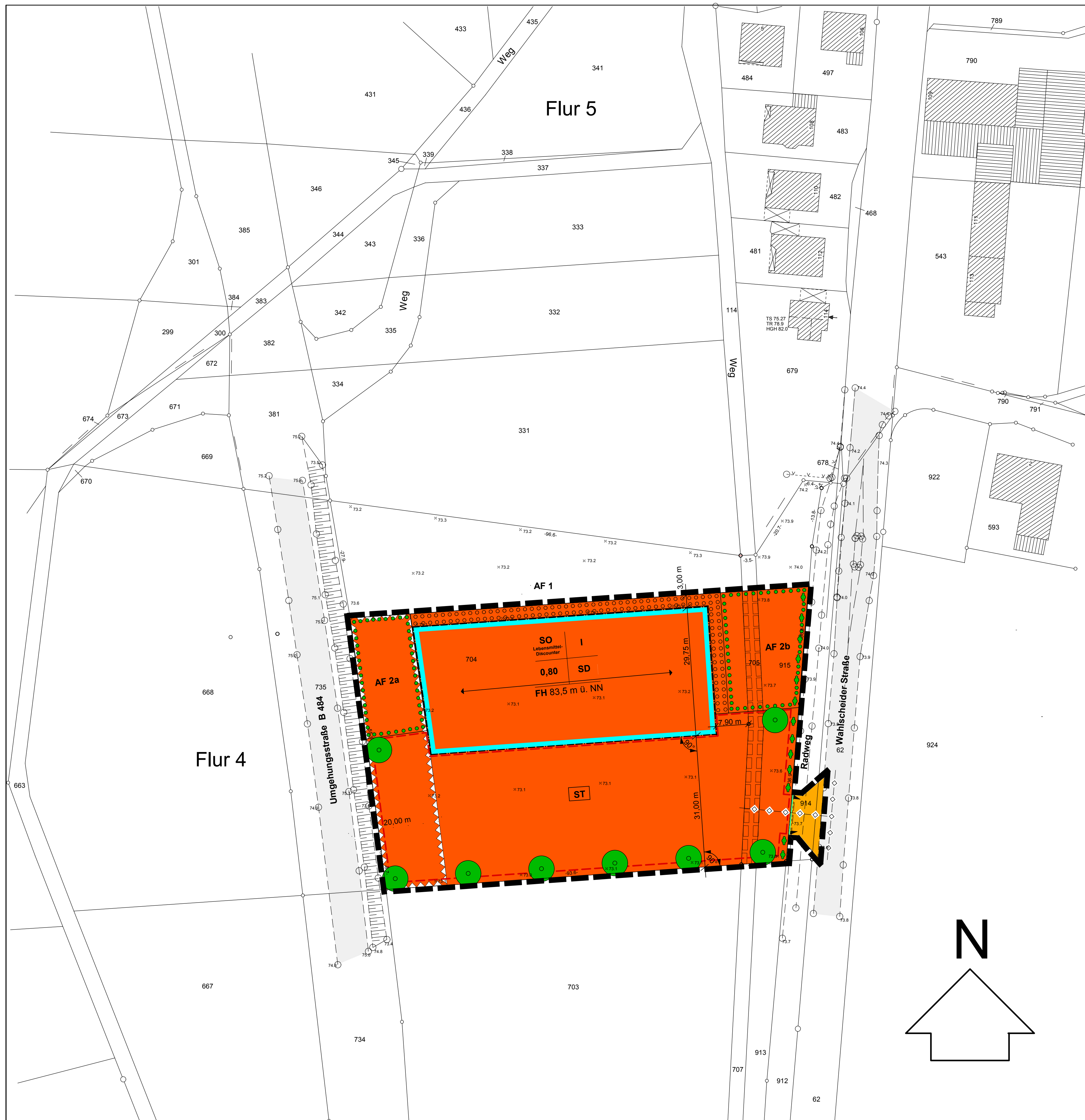


**TEIL A: PLANZEICHNUNG M. 1 : 500**



**ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN**  
gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90

<p><b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p> <p><b>SO</b> Sondergebiet § 1 (3), § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Lebensmittel-discounter</p>	<p><b>6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b> § 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 (1 a) BauGB</p> <p><b>AF 1</b> Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen s. "Textliche Festsetzungen" Nr. 2 Abs. 1, 5 und 6</p> <p><b>AF 2</b> Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen s. "Textliche Festsetzungen" Nr. 2 Abs. 2, 3, 5 und 6</p> <p><b>Pflanzgebot für Bäume</b></p> <p><b>Pflanzgebot für Sträucher</b></p>	<p><b>8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b></p> <p> Vorhandene Straßenverkehrsfläche</p> <p> Vorhandene Böschung</p> <p> Vorhandene Fahrbahn</p>
<p><b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO</p> <p><b>0,8</b> Grundflächenzahl als Höchstmaß</p> <p><b>I</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p><b>FH 83,5 m über NN</b> Firsthöhen über NN als Höchstmaß</p>	<p><b>7. SONSTIGE PLANZEICHEN</b></p> <p><b>ST</b> Fläche für Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p> <p><b>SD</b> Satteldach § 9 (6) BauGB i.V.m. § 86 (1) Nr. 1 LBO NW</p> <p><b>Hauptfirstrichtung</b> § 9 (6) BauGB i.V.m. § 86 (1) Nr. 1 LBO NW</p> <p><b>Mit Leitungsrechten (Haupttransportleitung DN 300) belastete Fläche zugunsten der Wasserversorgung der Ortsteile Wahlscheid und Neuhonrath</b> § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p> <p><b>Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind</b> § 9 (1) Nr. 10, (6) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 FStRG</p>	<p><b>(3) Alltlasten</b></p> <p>Sollten sich während der Bauarbeiten oder anderer Vorgänge Hinweise auf kleinräumige Verunreinigungen des Bodens ergeben, so sind zum Zweck der Gefährdungsminderung die betreffenden Baumaßnahmen sofort einzustellen. Gleichzeitig ist zur Gefährdungseinschätzung das Amt f. Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises (Tel. 02241/13-2206) zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.</p>
<p><b>3. BAUGRENZEN</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO</p> <p> Baugrenze</p>	<p><b>5. HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b> § 9 (1) Nr. 13 BauGB</p> <p> Anschluss an vorhandenen Abwasserkanal § 9 (1) Nr. 13 BauGB</p>	<p><b>(4) Bodendenkmäler</b></p> <p>Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelmauer, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.</p> <p>Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DschG NW) der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath Gut Eichthal an der B. 483, 51491 Overath (Tel. 02206/90300, Fax 02206/903022), unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, die nach dem DschG NW erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Bodendenkmäler zu treffen.</p>
<p><b>4. VERKEHRSFLÄCHEN, EIN- / AUSFAHRTEN</b> § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB</p> <p> Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) Nr. 11 BauGB</p> <p> Ein- / Ausfahrtbereich § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p>	<p><b>Visualisierung des geplanten Vorhabens - Ansicht von Südosten</b> Quelle: Architekturbüro Merten, Hennef</p>	

**TEIL B - TEXT**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHEN WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittel-discounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 qm; davon müssen mindestens 80 v.H. mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt sein. Maximal 50 qm Verkaufsfläche dürfen auf einen Back-Shop entfallen.
- 2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m. § 1 a (3) BauGB
- (1) Auf der als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" **AF 1** festgesetzten Fläche ist Raseneinsaat vorzunehmen. Zusätzlich sind mindestens 3 Laubbäume II. Ordnung (Artenliste A) zu pflanzen.
- (2) Auf der als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" **AF 2 a** festgesetzten Fläche sind mindestens 9 Laubbäume II. Ordnung (Artenliste A) zu pflanzen sowie mind. 54 Strauchpflanzungen (Artenliste B) vorzunehmen.
- (3) Auf der als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" **AF 2 b** festgesetzten Fläche sind mindestens 9 Laubbäume II. Ordnung (Artenliste A) zu pflanzen sowie mind. 51 Strauchpflanzungen (Artenliste B) vorzunehmen.
- (4) Im Bereich der Parkierungsflächen sind an den dafür festgesetzten Standorten Laubbäume II. Ordnung (Artenliste A) zu pflanzen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.
- (5) Die unter den Ziffern 1 bis 4 festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.
- (6) Bei der Ausführung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind Pflanzenarten / Gehölze der nachfolgenden Pflanzlisten zu verwenden:
- Artenliste A:**  
Bodenständige Laubbäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20 m)  
Qualität: jeweils Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16-18 cm, mit Drahtballen
- |  |  |
|--|--|
| BERG-AHORN ( <i>Acer pseudo-platanus</i> )     | MARONE ( <i>Castanea sativa</i> )          |
| BAUM-HASEL ( <i>Corylus colurna</i> )          | SAND-BIRKE ( <i>Betula pendula</i> )       |
| FELD-AHORN ( <i>Acer campestre</i> )           | SOMMER-LINDE ( <i>Tilia platyphyllos</i> ) |
| GEMEINE EBEREISCHE ( <i>Sorbus aucuparia</i> ) | SPITZ-AHORN ( <i>Acer platanoides</i> )    |
| GEMEINE MEHLEBEERE ( <i>Sorbus aria</i> )      | VOGELKIRSCH ( <i>Prunus avium</i> )        |
| HAINBUCH ( <i>Alnus glutinosa</i> )            | WINTER-LINDE ( <i>Tilia cordata</i> )      |
| HAHNEN-WEISSBUCH ( <i>Carpinus betulus</i> )   |  |
- Artenliste B:**  
Bodenständige Sträucher  
Qualität: jeweils Strauch, 2 x v, Höhe 60 - 100 cm
- |   |  |
|---|--|
| BESENGINSTER ( <i>Cytisus scoparius</i> )     | PFÄFFENHÜTCHEN ( <i>Euonymus europaea</i> )    |
| GEMEINE EIBE ( <i>Taxus baccata</i> )         | ROTER HÄRTREIHEL ( <i>Cornus sanguinea</i> )   |
| HASELNUSS ( <i>Corylus avellana</i> )         | SANDDORN ( <i>Hippophae rhamnoides</i> )       |
| GEMEINE SCHNEEBALL ( <i>Viburnum opulus</i> ) | SCHLEHE ( <i>Prunus spinosa</i> )              |
| HÄGEBÜTTE ( <i>Rosa rugosa</i> )              | SCHWARZE JOHANNISBEERE ( <i>Ribes nigrum</i> ) |
| HÜNDROSSE ( <i>Rosa canina</i> )              | STECHPALME ( <i>Ilex aquifolium</i> )          |
| HIMBEERE ( <i>Rubus idaeus</i> )              | TRAUBENKIRSCH ( <i>Prunus pedus</i> )          |
| HOLUNDER ( <i>Sambucus nigra</i> )            | WEISSDORN ( <i>Crataegus monogyna</i> )        |
| KORNELKIRSCH ( <i>Cornus mas</i> )            |  |

**3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ALS BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS**  
§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauNVO

- 3.1 Dachneigung, Dachgestaltung**
- (1) Die maximal zulässige Dachneigung des Hauptgebäudes beträgt 22°.
- (2) Für die Dachendeckung sind ausschließlich standortgerechte Farb- und Materialien (z.B. schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel) zu verwenden.
- 3.2 Stellplätze für Abfallbehälter**
- Vom öffentlichen Raum her einsehbare Stellplätze für Abfallbehälter sind zu begrünen.
- 3.3 Begrünung der unbebauten Flächen**
- Zur Durchgrünung des Parkplatzes sind, zusätzlich zu den in Teil A (Planzeichnung) festgesetzten Pflanzgeboten, mindestens 6 weitere Laubbäume innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 3.4 Einfriedungen**
- (1) Die in Teil A (Planzeichnung) entlang der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzten Strauchpflanzungen sind als Schnitthecken anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- (2) Die Höhe der Schnitthecken soll mindestens 1,50 m und höchstens 1,80 m betragen.
- (3) Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Mindestsichtfelder von Bewuchs freizuhalten.

**HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 (6) BauGB**

- (1) Grunddienbarkeit**
- Im Bereich von Flurstück 705 liegt aus der Vergangenheit die Haupttransportleitung DN 300. Die Leitung dient der Wasserversorgung der Ortsteile Wahlscheid und Neuhonrath (Grundlage ist ein Bestandsplan aus dem Jahr 1980).
- Die Leitung darf nicht überbaut werden.
- (2) Landschaftsschutz**
- Bezüglich der landschaftspflegerischen Ausgleichsregelung wird auf Abschnitt 4.3 der Begründung sowie auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage I zur Begründung) hingewiesen.
- Die unter Nr. 2 der "Textlichen Festsetzungen" aufgeführten Maßnahmen haben die Funktion von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1 a (3) BauGB.

**(3) Kampfmittelkunde**

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst (Tel. 0221 / 147-3562) ist umgehend zu verständigen.

**(6) Bauschutzzone**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln / Bonn, und zwar unterhalb des An- und Abflugsektors 25, ca. 7600 m vom Startbahnbezugspunkt entfernt. Bauvorhaben, die die nach den §§ 12-17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Krane usw.), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auch für Bauvorhaben, für die keine Genehmigung erforderlich ist, ist eine luftrechtliche Genehmigung durch den Bauherrn einzuholen.

**(7) Niederschlagswasser**

Die Versickerung des auf den befahrbaren Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist nur über belebte Bodenzone möglich. Sofern Rigolen zum Einsatz kommen, sind diesen Mulden vorzuschalten.

**(5) Kampfmittelkunde**

Für das Plangebiet beträgt die zustimmungs- / genehmigungsfreie Höhe **140,50 m über NN**.

**(7) Niederschlagswasser**

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. in Vorfluter sind beim Amt für Gewässerschutz u. Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen.

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 'LEBENSMITTELDISCOUNTER WAHLSCHIED-SÜD'**

Aufgrund folgender Rechtsgrundlagen  
- Baugesetzbuch (BauGB) in der (ab 01.01.1998 geltenden) Fassung vom 27.08.1997  
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990  
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990  
- Bauordnung (BauO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW 1995 S. 218), geändert mit Gesetz vom 24.10.1998 (GV NW S. 687), geändert mit Artikel I des Gesetzes vom 09.11.1999 (GV NW S. 622)  
- Denkmalschutzgesetz NW i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.03.1980  
- Gemeindeordnung (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994  
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der ab 18.06.1997 geltenden Fassung

wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet Gemarkung Wahlscheid, Flur 4, Flurstücke 704 (teilweise), 705 (teilweise), 915 (teilweise), 62 (teilweise) und 914 (teilweise) erlassen:

**Teil A: PLANZEICHNUNG M. 1 : 500**  
**Teil B: TEXT**

<b>Verfahrensvermerk:</b> Der Rat hat gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauGB und § 13 BauGB am ..... beschlossen, diesen Plan aufzustellen.	Dieser Beschluss wurde am 29.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Lohmar, den Der Bürgermeister in Vertretung ..... Bürgermeister
Lohmar, den ..... (Bürgermeister)	Der Bürgermeister ..... Bürgermeister
<b>Bürgeranhörung:</b> Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB hat am ..... stattgefunden.	Nach Beschluss des Rates vom ..... wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB Ziff. BauGB abgesehen. Lohmar, den Der Bürgermeister in Vertretung ..... Bürgermeister
Lohmar, den Der Bürgermeister in Vertretung	Der Bürgermeister in Vertretung ..... Bürgermeister
<b>Bürgeranhörung:</b> Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausliegen. Die erneute Offenlegung wurde am ..... gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	Änderung aufgrund von Bedenken und Anregungen gemäß Beschlussfassung(en) des Rates vom ..... Lohmar, den Der Bürgermeister in Vertretung ..... Bürgermeister
Lohmar, den Der Bürgermeister in Vertretung	Der Bürgermeister in Vertretung ..... Bürgermeister
<b>Bürgeranhörung:</b> Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 (3) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausliegen. Die erneute Offenlegung wurde am ..... gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	Änderung aufgrund von Bedenken und Anregungen gem. Beschlussfassung(en) des Rates vom ..... Lohmar, den Der Bürgermeister in Vertretung ..... Bürgermeister
Lohmar, den Der Bürgermeister in Vertretung	Der Bürgermeister in Vertretung ..... Bürgermeister
<b>Bürgeranhörung:</b> Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB i.V.m. § 7 der Gemeindeordnung vom Rat am ..... als Satzung beschlossen worden.	Die Bekanntmachung, durch die der Plan rechtsverbindlich wird, ist gemäß § 10 (1) BauGB am ..... erfolgt. Lohmar, den Der Bürgermeister in Vertretung ..... Bürgermeister
Lohmar, den Der Bürgermeister in Vertretung	Der Bürgermeister in Vertretung ..... Bürgermeister
<b>Bürgeranhörung:</b> Dieser Plan ist gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächen-nutzungsplan entwickelt.	Gemäß § 10 (2) BauGB ist eine Genehmigung dieses Planes durch die Bezirksregierung nicht erforderlich. Lohmar, den Der Bürgermeister in Vertretung ..... Bürgermeister
Lohmar, den Der Bürgermeister in Vertretung	Der Bürgermeister in Vertretung ..... Bürgermeister
<b>Bürgeranhörung:</b> Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis von ..... überein.	Eis wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Lohmar, den Der Bürgermeister in Vertretung ..... Bürgermeister
Lohmar, den Der Bürgermeister in Vertretung	Der Bürgermeister in Vertretung ..... Bürgermeister
<b>Entwurf und Anfertigung</b> Der Plan wurde, in Abstimmung mit der Planungsabteilung der Stadt Lohmar, angefertigt im Auftrag der KR GmbH, Feldstraße 6, 57489 Drolshagen.	Dieser Plan ist der Urkundsplan. Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Lohmar, den Der Bürgermeister in Vertretung ..... Bürgermeister
Entwurfverfasser: Büro für Architektur + Städtebau Bauassessorin Dip.-Ing. Erika Grobe-Kunz Reichenberger Straße 7 53604 Bad Honnef	Der Bürgermeister im Auftrag
angefertigt: Bad Honnef, den 26.08.2004	



**BEBAUUNGSPLAN NR. 23 DER STADT LOHMAR 'LEBENSMITTELDISCOUNTER WAHLSCHIED - SÜD'**

**TEIL A: PLANZEICHNUNG M. 1 : 500**  
**TEIL B: TEXT**

**Planverfasser:** Büro für Architektur + Städtebau - Dipl.-Ing. Erika Grobe-Kunz Reichenberger Straße 7 - 53604 Bad Honnef

**Planungsstand:** 26.08.2004  
**ergänzt:** 05.11.2004