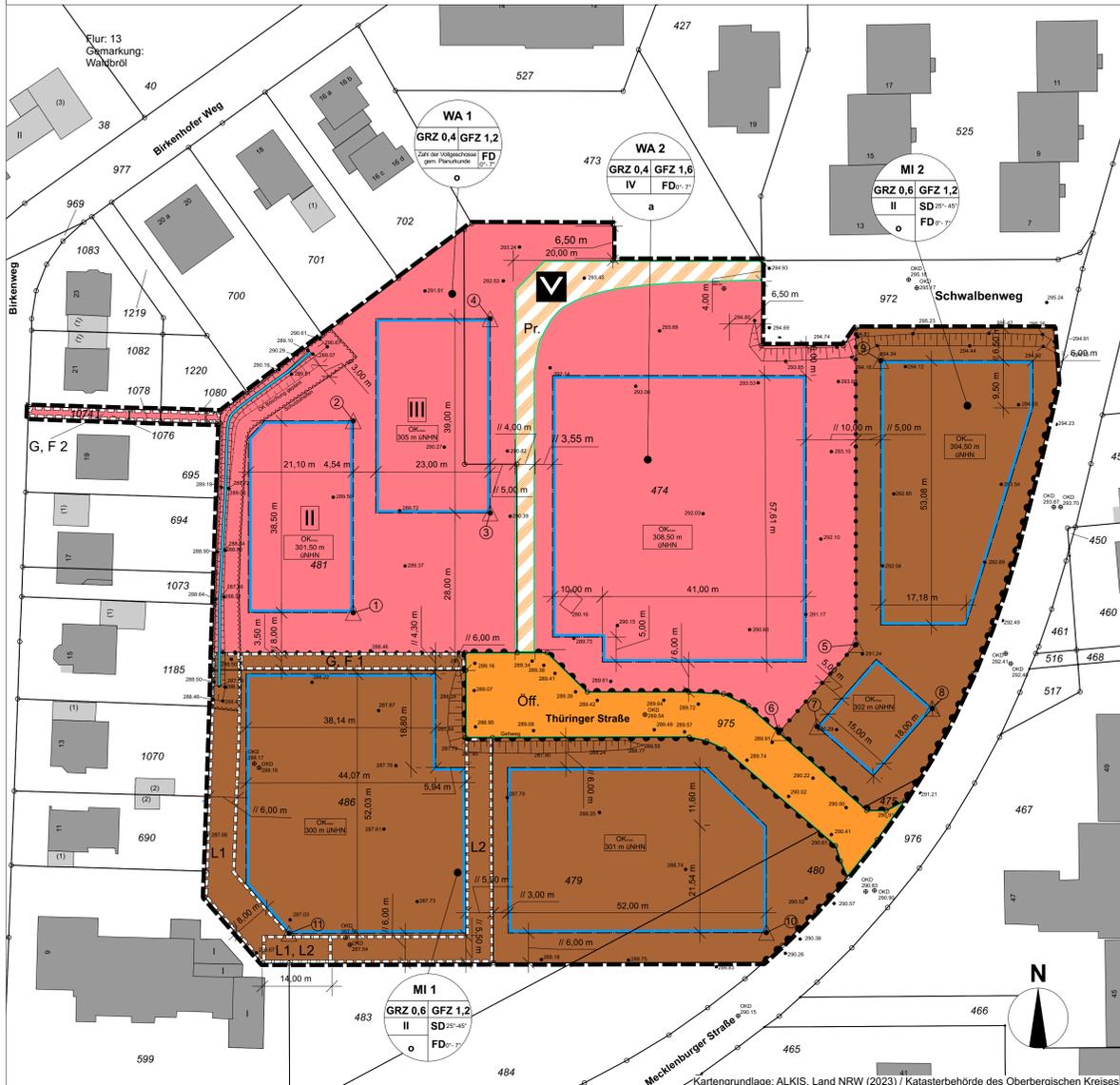


MARKTSTADT WALDBRÖL

1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 12 A "Thüringer Straße" als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Anlagen

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Diesem Bebauungsplan ist eine Artenschutzprüfung beigelegt.

Diesem Bebauungsplan ist eine Beschreibung der Umweltauswirkungen beigelegt.

Koordinatenliste

N (Y-Wert)	O (X-Wert)
1 5638436,08 m	402965,04 m
2 5638474,58 m	402965,04 m
3 5638456,08 m	402992,58 m
4 5638495,08 m	402992,58 m
5 5638429,68 m	403066,14 m
6 5638412,01 m	403050,65 m
7 5638413,20 m	403058,36 m
8 5638416,85 m	403081,51 m
9 5638496,68 m	403071,14 m
10 5638371,86 m	403048,14 m
11 5638371,68 m	402952,12 m

Lage des Plangebietes (Quelle: tim-online.nrw.de)

Planverfasser:
LOTHAR
Städtebau + Stadtplanung
Mörburger Tor 4-6, 57072 Siegen
Tel.: 0271 - 67349477
Email: info@loth-se.de

Planzeichenerklärung

Inhalte der Nutzungsschablone

MI	GFZ	Art der Nutzung
GRZ	SD	Grundflächenzahl / Grundflächenzahl
II	FD	Anzahl der Vollgeschosse
o	FD	Bauweise
o	FD	offene Bauweise
o	FD	abweichende Bauweise
o	FD	Dachform
o	FD	SD Satteldach
o	FD	FD Flachdach
o	FD	Dachneigung in Prozent

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 17 BauNVO)
 - GFZ 0,8** Geschossflächenzahl
 - GRZ 0,4** Grundflächenzahl
 - III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - OKmax** Oberkante baulicher Anlagen (Angabe in Meter ü NNH)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)
 - o** offene Bauweise
 - a** abweichende Bauweise
- Verkehrsrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 Abs. 6 BauGB)
 - Strassenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich"**
 - Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
 - Öff.** Öffentliche Verkehrsfläche
 - Pr.** Private Verkehrsfläche
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Wasserflächen**
- Sonstige Planzeichen**
 - G, F, L** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 3 BauGB)
 - ---** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - ---** Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Planzeichen ohne Normcharakter**
 - 298** Höhenpunkte in Metern über NNH
 - 298** Höhenpunkte Oberkante Kanaldedeckel im Bestand in Metern über NNH
 - Böschung Bestand (Vermessungsgrundlage 2023)
 - Böschung geplant
 - Katastergrundlage ALKIS mit Bebauung und Flurstücksnummern
 - 1** Kennzeichnung und Nummerierung der durch Koordinaten lagemaßig festgesetzten Punkte

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO**
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**Ausnahmsweise zulässig** sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO**
Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürobürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Untergründige Teile der Fahrstraße (max. 20 % der Gesamtfassade),
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**
Die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OKmax) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (OKmax) gelten nicht für technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

Textliche Festsetzungen

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Bauweise gemäß § 22 BauNVO**
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.
 - Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**
In Allgemeinen Wohngebieten WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In diesen Bereichen soll eine Bebauung mit Gebäuden ermöglicht werden, die länger als 50 m sein können.
 - Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Errichtung von Anlagen zur Regelung des Regenwasserabflusses (z. B. Regenrückhaltebecken) ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Entlang des offenliegenden Teils des unbemannten Gewässers ist ab der Böschungsoberkante ein 3 m breiter Unterhaltungsstreifen von Bebauung freizuhalten. In diesem Bereich dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, außer zur Wasserführung erforderliche bauliche Anlagen.
- Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen** (§ 9 Abs. 12 Abs. 6 BauNVO)
Zulässig sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Entlang der Thüringer Straße und der Mecklenburger Straße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ausnahmsweise sind in diesen Bereichen pro Grundstück ein Ein- und Ausfahrtsbereich bis zu einer Breite von max. 7,50 m zulässig. Die genaue Lage der Ein- und Ausfahrt ist im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.
- Geh- Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
G, F 1 und G, F 2
Die gekennzeichneten Flächen G, F 1 und G, F 2 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungsstreifens zu belasten. Dieser und von diesem beauftragte Dritte haben das Recht diese Fläche zu betreten und zu befahren, um das namenlose Gewässer zum Zweck der Gewässerunterhaltung zu erschließen. Die Flächen sind so zu unterhalten, dass sie jederzeit befahrbar und begleitbar ist.

L1 Notwasserwege

Die gekennzeichnete Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Grundstücke 474 und 481 zu belasten. Die Eigentümer der Grundstücke 474, 475 und 481 haben das Recht, auf der Fläche oberirdisch zu profilierende Geländemulden mit den zur Wasserführung erforderlichen baulichen Anlagen zu errichten, zu haben und zu halten und diese auf Dauer zu betreiben und zu nutzen. Über diese Notwasserwege soll künftig das auf den im Plangebiet befindlichen Flurstücke 474 und 481 anfallende Oberflächenwasser im Falle von Starkregenereignissen mit einer Jährlichkeit von größer 30 a bis kleiner gleich 100 a abgeleitet werden. Die Eigentümer der Grundstücke 474 und 481 oder ein von diesen beauftragter Dritter darf für die Benutzung, Unterhaltung, Instandhaltung, Erneuerung und Erneuerung der Anlagen zur öffentlichen Abwasserleitung und zur Überflutungsvorsorge (Geländemulde) neben der dazu gehörenden Errichtungen und Anlagen erforderlichen Arbeiten ober- und unterhalb der dem Ausübungsbereich des Rechts unterliegenden Grundstücks vornehmen und vornehmen lassen und den dienenden Grundbesitz zu diesem Zweck betreten bzw. betreten lassen und mit den erforderlichen Maschinen und Geräten befahren bzw. befahren lassen. Mit Ausnahme der Errichtung einer Rückhalteeinrichtung für Niederschlagswasser gemäß DIN 1986 T100 ist es auf die Dauer des Bestandes des Leitungsrechts untersagt, in dem vorstehend definierten Bereich (Flächen L1) Bauwerke zu errichten, und es sind im Ausübungsbereich alle Maßnahmen zu unterlassen sowie keine Maßnahmen Dritter zu gestatten, die die Errichtung, den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der öffentlichen Abwasserleitung beeinträchtigen oder gefährden oder dazu geeignet sind, besonderen Aufwand zu begründen, falls an den öffentlichen Abwasserleitungen Arbeiten vorgenommen werden müssen.

L2 Öffentliche Kanalisation

Die gekennzeichnete Fläche L2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Marktstadt Waldbrol zu belasten. Das Abwasser der Marktstadt Waldbrol hat das Recht, unterhalb der Erdoberfläche des dienenden Grundbesitzes einen öffentlichen Schmutzwasserkanal im Freigefällesystem zu errichten, zu haben und zu halten und diesen auf Dauer zu betreiben und zu nutzen. Über diese Notwasserwege soll künftig das auf den im Plangebiet befindlichen Flurstücke 474, 475, 480, 481 und 486 anfallende Oberflächenwasser im Falle von Starkregenereignissen mit einer Jährlichkeit von größer 30 a bis kleiner gleich 100 a abgeleitet werden. Die Marktstadt Waldbrol oder ein von diesem beauftragter Dritter darf für die Benutzung, Unterhaltung, Instandhaltung, Erneuerung und Erneuerung der Anlagen zur öffentlichen Abwasserleitung und zur Überflutungsvorsorge (Geländemulde) neben der dazu gehörenden Errichtungen und Anlagen erforderlichen Arbeiten ober- und unterhalb der dem Ausübungsbereich des Rechts unterliegenden Grundstücks vornehmen und vornehmen lassen und den dienenden Grundbesitz zu diesem Zweck betreten bzw. betreten lassen und mit den erforderlichen Maschinen und Geräten befahren bzw. befahren lassen. Mit Ausnahme der Errichtung einer Rückhalteeinrichtung für Niederschlagswasser gemäß DIN 1986 T100 ist es auf die Dauer des Bestandes des Leitungsrechts untersagt, in dem vorstehend definierten Bereich (Fläche L2) Bauwerke zu errichten, und es sind im Ausübungsbereich alle Maßnahmen zu unterlassen sowie keine Maßnahmen Dritter zu gestatten, die die Errichtung, den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der öffentlichen Abwasserleitung beeinträchtigen oder gefährden oder dazu geeignet sind, besonderen Aufwand zu begründen, falls an den öffentlichen Abwasserleitungen Arbeiten vorgenommen werden müssen. Die Errichtung von Bauelementen, Sträuchern oder sonstigen Pflanzen, die geeignet sind, mit ihrem Wurzelwerk die öffentlichen Abwasserleitungen zu beeinträchtigen oder zu beschädigen, ist verboten.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken: nicht überdachte Wege, Fuß- und Radwege sowie oberirdische Stellplätze sind ausschließlich ihrer Zu- und Abfahrten – soweit andere gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (beispielhaft: Splittgummiplaster oder offenporiges Wabenfugenplaster) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

B. Gestaltungssetzungen

gemäß § 89 BauNVO 2018 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Fassadengestaltung

Zulässig sind Putzfasaden, Fassaden mit Holzverterschaltung, Natursteinfasaden und Klinkerfasaden sowie Putzfasaden, Klinkerfasaden und Fassaden mit Holzverterschaltung sind in den Farbtonen weiß, beige, grau oder in den jeweils abgetönten Farbnuancen entsprechend der nachfolgenden Farbliste oder in äquivalenten Farbtonen zu bemalen. Werkstoffart oder Art, wie z.B. Keramikmaterialien oder Blumentapete, sind unzulässig. Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen ist nicht zulässig. Fotovoltaik- und Solaranlagen sind auf den Fassadenflächen eines Gebäudes zulässig. Bei der Anordnung der Fotovoltaik- und Solaranlagen an Fassaden ist eine zusammenhängende, homogene Anordnung der Elemente zu berücksichtigen. Reflektierende PV-Anlagen-Elemente sind nicht zulässig. Fotovoltaik- und Solaranlagen auf Fassadenflächen sind in den ihnen eigenen Farbgebungen zulässig.

Dächer und Dachaufbauten

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zugunsten. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind für die Hauptanlagen nur Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 7° zulässig, in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind zusätzlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zugelassen.

Textliche Festsetzungen

Dacheindeckung, Material, Farbe

Im Plangebiet sind für Satteldächer nur Dacheindeckungen mit matten und seidenmatten Oberflächen zulässig. Bei geneigten Dächern sind als Dacheindeckungsmaterialien nur Betondachsteine, Tonziegel, Schiefer oder Dachziegel mit integrierten PV-Modulen zulässig. Bei den Dacheindeckungsmaterialien für Satteldächer sind folgende Farben nach RAL-K 1 zur Originalfarbkarte des Farbregisters RAL 840-HR des RAL, Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. zulässig: RAL 8015 (schwarzblau), 7021 (schwarzgrau), 8011 (nussbraun), 8014 (sepiabraun), 8017 (schokoladenbraun), 9004 (signal-schwarz), 9005 (tiefschwarz), 9017 (verkehrs-schwarz) oder diesen Farbtönen entsprechende bzw. äquivalente Farbtöne.

Hinweis: Die RAL-Karte ist bei der Stadtverwaltung der Marktstadt Waldbrol einsehbar. Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude sind farblich aufeinander abzustimmen, dies betrifft auch die Eindeckung von Dachgauben.

Grundflächen

Bei Flachdächern und fach geneigten Dächern sind für Hauptgebäude und Garagen (Carports) ausgenommen ausschließlich Grundflächen zulässig, sofern diese Flächen nicht durch Fotovoltaik- und Solaranlagen belegt sind. Diese Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.

Fotovoltaik- und Solaranlagen

Fotovoltaik- und Solaranlagen sind auf den Dachflächen eines Gebäudes zulässig. Bei der Anordnung der Fotovoltaik-Elemente und Solaranlagen ist eine zusammenhängende, homogene Anordnung der Elemente zu berücksichtigen. Reflektierende PV-Anlagen-Elemente sind nicht zulässig. Fotovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen sind in den ihnen eigenen Farbgebungen zulässig.

Dachaufbauten

Dachgauben dürfen in ihrer Summe der Einzellängen, gemessen am tiefstgelegenen Punkt der Gaube, nicht mehr als 3/5 der Außenlänge des Gebäudes betragen. Der Abstand der Dachgauben zum Ortsgang muss mindestens 2,00 m betragen. Überamandrierende Gauben sind nicht zulässig.

Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen auf den neuen Baugrundstücken sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie erforderliche Zuwegungen und Zufahrten in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen gärtnerisch (standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend den Pflanzlisten) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Flächenhohe Stauden, Kletter- und Spülpflanzen sind unzulässig. Hinsichtlich der Gestaltung von Hausgartenanlagen wird auf den aktuellen Leitfaden "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Gartengärten" des Städte- und Gemeindebundes NRW (11/2019) hingewiesen.

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist je ein Baum der Pflanzliste anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind spätestens zum 30.04. des folgenden Jahres nach Bauende fertigzustellen (gemäß § 84 BauNVO 2018). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sind in dem Baugenehmigungsbereich die zu begrünenden Flächen sowie die geplanten Baumstandorte als Darstellung im Lageplan beizufügen.

Pflanzliste

Bäume I, Ordnung

Spitz-Ahorn (Acer palmatum), Feld-Ahorn "Elsrijk" (Acer campestre), Pyramiden-Hainbuche (Carpinus betulus "Fastigiata"), Edel-Kastanie (Castanea sativa), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Winter-Linde (Tilia cordata)

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm, Kronenansatz in 300 cm Höhe, 4x verpflanzt, mit Ballen

Bäume II, Ordnung

Bäume:
Vogel-Kirsche (Prunus avium), Eberesche bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildbirne (Pyrus communis), Wildapfel (Malus sylvestris), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Weiden (Salix spec.), Sand-Birke (Betula pendula)

Pflanzqualität: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm

Obstbaumauswahl: Dillmeyer Rosenapfel, Riesenbockenapfel, Rote Sternreute, Winterlockenapfel, Köstliche aus Charnau, Hauszweitsche
Pflanzabstand: mind. 10 x 10 m; Pflanzqualität: Obstgehölze: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 180-200 cm Höhe

Mauern und Stützmauern

Mauern und Stützmauern – in allen Variationen – sind ausschließlich zur Geländeabfangung zulässig. Nicht zulässig ist die Verwendung von Betonpflanzsteinen.

Einfriedungen

Es sind ausschließlich offene Einfriedungen zulässig. Bei der Verwendung von Stabgitterzäunen und Maschendrahtzäunen sind jegliche Arten von Sichtschutzstreifen ausgeschlossen.

C. Hinweise

Baugrundsicherheit

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem geologischen Dienst NRW in einem ausgewiesenen Kartgefährdungsgebiet. Die Baugrundsicherheit ist vor der Bebauung zu prüfen.

Schutzgut Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vororgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten andersorts abgetragen wurden oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 t/m³ bei der Unteren Bundesbehörde vorab anzuzeigen. Es gelten die DIN 18300 (Erarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten). Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubringen. Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauten Böden in den Randbereichen wird zuverläßig verhindert, indem im Rahmen der Baumaßnahme die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden.

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (kultur- und/oder naturge- schichtliche Bodenfunde, z.B. Mauern, alte Gräben, Einzelände, aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhen und Profile, oberirdische tierische und/oder pflanzliche Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind nach den Bestimmungen der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DMSchG) zu melden. Die Meldung ist bei der Errichtung von Bodendenkmälern der Marktstadt Waldbrol als Unter Denkmalschutz oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalfolge im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, unverzüglich zu melden. Bodendenkmäl und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalfolge für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Schutzgut Tiere

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inan- spruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf zukünftig versiegelte bzw. überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Material- lagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigte oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetations- technik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronenräumen zzgl. 1,50 m keine Baufahrzeuge, Baumaschinen, Fahrzeuge oder geparkt werden, nicht gelagert wird und keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden. Die Festsetzungen zur Bepflanzung sind umzusetzen.

Schutzgut Wasser

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) ist außerhalb versiegelter Flächen zu vermeiden. Die Dichtigkeit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen bzw. Verwendung von biologisch abbaubaren Alternativen, z.B. Hydrauliköl ist zu gewährleisten.

Starkregenvorsorge und Schutz der Gebäude vor eindringendem Wasser

Bedingt durch die örtliche Situation wurde für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept erarbeitet (Ingenieurbüro Oster + Siepe GmbH, Waldbrol 2024). Die mit dem Konzept getroffenen Aussagen sind neben den durch Leitungsrechte gesicherte Flächen für Notwasserwege zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund der gebotenen Gefahrenabwehr sind im Rahmen der Starkregenvorsorge entsprechende Präventionsmaßnahmen vorzusehen. Im Besonderen sind hierbei die im Plangebiet geplanten Gebäude mit Kellerräumen und ggf. vorgesehene Tiefgaragenanlagen zu berücksichtigen. Sämtliche Gebäudeunterkante sollten mindestens 20 cm über dem an das Gebäude anschließende Gelände liegen. Können die 20 cm Abstand in begründeten Fällen nicht oder nur mit sehr hohen Aufwendungen eingehalten werden, kann der Bauherr andere geeignete Maßnahmen (z.B. wasserdichte Abdichtung von Kellerflächchen, Erhöhung der Lichtschichtoberkante) vornehmen. Eine Voraussetzung des Überflutungsschutzes sind die Einhaltung der ggf. erforderlichen Schutzzeichnungen (Rückstauschlüsse, Hebeanlagen etc.) gegen einen Rückstau aus der Kanalisation unter Beachtung der Rückschaubene. Die Kellerflächchen sind so abzustreichen, dass diese eine Abdichtung auch ohne Drainage auf Dauer wirkt. Ggf. sind auch (wärmeisolierte) Außenwände gegen Nässe zu schützen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Marktstadt Waldbrol vom im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt worden.

Bürgermeisterin

Beschluss über den Verzicht von frühzeitiger Unterrichtung und Erörterung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Marktstadt Waldbrol beschließt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzuhehen.

Waldbrol, den

Bürgermeisterin

Offenlagebeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Marktstadt Waldbrol hat in seiner Sitzung am beschlossen, diesen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Waldbrol, den

Bürgermeisterin

Offenlage

Nach örtlicher Bekanntmachung vom hat dieser Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hierzu gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeitskontrolle sich während der Auslegungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auch über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

Der Inhalt der örtlichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB in das Internet auf der Homepage der Marktstadt Waldbrol eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom mit Fristsetzung zum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Waldbrol, den

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Marktstadt Waldbrol hat diesen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Waldbrol, den

Bürgermeisterin

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan nach § 13 a BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung vom in Kraft getreten.

Bürgermeisterin

Geometrische Eindeutigkeit

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen nach § 1 der Planzeichenerverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

"01"

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl. Ing. "Name"

(Stempel und Unterschrift)

.....

Übereinstimmung

Die Übereinstimmung des Bebauungsplandokuments mit der rechtskräftigen Fassung wird hiermit bestätigt.

Waldbrol, den

Bürgermeisterin

Ursprungsplan mit Änderungsbereich

1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 12 A "Thüringer Straße"

Entwurf zur Veröffentlichung im Internet

Gemarkung: Waldbrol
Flur: 13 Flurstücke: 474, 475, 479, 480, 481, 486, 975, 1074, 1076, 1078, 1080

M 1 : 500
Plangröße: 770 mm x 1189 mm
Stand: 01.03.2024

