

- **Industriepark Hermesdorf III** -

---

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

(ENTWURF zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – Stand: 17.11.2022)

1. Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit dem Abstandserlass des MUNLV NW (Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Nordrhein Westfalen) in der Fassung vom 6.6.2007

GE - 1

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

GE - 2

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

GI - 1

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis IV und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

GI - 2

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis III und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Ebenfalls sind Anlagen und Betriebe der lfd. Nr. 37 und 49 bis 55 innerhalb der Abstandsklasse IV hinsichtlich Ihrer Funktion als „Störfall-Anlagen“ ausgeschlossen. Ebenso werden die Anlagen und Betriebe der lfd. Nr. 39, 40, 42 und 44 innerhalb der Abstandsklasse IV hinsichtlich des Immissionsverhaltens ausgeschlossen.

Ausnahmsweise Zulässigkeiten

Ausnahmsweise sind in den GE – 1, GE -2 und GI – 1 Gebieten Betriebs- und Anlagarten der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse der Abstandsliste zulässig, wenn sie mit (\*) gekennzeichnet sind. Die ausgeschlossenen Anlagen und Betriebe gemäß der Festsetzungen zu GI – 2 sind ebenfalls im GI – 1 ausgeschlossen.

2. Behandlung des Regenwassers von Starkverschmutzern im Industriegebiet

Da für sogenannte Starkverschmutzer (siehe Anlage zur Begründung) keine dem Stand der Technik erforderliche kommunale Bodenfilterreinigung für die Klärung des Oberflächenwassers vorgehalten wird, sind Starkverschmutzer grundsätzlich ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Starkverschmutzer zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die belasteten Oberflächenwasser durch entsprechende betriebseigene Reinigungsanlagen bzw. betriebseigene Filter vor Einleitung des Regenwassers in das öffentliche Regenwassersystem auf dem jeweiligen Grundstück ordnungsgemäß behandelt werden. Alternativ können die potentiell belasteten Flächen auch eingehaust bzw. überdacht werden.

3. Ausschluss der Zulässigkeit von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten

3.1 Die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind in freistehenden Gebäuden nicht zulässig und müssen in dem Betriebsgebäude integriert werden. Die Wohnungen dürfen die Zweckbestimmung des Gewerbe- und Industriegebietes nicht beeinträchtigen, müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und der Baumasse untergeordnet sein.

3.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (außer Betriebssportanlagen) sowie Vergnügungsstätten im Sinne der §§ 8 Abs. 2 Nr. 4 und 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sowie des § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Dies beinhaltet auch Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros, Automaten-spielhallen, Videospiehhallen, Computerspielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Peep-Shows und Sex-Kinos.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Gewerbebetriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen innerhalb der Industrie- und Gewerbegebietsflächen unzulässig.

3.3 Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind im Gewerbe- und Industriegebiet nicht zulässig.

Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn die Verkaufsstätte für Endverbraucher im unmittelbaren räumlichen, betrieblichen- und funktionalen Zusammenhang zum im Plangebiet ansässigen produzierenden und verarbeiteten Gewerbebetrieb sowie Handwerksbetrieb steht, der Gewerbebetrieb nur überwiegend selbst hergestellte Waren veräußert, sowie im Falle des Handwerksbetriebs solche Waren, die der Kunde des jeweiligen Handwerks als branchenüblichen Zubehör betrachtet und die im Zusammenhang mit der erbrachten handwerklichen Leistung stehen. Die Verkaufsfläche muss zur Betriebsfläche des Hauptbetriebes eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung aufweisen und darf nur bis zu 10 % der Geschossfläche, jedoch nicht mehr als 250 qm im Sinne der maximal definierten Verkaufsfläche einnehmen.

Die Verkaufstätigkeit ist nur zulässig, solange die zugehörige industrielle bzw. gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

Ausgenommen von dieser Beschränkung sind der Verkauf und die Ausstellung von Kraftfahrzeugen, die im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind. Innerhalb der Industriegebietsflächen sind der Verkauf und die Ausstellung von Kraftfahrzeugen unzulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in den festgesetzten Industrie- und Gewerbegebieten ist mit maximaler Oberkante (OK) der baulichen Anlagen über NN (Normal Null) festgesetzt.

Für ein Drittel des jeweiligen Betriebsgrundstückes innerhalb der GI-1 und der GI-2 Flächen ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudeoberkante um 5 m zulässig. Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für betriebsnotwendige Schornsteine, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie sonstige untergeordnete Bauteile.

5. Wirtschaftsweg entlang der südlichen Plangebietsgrenze auf den Flurstücken 37, 253 der Flur 58, Gemarkung Hermesdorf, Flurstück 58, Flur 57, Gemarkung Hermesdorf und Flurstück 46, der Flur 43, Gemarkung Hermesdorf

Die ehemalige Straße Langenbachsiefen bleibt als versiegelter Wirtschaftsweg erhalten und wird ergänzend zur Nutzung des Wirtschafts-, Fuß- und Radverkehrs in neuer Lage im östlichen Plangebiet an den Ort Hermesdorf angebunden. Um eine Nutzung des mobilen Individualverkehrs sowie Schwertlastverkehrs zu unterbinden, sind in Verknüpfung zur Hauterschließungsstraße Absperrungen (z. B. Poller) zu errichten. Zum Befahren der Kanalreinigung sowie der Befahrung von Wirtschaftsfahrzeugen sind von bzw. zur Hauterschließungsstraße für diese Fahrzeuge entsprechende Öffnungen der Absperrung von der Marktstadt Waldbröl zur Verfügung zu stellen.

6. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete, innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung sowie Bestimmungen für die Pflanzflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche

G 1 - BAUMHECKEN AN BÖSCHUNGEN

An den neuen Böschungen werden standortgerechte Gehölze angepflanzt. Es werden Bäume 1. und 2. Ordnung (Anteil von ca. 5%) und Sträucher verwendet, um eine visuelle Gliederung und Einbindung der Bauflächen in die Landschaft zu erzielen.

Im Übergangsbereich von M3/M4 werden die Gehölze auf den Böschungen durch Gras- und Krautfluren, die alle 3 Jahre zu mähen sind, ersetzt. Hierdurch werden der Offenlandcharakter des nördlichen Quellbereichs und damit die Nahrungshabitate für die über den Offenlandflächen jagende Avifauna gefördert.

G 2 - STRASSENBEGLEITPFLANZUNG

Auf den Flächen mit Pflanzbindungen entlang der Erschließungsstraße sind Bäume mit Strauchunterwuchs zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm ca. alle 20 m zu setzen (in Abhängigkeit der Lage der jeweiligen Betriebseinfahrten und Ausfahrten). Es sind die Arten Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) zu verwenden. Bei den Strauchpflanzungen können hier ausnahmsweise auch Arten abweichend von der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises gewählt werden.

G 3 - BAUMREIHE ZUR VISUELLEN EINBINDUNG

Im Nordwesten und Nordosten wird eine Baumreihe entlang der Böschungsoberkante in einem mindestens 5 m breiten Streifen mit Gras- und Krautflur gepflanzt. Es sind Arten wie unter G 2 zu verwenden. Die Bäume sind in einem Abstand von 20 m zu pflanzen.

G 4 - NATURNAHE GESTALTUNG DER FLÄCHEN FÜR DIE REGENRÜCKHALTUNG

Das heutige Regenrückhaltebecken im Langenbachtal wird um ein Volumen von ca. 3.200 m<sup>3</sup> nach Westen in die Fläche des heutigen Teiches hin erweitert. Diese Planung war bereits bei der Planung der Regenbecken des Bebauungsplanes Nr. 11 C „Gewerbepark Hermesdorf II“ als mögliche Erweiterungsstufe berücksichtigt worden. Das vergrößerte Regenrückhaltebecken wird

ebenso wie das bisherige Becken als Erdbecken angelegt. Im Bereich der Sohle sind mehrere kleine temporäre Tümpel anzulegen, die für eine gewisse Zeit bis zur Verlandung eine Strukturanreicherung bewirken. Eine dauerhafte Instandhaltung ist nicht vorgesehen.

Die neu entstehenden Flächen werden mit standortgerechten Saatgutmischungen (Regelsaatgutmischung für Feuchtlagen) angesät und dadurch vor Erosion geschützt. Die Flächen im Randbereich außerhalb der Betriebswege, Böschungen und Dammbereiche werden mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

Für alle genannten Maßnahmen von G 1 bis G 4 ist die Gehölzliste des Oberbergischen Kreises zu verwenden (siehe Anhang Landschaftspflegerischer Fachbeitrag als Anlage der Begründung). Es ist die Mindestqualität bei Sträuchern ‚Leichter Strauch‘, bei Heistern ‚Leichter Heister‘ und bei Bäumen ‚Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm‘ zu verwenden. Soweit möglich ist Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden.

#### EIN- UND AUSFAHRTEN SOWIE BAULICHE NEBENANLAGEN INNERHALB DER STRASSENBEGLEITPFLANZUNG (G 2)

Unterbrechungen auf den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind für Ein- und Ausfahrten von insgesamt maximal 15 m Breite des jeweiligen Betriebsgrundstückes ohne flächengleiche Kompensation der Anpflanzungsbereiche zulässig. Die Baumstandorte sind in einem Regelabstand, in Abhängigkeit der Ein- und Ausfahrt, von 20 m zu pflanzen.

Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO, Werbeanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1a BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen im Anpflanzungsbereich der Gewerbe- und Industriegebiete ausnahmsweise zulässig.

#### BEGRÜNUNGSPLAN

Die Pflanzflächen inklusive der Lage und Breite der Ein- und Ausfahrten sind über einen dem Bauantrag beigefügten Begrünungsplan nachzuweisen. Sollten Pflanzflächen für Stellplätze, Werbeanlagen, oder Nebenanlagen inkl. der Nebenanlagen für Telekommunikationsdienstleistungen in Anspruch genommen werden, sind diese flächengleich an anderer Stelle des jeweiligen Betriebsgrundstücks über den Begrünungsplan nachzuweisen.

#### 7. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Die zu erhaltenden Gehölzbestände und die Gehölzbestände, die an das Plangebiet angrenzen, sind durch Absperrungen während der Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- Bei den erforderlichen Gehölzfällarbeiten ist zum Schutz der Vogelbruten der Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar einzuhalten (gleichzeitig auch Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz). Nach Start des Baubeginns können die Bauarbeiten kontinuierlich weitergeführt werden.
- Alle Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen (ökologische Grünflächen) sind von Baubetrieb und Baustoff- sowie Oberbodenlagerung freizuhalten.
- Anlage eines Reptilien- und Krötenschutzzaunes westlich der Teichanlage: durch die ökologische Baubegleitung ist vor Initialisierung der Evakuierungsmaßnahmen auf der westlich gelegenen Straßenseite ein mobiler Amphibien- und Rep-

tilienschutzzaun anzulegen, der das Wiedereinwandern von in diesem Bereich verbrachten Arten in den Baubereich verhindert. Nach Beendigung der Bauarbeiten im Bereich der Teichanlage kann dieser wieder zurückgebaut werden.

- Vermeidungsmaßnahme allgemeiner Artenschutz (Va):  
durch die ökologische Baubegleitung sind die Evakuierungsmaßnahmen für die im Teich vorhandenen Amphibien- bzw. Reptilienvorkommen Anfang September zu initiieren und ab Mitte September durchzuführen. Dabei muss die ökologische Baubegleitung den Moment des Ablasses des Teiches freigeben. Vorgefundene Amphibien sind einzufangen und in die westlich gelegene Fläche hinter den Amphibien- und Reptilienschutzzaun zu bringen. Im Zuge dieser Maßnahme können vorhandene Röhrichtbestände aus dem zukünftigen Baubereich in die nicht den Bauarbeiten unterliegenden Teilflächen des Rückhaltebeckens verbracht werden, um eine zeitnahe Wiederinitialisierung dieser wichtigen Habitatstrukturen sichern zu können.
- Vermeidungsmaßnahme besonderer Artenschutz (Vb):  
die Entrohrung im Bereich der Langenbachtalung und die Renaturierung des Langenbaches (M5R) sind auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober und ausschließlich 1. März begrenzt. Die Maßnahme ist unter Leitung einer ökologischen Baubegleitung umzusetzen.
- Zur Verminderung der landschaftsvisuellen Fernwirkungen sind Signalfarben bei der Fassaden- und Dachgestaltung ausgeschlossen.
- Die erforderlichen Absperrungen und Tabuzonen sind in die Bauunterlagen und Ausschreibungen zu integrieren.

- Wasserdurchlässige Beläge:

Im Sinne der Teilversiegelung von abflusswirksamen Flächen ist die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Splitt- oder Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteine oder Gleichwertiges) für Flächen des ruhenden Verkehrs (PKW-Stellplätze) im Bereich der überbaubaren Flächen grundsätzlich möglich. Dieses gilt jedoch nicht für Zufahrten oder Flächen, die dem Schwerlastverkehr oder als Lagerflächen dienen sollen. Generell sind die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften – vor allem im Hinblick auf die Klassifikation gemäß dem Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (Trennerlass) – zu beachten.

Folgende Hinweise sind für die Anerkennung von wasserdurchlässigen Belägen bzw. der Niederschlagswassernutzung zu beachten:

- a) zur Ermöglichung der Versickerungseigenschaften von Rasenfugenpflaster muss dieses mit umlaufenden Fugen von mindesten 2 cm Breite verlegt sein.
- b) im Zuge der Planungsphase muss über ein hydrogeologisches Gutachten der Nachweis darüber geführt werden, dass ein sickerfähiger Untergrund vorhanden ist und das Regenwasser über wasserdurchlässige Materialien flächig und schadlos in das Erdreich einsickern kann.
- c) haufwerksporiges Steinmaterial kann wegen der Anfälligkeit der Kolmation (Reduktion des Porenvolumens) prinzipiell nicht als Teilversiegelung im Sinne der Gebührenreduzierung anerkannt werden.
- d) im Hinblick auf eine beabsichtigte Versickerung von Oberflächenwasser muss im Bebauungsplangebiet grundsätzlich der Nachweis dafür erbracht werden, dass es sich um unbelastetes oder nur schwach belastetes Niederschlagswasser handeln wird. Hierbei sind vor allem die Flächenklassifikationen durch den Trennerlass zu beachten.
- e) Oberflächenwasser, welches auf bodennahen Flächen anfällt und nicht oder nicht vollständig zur Versickerung gebracht werden kann, muss über geeignete technische Einrichtungen wie z. B. Regeneinläufe oder Rinnen dem öffentlichen Kanal zugeführt werden.
- f) Niederschlagswasser, welches von Dachflächen anfällt, kann teilweise in Zisternen gesammelt werden. Dieses darf jedoch ausschließlich zu Zwecken der

Grünflächenbewässerung genutzt werden. Eine Nutzung als Brauchwasser für z. B. Toilettenspülung, Waschmaschinenbetrieb oder für sonstige Reinigungszwecke ist grundsätzlich nur dann zulässig, wenn über einen gesonderten Wasserzähler einer regelkonformen Brauchwassernutzungsanlage der Nachweis über die entnommenen Wassermengen im Hinblick auf die Ermittlung der Schmutzwassergebühr erbracht werden kann.

- g) Für überschüssiges Regenwasser von Dachflächen gilt für die Industrie- und Gewerbegebietsflächen grundsätzlich der Anschluss- und Benutzungszwang für Niederschlagswasser. Gesammeltes Niederschlagswasser, welches insbesondere aufgrund der Mengenüberschreitung bei Starkregenereignissen nicht mehr in Zisternen gefasst werden kann, muss mittels rohgebundenen Überläufen fachgerecht an den öffentlichen Kanal (Trennsystem für Niederschlagswasser) angeschlossen werden. Die abflusswirksamen Flächen, die das Niederschlagswasser einer Zisterne zuführen, müssen daher im Rahmen der Gebührenerhebung als Vollanschluss berücksichtigt werden. Mit überschüssigem Regenwasser von begrünten Dachflächen ist nach derzeitiger Satzungslage ebenfalls wie vorbeschrieben zu verfahren.

8. Öffentliche ökologische Grünfläche in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

M1 - MASSNAHME SCHWERPUNKT ARTENSCHUTZ-BRACHFLÄCHE MIT SCHLEHEN-  
GEBÜSCH

Auf dem derzeitigen Grünlandstandort wird ein Schlehengebüsch entwickelt, das als Heckenstruktur die Flächen durchziehen soll. Die übrigen Flächen sollen sich durch Sukzession zu einer Brache entwickeln. In den ersten 3 Jahren wird die Fläche einmal im Jahr gemäht. Danach wird sie durch entkusseln, ca. alle 3 bis 5 Jahre, offen gehalten.

M 2 - MASSNAHME SCHWERPUNKT ARTENSCHUTZ-BRACHFLÄCHE, ENTWICK-  
LUNGSZIEL HOCHSTAUDENFLUR

Nördlich des renaturierten Langenbachsiefenabschnittes, im Bereich der Regenrückhaltung und Teichfläche, wird auf einer ehemaligen Grünlandfläche durch Sukzession eine Hochstaudenflur entwickelt. Ziel ist es, eine ergänzende Struktur zu der südlichen Talaue des Langenbachsiefen zu schaffen. In den ersten 3 Jahren wird die Fläche einmal im Jahr gemäht, danach wird die Fläche durch Entkusselung (siehe M 1) offen gehalten.

M 3 - NATURNAHER SIEFENBEREICH MIT BRACHE / FEUCHTBRACHE

Am nördlichen Zulauf des Langenbachsiefen wird der Quellbereich renaturiert und der Verbau entfernt. Die vorhandenen hochwertigen Gehölzstrukturen, wie Einzelbäume und Gebüsche, bleiben erhalten und werden im südlichen Bereich durch Pflanzung von Gehölzgruppen ergänzt. Durch Ausschluss von Beweidung entfällt die Beeinträchtigung des Gewässers durch Viehtritt und Nährstoffeintrag. Als Pflege wird eine Offenhaltung der Flächen außerhalb der Gehölze durch eine Mahd alle drei Jahre bestimmt. Es entsteht so an den Siefen angrenzend eine feuchte bis nasse artenreiche Hochstaudenflur, die in eine frische Hochstaudenflur auf den gewässerfernen Flächen übergeht. Alternativ ist eine extensive Grünlandnutzung gemäß dem Oberbergischen Kulturlandschaftsprogramm (OKULA) mit einer maximal 3maligen Mahd vorzusehen.

M 4 - BRACHFLÄCHE MIT BAUMGRUPPEN UND GEBÜSCHEN



Nördlich des Quellbereiches der Maßnahme M 3 verläuft die Maßnahme als schmales 20 bis 30 m breites Band Richtung Norden und weitet sich zum vorhandenen Wirtschaftsweg auf ca. 80 m Breite auf. Zusammen mit der Maßnahme M 3 entsteht so eine bandartige naturnahe Struktur, die die nördliche Wald- und Offenlandbereiche außerhalb des Bebauungsplanes mit den Flächen des Langenbachtals sowie den südwestlichen angrenzenden Freiflächen verbindet. Auf der Fläche werden einzelne Gebüsch und Baumgruppen gepflanzt. Die ehemaligen Grünlandflächen werden alle drei Jahre einmal gemäht, um den Offenlandcharakter zu erhalten. Alternativ ist eine extensive Grünlandnutzung gemäß dem Oberbergischen Kulturlandschaftsprogramm (OKULA) mit einer maximal 3maligen Mahd vorzusehen.

#### GREIFVOGELSITZSTANGEN

Bei den Maßnahmen M 3 und M 4 sind je 1 bis 2 Greifvogelsitzstangen aufzustellen.

#### M 5 - SIEFENRENATURIERUNG, BRACHE/FEUCHTBACHE MIT GEHÖLZANPFLANZUNGEN

##### *M5R Renaturierung des Langenbaches*

Der im Bestand nur in kurzen Abschnitten sichtbare Siefenverlauf des Langenbachsiefen wird renaturiert. Hierzu werden die vorhandenen Rohre und Drainagen verschlossen oder ausgebaut sowie Anschüttungen entfernt und ein Bachbett soweit gestaltet, dass das Gewässer frei mäandrierend verlaufen kann. Die Verrohrung des von Süden zufließenden Gewässers wird ebenfalls entfernt (siehe Vb unter Ziffer 7.).

Hierauf folgen die restlichen Gehölzpflanzungen in der Nähe des hergestellten Bachlaufes.

Die vorhandene Verrohrung DN 600 zur Unterquerung der Straße durch das Langenbachtal, die aus hydraulischer Sicht auch für das renaturierte Gewässer ausreichend sein würde, wird zur Verbesserung der Durchgängigkeit durch einen Rohrdurchlass DN 1000 mit Geschiebesohle ersetzt.

Die ehemalige Straße Langenbachsiefen bleibt als versiegelter Wirtschaftsweg erhalten, um die Wartung des in der Straßentrasse liegenden Kanals zu gewährleisten, der in Zeitintervallen von ca. ein- bis zweimal pro Jahr von Spülfahrzeugen zu Reinigungszwecken angefahren werden muss. Um eine Nutzung durch Unbefugte zu verhindern, soll eine Absperrung durch Poller erfolgen. Gleichzeitig wird der Wirtschaftsweg an die geplante Erschließungsstraße angebunden und nach deren Querung an den bestehenden Wirtschaftsweg Richtung Hermesdorf angeschlossen. Auf diese Weise bleibt eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer durch das Langenbachtal bestehen.

##### *M5a Vorgezogene Maßnahme des besonderen Artenschutzes – Entwicklung einer Brache / Feuchtbrache und Gehölzanpflanzungen im Nahbereich des Wirtschafts-/ Radweges*

Die vorhandenen Einzelbäume, geschützte Landschaftsbestandteile, werden erhalten. Als Ersatzpflanzung für die beiden Stieleichen werden im Bereich der Langenbachtalung 4 Bäume als Ersatz vorgesehen. Es sind Stieleichen der Qualität Solitärbaum, StU 18 cm – 20 cm, Höhe 4 m – 5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes werden einzelne Gehölzpflanzungen entlang des Weges außerhalb des Baufeldes, der Rohrentnahme und Bachlaufherstellung ergänzt. In dem schmalen, 30 m bis 50 m breiten Talraum, der als Maßnahme zur Verfügung steht, werden die derzeitigen Wiesen- und Weideflächen der Sukzession überlassen, sodass sich frische bis feuchte, in Gewässernähe nasse Hochstaudenfluren einstellen werden. Zur Erhaltung des Offenlandcharakters ist eine Mahd alle drei Jahre vorzusehen.

Alternativ ist eine extensive Grünlandnutzung gemäß OKULA (Oberbergisches Kulturlandschaftsprogramm) mit einer maximal 3maligen Mahd durchzuführen. Außerhalb des BP Nr. 11 F, auf einer öffentlichen Grünfläche des BP Nr. 11 C, die unmittelbar südlich an den Wirtschaftsweg angrenzt, wird als ergänzende Habitatstruktur für den Neuntöter eine Hecke aus dornenreichen Sträuchern (Schlehe, Weißdorn, Rosen) gepflanzt (Gemarkung Hermesdorf, Flur 43, Flurstück 48 – Eigentum Marktstadt Waldbröl).

**M 6 - ENTSIEGELUNG / TEILENTSIEGELUNG**

Ein 130 m langer Abschnitt des asphaltierten Wirtschaftsweges nördlich der Teichanlage (Flurstück 253, Flur 58, Gemarkung Hermesdorf) wird entsiegelt. Hierzu wird die bituminöse Befestigung entfernt und fachgerecht entsorgt. Die Frostschutzschicht bleibt als Schotterkörper erhalten und wird der Selbstbegrünung (Schotterrasen) überlassen. Die Maßnahme ist im Zeitraum von November bis Februar durchzuführen. Im Nordosten wird ein 50 m langer Abschnitt des Wirtschaftsweges entsiegelt und entsprechend der angrenzenden Maßnahmen in die Bepflanzung einbezogen.

**M 7 - AUSGLEICHSMASSNAHME SCHWERPUNKT ARTENSCHUTZ**

im Bereich der neu hergerichteten Böschungsflächen nördlich der Teichanlage und dem erweiterten Rückhaltebecken sind gruppenweise dornenreiche Sträucher der Oberbergischen Gehölzliste sowie eine Wildblumenwiese anzulegen.

**M 8 - AUSGLEICHSMASSNAHME SCHWERPUNKT ARTENSCHUTZ**

Für den verkleinerten Teich ist die Funktionalität des Habitats dadurch zu sichern, dass ein Wiedereinbau der durch die Schutzmaßnahme gesondert gelagerten Röhrichtbestände unmittelbar nach Herrichtung des neuen Dammes erfolgt. Sollten die gesicherten Initialröhrichtbestände die Lagerzeit nicht überstanden haben, so sind Initialpflanzungen von Röhrichtbeständen unmittelbar nach Fertigstellung der Teichanlage vorzunehmen.

**M 9 - GEWÄSSERQUERUNG**

Die Dimensionierung der geplanten Verrohrung im Hauptlauf des Langenbachsiefen wird so gewählt, dass die größtmögliche ökologische Durchgängigkeit des Gewässers in Bezug auf die Beziehungen in der Gewässeraue sichergestellt werden können. Hierzu wird statt des betrieblichen Minimaldurchlasses von DN 1000, bei dem eine Verrohrungslänge von ca. 37 m entstände, ein Durchlass DN 2400 mit Geschiebesohle geplant, bei dem die Verrohrung auf ca. 21 m Länge reduziert werden kann.

**9. Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB sowie Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB außerhalb des Plangebietes**

Die außerhalb des Plangebietes des BP 11 F befindlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages in Abstimmung mit dem Oberbergischen Kreis auf 819.353 Ökowertpunkte sowie die 469.232 Bodenwertpunkte festgelegt. Außerdem werden 7.293 m<sup>2</sup> Waldkompensation in den folgenden Maßnahmen nachgewiesen. Die abgestimmten Maßnahmen sind durch die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen öffentlich-rechtlich bestimmt:

- Ökokonto der BAK (Bergische Agentur für Kulturlandschaft im Oberbergischen und Rheinisch-Bergischen Kreis) und Maßnahmen aus Ökokonto der Stadt Waldbröl (Ökowertpunkte = ÖW / Bodenwertpunkte = BW):
  - Radevormwald Ülfetal (9RA\_0004): 40.960 ÖW / 7.056 BW



- Waldbröl Obstwiese Wilkenroth (9WA\_0002): 148 ÖW / 36 BW
  - Niederwald Stein (9RE\_0010): 57.846 ÖW / 528 BW
  - Niederwald Galgenberg (9WA\_0009): 82.081 ÖW / 13.680 BW
  - Prozessschutz Wald (P167-0003): 182.587 ÖW / 18.909 BW
  - Wiehl Remperg: 127.056 ÖW / 41.120 BW / 5.020 m<sup>2</sup> Erstaufforstung
  - Waldbröl Neuenhähnen: 189.163 ÖW / 58.204 BW
- Ökokonto Aggerverband (Ökowertpunkte = ÖW / Bodenwertpunkte = BW):
    - OBK E1 „Wiehlverlegung Olbeter Brüchermühle“: 37.277 ÖW / 33.368 BW
    - OBK E11 „Wiehl – Dreisbach Kessler“: 188.838 ÖW / 39.900 BW
    - OBK E13 „Nümbrecht Lindchenbach“: 47.663 ÖW / 14.824 BW
    - OBK E15 „Waldbröl Rückbau Stauanlage Klus“: 88.962 ÖW / 65.360 BW
  - Maßnahmen Stückländerei GbR aus Nümbrecht (Ökowertpunkte = ÖW / Bodenwertpunkte = BW):
    - Zwischen Dreisbach und Oberwiehl: 75.407 ÖW / 16.006 BW
    - Wiehl Weiershagen: 29.640 ÖW / 10.104 BW / 2.280 m<sup>2</sup> Erstaufforstung
  - Verrechnung der externen Ökowertpunkte (ÖW) und Bodenwertpunkte (BW):
    - 469.232 BW sind zu erbringen. 319.095 BW werden nachgewiesen. Defizit: 150.137 BW. Das Defizit wird aus dem Überhang von ÖW verrechnet.
    - 819.353 ÖW sind zu erbringen. 1.147.628 ÖW werden nachgewiesen. Aus dem Überhang von 328.275 ÖW werden die fehlenden BW von 150.137 verrechnet. Es verbleibt ein Überhang von 178.138 ÖW, welcher von der Marktstadt Waldbröl für andere Planungen verrechnet werden kann.
10. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB  
Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Photovoltaikanlagen) vorzusehen.
11. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB  
Gemäß der Empfehlungen der Baugrunduntersuchung des Büros GEO CONSULT vom 08.08.2022 werden zur langfristigen Sicherung der Böschungskronen folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Fahrbereiche / Innerbetriebliche Verkehrsflächen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zur Böschungskrone aufweisen.
  - Bauliche Anlagen haben einen Mindestabstand von 4,0 m zur Böschungskrone zu berücksichtigen.
  - Sollten die Bestimmungen nicht eingehalten werden, ist eine gutachtliche Verträglichkeit / Standsicherheit nachzuweisen.
12. Nachrichtliche Übernahmen im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB

#### BODENDENKMÄLER

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NRW: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologischer Funde oder Befunde sind der Stadt Waldbröl als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02296/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

13. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

13.1 Dachgestaltung

Pro Betriebsgrundstück sind Flachdächer sowie Pultdächer bis zu 15° Neigung zu mindestens 20 % extensiv zu begrünen. Hierzu gehören auch die Dächer von Nebengebäuden und Garagen. Zur Begrünung ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdecke von mindestens 10 cm vorzusehen, um mindestens eine extensive Dachbegrünung funktional zu realisieren. Grundsätzlich ist Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer Dachbegrünung ist unter den Modulen möglich und anzustreben. Eine Ausnahme der Dachbegrünung ist nur möglich, wenn ein Gewerbe- bzw. Industriebetrieb durch die Festsetzung aus betriebsfunktionellen Gründen nachweislich beeinträchtigt wird (z. B. Umgang mit feuergefährdenden Stoffen, wodurch eine Dachbegrünung aus Brandschutzgründen auszuschließen ist).

Bei regelkonformen Ausbau der begrüneten Dächer wird nach derzeitiger Gebührenerhebung für Niederschlagswasser die Fläche als teilversiegelt berücksichtigt.

Bei geneigten Dächern ab mindestens 16° Neigung sind Signalfarben auszuschließen und nur folgende Farbtöne gemäß Farbbregister RAL 840-HR zulässig:

- grün (RAL 6000-6034)
- grau (RAL 7000-7044)
- braun (RAL 8000-8028)
- schwarz (RAL 9004, 9005, 9011, 9017)

Nicht zulässig ist Bitumenpappe.

13.2 Fassadengestaltung

Werkstoffimitationen, Teerpappe und spiegelnde Materialien, außer Fenster und Solaraggregate, sind nicht zulässig.

Pro 100 qm geschlossener Fassadenfläche gleicher Farbe ist durch Gliederung der Fassade (z. B. Versprung, Rankpflanze, andere Farbgebung) eine Gestaltung vorzunehmen. Grundsätzlich sind Fassadenbegrünungen zu bevorzugen. Signalfarben sind auszuschließen und nur folgende Farbtöne gemäß Farbbregister RAL 840-HR zulässig:

- weiß (RAL 9001-9003, 9006, 9010, 9016, 9018)
- grün (RAL 6000-6034)
- grau (RAL 7000-7044)
- braun (RAL 8000-8028)
- schwarz (RAL 9004, 9005, 9011, 9017)

Untergeordnete Bauteile (max. 10 % der jeweiligen Fassadenseite) sind auch in anderen Farbtönen zulässig, wenn es sich nicht um Signalfarben handelt.

13.3 Einfriedungen

Als Einfriedung sind nur Mauern, Hecken und Zäune mit begleitenden Hecken zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig.

Die Höhe der Einfriedung darf innerhalb der notwendigen Sichtdreiecke an Straßenkreuzungen/Einmündungen/Grundstückszufahrten 0,80 m nicht überschreiten. Im Übrigen dürfen 2,00 m nicht überschritten werden.

13.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sind nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind ebenfalls unzulässig.

Die Werbeanlagen dürfen nicht die architektonische Gliederung der Fassade (z.B. Erker, Traufen, Fenster) überdecken.

Werbeanlagen unabhängig von Fassaden sind bis zu einer maximalen Höhe von 4 m, bezogen auf das natürliche bzw. hergerichtete Geländeniveau, zulässig. Diese Werbeanlagen sind, wenn sie außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, möglichst im Bereich der Betriebszufahrt bzw. Betriebsabfahrt anzuordnen. Andernfalls ist gemäß der Reduzierung des Pflanzstreifens gemäß Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen ein flächengleicher Grünausgleich an anderer Stelle des jeweiligen Betriebsgrundstücks über den Begrünungsplan nachzuweisen.

#### 13.5 Stützmauern

Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1 m sind in bepflanzten Mauerelementen auszuführen oder zu begrünen. Die Art der Begrünung ist im Einzelfall mit der Marktstadt Waldbröl abzustimmen.

Oberbergische Aufbau GmbH,  
Gummersbach, 17.11.2022