Gemeinde Lindlar

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8
"Nahversorger Hartegasse"

Planung

Kartengrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand ....) übereinstimmt.

Der Bebauungsplan - Planung - basiert in seiner digitalen Form auf dem Koordinatensystem ETRS89/UTM. Alle Begrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt.

Die Plangrundlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung.

Gummersbach, den .....

.....
Dipl.-Ing. Andreas Flasche
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl
III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
FH 204,0 m — Firsthöhe, als Höchstmaß
GH 195,5 m — Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P — Öffentliche Parkflächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versickerungsmulde

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Spielplatz
Private Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

M1, M2, M4 — (vgl. textliche Festsetzungen A 4.5, A 5.1, A 5.3)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze
Ga — Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des Vorhabengebietes

Anforderungen an die Gestaltung

FD — Flachdach
WD — Walmdach

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
(§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)

L — Landschaftsschutzgebiet

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 4 und Abs. 6 BauGB)

Ü — Überschwemmungsgebiet

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung

Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Lindlar, den .....

.....
(Bürgermeister)

Offenlegung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

Lindlar, den .....

.....
(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Lindlar zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dieses Bebauungsplans wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Lindlar, den .....

.....
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NW und § 86 BauO NW am ..... vom Rat der Gemeinde Lindlar als Satzung beschlossen worden.

Lindlar, den .....

.....
(Bürgermeister)

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes Nr. 8 „Schulerweiterung Lindlar-Ost samt Stellplätzen" einschließlich Begründung inkl. Umweltbericht mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Gemeinde Lindlar vom ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Lindlar, den .....

.....
(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ..... dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Lindlar, den .....

.....
(Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 394).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 176, S.7).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts "Planzeichenverordnung 1990- (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018), Gesetz vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW, S. 444), in Kraft getreten am 31. Juli 2024.
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) "Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Textliche Festsetzungen / Nachrichtliche Übernahme / Hinweise

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Mischgebiet (MI)

Zulässig sind

- nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO: Wohngebäude und Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften
- die hier zugehörigen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die für den Betrieb der jeweiligen Nutzungen notwendigen Nebenanlagen

Nicht zulässig sind

- gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 und 4 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- die nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässige Ausnahme

1.2 Gemeinbedarfsfläche

- Die Gemeinbedarfsfläche wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte" festgesetzt.
- Zulässig sind zudem Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck Kindertagesstätte dienen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO
- PKW-Stellplätze und Fahrradstellplätze

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Für das Mischgebiet werden eine maximal zulässige Firsthöhe (Gebäudeteil mit Walmdach) bzw. max. zulässige Gebäudehöhe (Gebäudeteil mit Flachdach) festgesetzt. Als Bezugshöhe gelten die im Plan festgesetzten Bezugspunkte (BZP) in Metern über Normalhöhennull (NHN) (in der Planzeichnung rot markiert). Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhen zu ermitteln.

Firsthöhe (FH): Die maximal zulässige Firsthöhe ist die Höhendifferenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Dachabschluss des Walmdachs, maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Gebäudehöhe (GH): Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Differenz zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante der Attika des Flachdachs des obersten Geschosses.

3. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

3.1 Garagen, Pkw-Stellplätze sowie überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze und Nebenanlagen (Abfall) sind innerhalb des Mischgebiets auch außerhalb der überbaubaren auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

4.1 Infiltrationsfähige Oberflächen

Oberflächenbefestigungen sind infiltrationsfähig anzulegen.

4.2 Dachbegrünung

Hauptbaukörper mit Flachdächern sowie Nebenanlagen mit Flachdächern und Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substratraufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Die Dachflächen werden mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung (z. B. HESA D610 oder gleichwertig) eingesät oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen bepflanzt.

4.3 Minderung von Lichtemissionen

Zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen ist bei den weiteren Planungen auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu achten, die Streulicht vermeidet und deren Lichtkegel sich ausschließlich nach unten auf den zu beleuchtenden Bereich richtet. Die Beleuchtung ist zudem zweckgebunden und ausschließlich zeitlich begrenzt (z.B. durch Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren) einzusetzen. Eine Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin ist zu beachten. Die Oberfläche der Lampengehäuse darf nicht auf mehr als 60 Grad Celsius erhitzt werden.

4.4 Vermeidung von Nachtbeleuchtung zum Schutz der Fledermäuse

Um eine Störung von nahrungsuchenden Fledermäusen in ihrer jährlichen Aktivitätsphase (Ende März bis Anfang November) während der Bauarbeiten gering zu halten, sind sowohl Nachtbeleuchtungen als auch Arbeiten in der Dunkelheit und Dämmerung bei Temperaturen von über 6 Grad Celsius nicht zulässig.

4.5 M1: Grünlandextensivierung

Es wird gemäß Planeintrag M1 die Entwicklung "artenreiches (Mager) Grünland" als Zielbiotop im Bereich zwischen Mischgebiet und Sülzufer definiert. Zur Erreichung dieses Ziels kann eine Mahdnutzung als auch eine Weidenutzung durchgeführt werden. Aufgrund des bereits hohen Stickstoffeintrages aus der Luft wird der für die Entwicklung von extensivem Grünland notwendige Nährstoffentzug erschwert. Es wird daher, zunächst auf 3 Jahre begrenzt, eine Intensivierung der Mahd und Entnahme des Mähgutes durchgeführt. Düngegaben sind nicht zulässig. Nach diesen 3 Jahren ist durch Bodenproben die Reduzierung des Nährstoffvorrates zu überprüfen. Kann eine ausreichende Reduzierung des Nährstoffvorrates belegt werden, wird eine extensive Bewirtschaftung mit Bewirtschaftungsauflagen (siehe Umweltbericht) festgelegt.

5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A UND B BAUGB)

5.1 M2: Baum- und Strauchhecke zur landschaftlichen Einbindung und als ökologischer Ausgleich

Im Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche wird gemäß Planeintrag M2 eine Baum- und Strauchhecke gepflanzt. Zur Verwendung kommen nur lebensraumtypische Arten gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste 1. Die Liste bietet Auswahlmöglichkeiten, es dürfen aber nicht nur zwei Arten gepflanzt werden. Der Pflanzabstand darf 1,25 m x 1,25 m nicht überschreiten. Der Anteil der Bäume wird auf 20 % der Pflanzung festgesetzt.

Die Anpflanzungen sind nachhaltig zu erhalten und zu pflegen. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste 1:

Bäume; Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60 – 100 cm hoch, ohne Ballen	
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus communis	Wild-Apfel
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

5.2 M3: Baumpflanzungen innerhalb von Park- und Stellplätzen

Im Bereich der Stellplätze im Mischgebiet und auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" sind in regelmäßigen Abständen insgesamt 10 lebensraumtypische Laubbäume gemäß der Pflanzenauswahlliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als Qualität ist zu wählen: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, gemessen in 1 m über Grund. Die Bäume sind durch einen Erziehungsschnitt (Kronenbildung, Aufastung zur Erhaltung des Raumprofils) zu entwickeln.

Um eine gesunde Entwicklung der Straßenbäume zu gewährleisten, sind die Baumscheiben der Bäume mit einer offenen Fläche von mindestens 10 qm zu dimensionieren. Sie sind dauerhaft vor Überfahren und Betreten zu schützen.

Pflanzenauswahlliste 2:

Einzelbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang, mit Ballen.	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

5.3 M4: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Flächen der Rand-/Straßenbeete

In den Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Planeintrag M4 festgesetzt sind, sind jeweils zwei lebensraumtypische Laubbäume gemäß der Pflanzenauswahlliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als Qualität ist zu wählen: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, gemessen in 1 m über Grund. Die Bäume sind durch einen Erziehungsschnitt (Kronenbildung, Aufastung zur Erhaltung des Raumprofils) zu entwickeln.

Zusätzlich sind diese Flächen (M4) flächig mit insektenfreundlichen und gleichzeitig robusten Naturstauden der Pflanzenauswahlliste 3 flächig zu bepflanzen. Der Boden im Bereich der Beete ist vor dem Bepflanzen bis in mindestens 10 cm Tiefe aufzulockern und mit einem hochwertigen Substrat zu verbessern.

Pflanzenauswahlliste 3:

Bienenfreundliche Bodendecker und mittelhohe Stauden	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Phlox subulata	Teppich-Phlox
Geranium sanguineum	Blutroter Storchschnabel
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf
Sedum telephium	Große Fetthenne
Cichonum intybus	Gemeine Wegwarte
Salvia pratensis	Wiesensalbei (Salvia
Campanula glomerata	Glockenblume

5.4 Alle Pflanzungen sind nachhaltig zu erhalten und zu pflegen. Gegebenenfalls sind Nachbesserungen durchzuführen, um Pflanzenausfälle art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

6. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9 ABS. 1A I.V.M. § 1A ABS. 3 BAUGB

Der externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der Ausgleichsverpflichtung von 21.586 Ökopunkten für den Eingriff in den Naturhaushalt und 2.352 Ökopunkten für den Eingriff in den Boden. Der Eingriff wird durch Maßnahmen im Rahmen der externen Ausgleichsfläche Gemarkung Lindlar, Flur 37, Flurstück 7 kompensiert. Als Ausgleich wird landwirtschaftlich genutztes Grünland extensiviert.

7. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

7.1 Schallämm-Maße der Außenbauteile

Zum Schutz vor Außenlärm 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 La gemäß Anlage 4 - 5 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

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

Dabei ist

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

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

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

Mindestens einzuhalten sind:

R'_w = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büro und Ähnliches

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R'_w > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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 Korrekturswert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

7.2 Belüftung von Schlafräumen

Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel nachts von größer als 45 dB(A) angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungselementen 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.

7.3 Reduktion im Baugenehmigungsverfahren

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

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Flachdächer sind zu begrünen. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen bzw. -anteile, die als Dachterrassen oder für erforderliche technische Anlagen genutzt werden.

1.1.2 Für die Hauptbaukörper Wohnen sind geneigte Dächer (Walmdach) zulässig. Die Dachneigung für geneigte Dächer (Walmdach) beträgt mindestens 20° und maximal 35°.

1.2 Werbeanlagen

1.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.2.2 Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht und Anlagen mit mehr als 2,0 qm Flächengröße sind nicht zulässig.

1.2.3 Werbeanlagen sind oberhalb der Traufe nicht zulässig.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Überschwemmungsgebiet

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Sülz inklusive Lindlarer Sülz" gem. § 76 WHG, welches einen geringen Teil des südlichen Plangebietes betrifft. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden nachrichtlich in den künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

2. Entwässerung

Gemäß § 9 der Entwässerungssatzung der Gemeinde Lindlar vom 16.12.2021 ist ein Anschluss- und Benutzungszwang wie folgt verpflichtet:

Anschluss- und Benutzungszwang

1. Jede oder jeder Anschlussberechtigte ist vorbehaltlich der Einschränkungen in dieser Satzung verpflichtet, ihr oder sein Grundstück in Erfüllung der Abwasserüberlassungspflicht nach § 48 LWG NRW an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen, sobald Abwasser auf dem Grundstück anfällt (Anschlusszwang).
2. Die Anschlussnehmerin oder der Anschlussnehmer ist vorbehaltlich der Einschränkungen in dieser Satzung verpflichtet, das gesamte auf ihrem oder seinem Grundstück anfallende Abwasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) in die öffentliche Abwasseranlage einzuleiten (Benutzungszwang), um die Abwasserüberlassungspflicht gemäß § 48 LWG NRW zu erfüllen.

3. Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet 2.2-2 „Lindlar/Engelskirchen 2.2-2", Zone 2 aus dem Landschaftsplan 2 Lindlar / Engelskirchen wird gem. § 26 BNatSchG nachrichtlich übernommen.

D) HINWEISE

1. Hinweise zum Artenschutz

Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Zum Schutz vor Vogelschlag sind im Rahmen der Baugenehmigung vogelfreundliche Lösungen umzusetzen. Anzuwenden sind u.a. die Informationen und Hinweise der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW in Verbindung mit der Schweizerischen Vogelwarte von 2012.

Ökologische Baubegleitung

Es muss maximal fünf Tage vor Beginn von Gebäudeabrissarbeiten eine Nachsuche auf Hinweise zu einer Besiedlung (Kotspuren, Drüsensekret) von Fledermäusen über eine ökologische Baubegleitung erfolgen. Werden mehr als zwei Fledermäuse gefunden, ist die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren, um das weitere Vorgehen festzulegen (z. B. artgerechte Versorgung der Tiere; Verschieben der Abrissarbeiten).

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen.

2. Baugrund

Im Plangebiet sind quartärzeitliche sandige und schluffige Ablagerungen in Bach- und Flusstälern verbreitet. Im tieferen Untergrund des Plangebietes sind verkarstungsfähige Karbonatgesteine des Devons verbreitet. Erdfälle oder andere Verkarstungserscheinungen sind nach den im Geologischen Dienst NRW vorliegenden Unterlagen aus dem Plangebiet oder dem näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Im weiteren Umfeld sind in ca. 500 - 700 m Entfernung westlich bis nordwestlich des Plangebietes einige Erdfälle aufgetreten.

3. Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

4. Bodenschutz

Nach Auswertung der Digitalen Bodenbelastungskarte des OBK ist davon auszugehen, dass im südlichen Bereich der Fläche für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden. Eine Überschreitung der PnU- bzw. Maßnahmenwerte nach BBodSchV, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, liegt nicht vor.

Um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte bislang nicht überschritten werden, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben (vgl. auch Hinweis Nr. 3).

5. Bodendenkmale

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 DSchG NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, in 51491 Overath, Tel: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.
Vorhaben und Maßnahmen, die mit Erdeingriffen verbunden sind, auch solche, die bauordnungsrechtlich nicht genehmigungspflichtig sind (z. B. Ver- und Entsorgungsleitungen, Abbruch unterlägiger baulicher Anlagen). Sie unterliegen im Bereich sowie unmittelbar angrenzend an vermutete Bodendenkmäler nach § 15 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG NRW einer Erlaubnispflicht. Gem. § 27 Abs. 1 DSchG NRW hat derjenige, der ein vermutetes Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen.

Aussagekräftige Antragsunterlagen (z. B. Lage, Eingriffstiefe, -umfang, Bauweise u. ä.) sind der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen. Die Untere Denkmalbehörde entscheidet im Benehmen mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland über entsprechende Anträge. Der Bescheid der Unteren Denkmalbehörde ist abzuwarten.

6. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregung Düsseldorf eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den Leitfaden auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

7. Löschwasser, Rettungswesen, Feuerwehr

Trinkwasserversorgung

Seitens der Trinkwasserversorgung können bis zu 1600 l/min zur Verfügung gestellt werden und ggf. bei Bedarf als Löschwasser an verschiedenen Entnahmestellen in der Nähe des Objektes zur Verfügung gestellt werden.

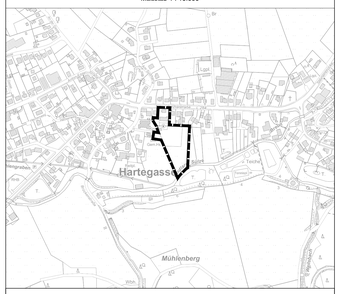
8. Hinweis auf die Versorgungsträger

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vorhandene Versorgungsanlagen sind in ihrem Bestand zu sichern und dürfen nicht überplant werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist die DVGW-Richtlinie GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu beachten.

9. Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen, DIN-Normen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Lindlar – Rathaus der Gemeinde Lindlar, Borromäusstraße 1, 51789 Lindlar – während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Übersicht
Maßstab 1 : 10.000



GEMEINDE LINDLAR

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8
- Nahversorger Hartegasse-
Entwurf

ENTWURF
UND BEARBEITUNG

MWM STÄDTEBAU VERKEHR ENTWÄSSERUNG
NÜSSENBOHDEYSTR. 118 52070 AACHEN
TEL 0241 918660 EMAIL info@mwm.de
WWW.PLANUNGSBUERO-MWM.DE

Maßstab	Datum
1 : 500	26.06.2025