

**Begründung zur Aufstellung des  
Bebauungsplanes Nr. 56  
"Königsberger Straße-Südwest" in Hermesdorf**



Entwurf zur Veröffentlichung im Internet  
Bebauungspläne im Normalverfahren

Marktstadt Waldbröl,  
01. März 2024



Marktstadt Waldbröl, 2024

Bearbeitet durch:

Loth Städtebau und Stadtplanung

Marburger Tor 4 - 6

57072 Siegen

Tel. 0271 - 67349477

E-Mail: [info@loth-se.de](mailto:info@loth-se.de)

[www.loth-stadtentwicklung.de](http://www.loth-stadtentwicklung.de)



**LOTH**

Städtebau +  
Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einführung</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
2.1 Stadträumliche und naturräumliche Einbindung	5
2.2 Bebauung und Nutzung	5
2.3 Verkehrserschließung und -anbindung	6
2.4 Ver- und Entsorgung	6
2.5 Natur, Landschaft, Umwelt	8
2.6 Weitere relevante Inhalte	9
<b>3. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>10</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung	11
3.2 Flächennutzungsplan	12
3.3 Landschaftsplanung	13
<b>4. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>14</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	14
4.2 Erschließung	15
<b>5. Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>15</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung	16
5.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen	18
5.4 Verkehrsflächen	18
5.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
5.6 Maßnahmen zur Kompensation	20
<b>6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>22</b>
<b>7. Umweltbelange</b>	<b>25</b>
<b>8. Planungs- und Standortalternativen</b>	<b>26</b>
<b>9. Auswirkungen der Planung</b>	<b>26</b>
<b>10. Flächenbilanz</b>	<b>27</b>
<b>11. Hinweise</b>	<b>27</b>
<b>12. Verfahren</b>	<b>29</b>
<b>13. Verfahrensvermerke</b>	<b>29</b>
<b>14. Rechtsgrundlagen</b>	<b>32</b>
<b>15. Anlagen</b>	<b>33</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Hermesdorf mit Lage des Bebauungsplanes .....	4
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	4
Abbildung 3: Blick von der Königsberger Straße auf das Plangebiet.....	5
Abbildung 4: Schutzwürdige Biotope in NRW .....	8
Abbildung 5: Auszug aus der Bodenkarte .....	9
Abbildung 6: Bergbauvorkommen .....	10
Abbildung 7: Planzeichnung im Entwurf mit angrenzenden Bebauungsplänen.....	11
Abbildung 8: Ausschnitt des rechtskräftigen Regionalplanes Köln 2005 .....	12
Abbildung 9: FNP der Stadt Waldbröl, Ausschnitt aus dem Geoinformationssystem Rio .....	13
Abbildung 10: Darstellung des geltenden Landschaftsplanes (grün) mit Geltungsbereich.....	14
Abbildung 11: Bebauungsplan (Ausschnitt) im Entwurf.....	17
Abbildung 12: Beispiel zur Berechnung zulässiger Dachaufbauten.....	24

**Bei Abbildungen ohne Quellenangabe ist die Quelle die Marktstadt Waldbröl.**

# 1. Einführung

## 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Vorrangiges Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 „Königsberger Straße-Südwest“ ist die Schaffung von Planungsrecht für die zukünftige Nutzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet. Die Fläche befindet sich im Außenbereich des Ortsteils Hermesdorf und liegt auf Reserveflächen für Wohnbauland gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktstadt Waldbröl. Die betreffende Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Der Flächeneigentümer möchte an dieser Stelle Wohnbebauung realisieren.

Mit der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs wird eine den aktuellen und zukünftigen Anforderungen an die Nutzung „Allgemeine Wohngebiete“ notwendige bauliche Entwicklung vorgesehen und für den Eigentümer Planungssicherheit geschaffen. Es sollen bauliche Entwicklungen ermöglicht werden, die sich in die bestehende städtebauliche Struktur integrieren, die eine auf das Notwendigste reduzierte Flächeninanspruchnahme vorsehen und auf das Landschaftsbild sowie Umweltbelange Rücksicht nehmen.

Da sich die Fläche im Außenbereich befindet ist es notwendig einen Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Hermesdorf und liegt an dessen südlichen Siedlungsrand. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Topographisch liegt das Plangebiet auf einer Höhe von ca. 360 m ü. NHN und fällt Richtung Nordwesten ab. Das ca. 0,25 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Schnörringen, Flur 76, das Flurstück 193 und in der Gemarkung Hermesdorf, Flur 55, das Flurstück 126 sowie die Ausgleichsfläche auf Flur 33, Flurstück 70.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wiesenflächen und Wohnbebauung,
- im Osten durch die Königsberger Straße und Wohnbebauung,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen und die Landesstraße L324 in ca. 260 m Distanz,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen und Gewässer „Brölbach“/ Bröl.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

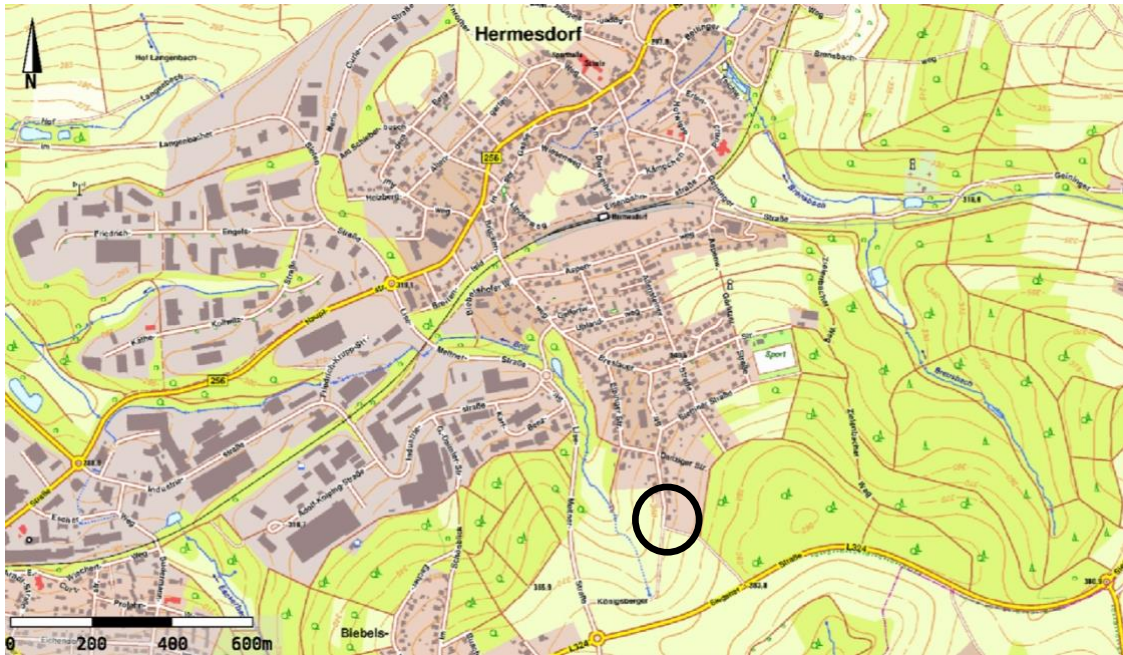


Abbildung 1: Hermesdorf mit Lage des Bebauungsplanes (Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de))

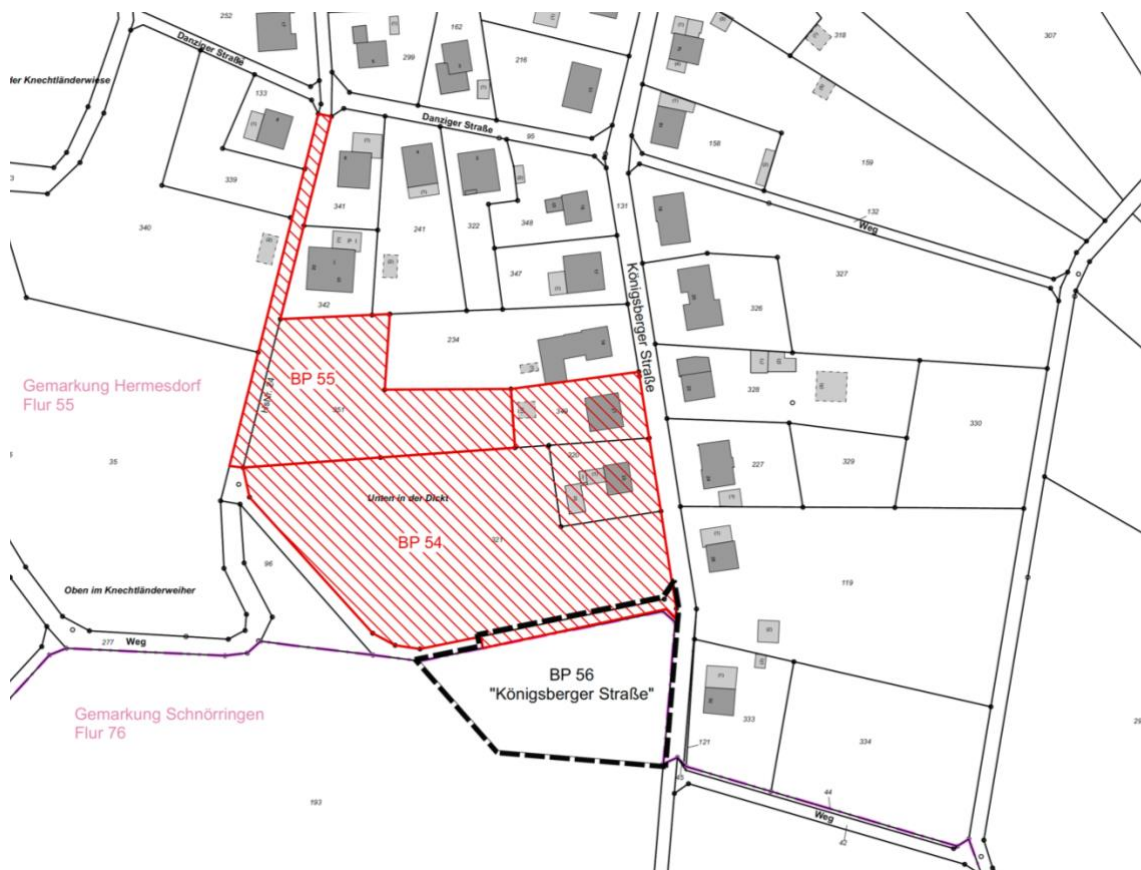


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Lage der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 54 und Nr. 55 (Stand: 25.07.2023) (Quelle: ALKIS)

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Stadträumliche und naturräumliche Einbindung

Der Ortsteil Hermesdorf liegt ca. 2,5 Kilometer nordöstlich des Waldbröler Zentrums auf einer Höhe von ca. 290 bis 380 Meter ü. NHN und ist mit ca. 2.200 Einwohnern (Stand 2023, Marktstadt Waldbröl) der zweitgrößte Ortsteil von Waldbröl.

Der Ortsteil Hermesdorf ist als Nahversorgungszentrum durch Versorgungs- und Infrastrukturangeboten und überwiegend durch Wohnnutzung, durch Gewerbe und auch durch die Landwirtschaft geprägt.

Im Umkreis von ca. 1.000 Metern befinden sich Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung und einfache gastronomische Angebote sowie Dienstleistungsangebote. In Hermesdorf befinden sich außerdem eine Grundschule und eine KiTA. Weiterführende Schulen finden sich in ca. 2,5 km in der Marktstadt Waldbröl.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch Siedlungsbereiche, landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen (Forstwirtschaft) geprägt. Ein großes Gewerbegebiet „Boxberg“ verbindet den Ort Hermesdorf mit der Marktstadt Waldbröl.

### 2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist nicht bebaut und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.



Abbildung 3: Blick von der Königsberger Straße auf das Plangebiet (Foto: Loth)

## **2.3 Verkehrserschließung und -anbindung**

### **Hauptverkehrsachsen und Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Die Hauptverkehrsverbindung in Waldbröl bildet die Hauptstraße (B 256), welche auch den Ortsteil Hermesdorf mit der Marktstadt Waldbröl und mit dem überörtlichen Straßennetz verbindet. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Königsberger Straße, die im Süden an die Siegener Straße (L324) anbindet und eine weitere überregionale Anbindung darstellt. Von Siegen nach Wissen und über Waldbröl führt die oberhalb gelegene Landstraße nahe am Plangebiet vorbei.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) bedient den Ortsteil Hermesdorf mit 3 Buslinien (303 Waldbröl Bf, 340 Waldbröl Bf, 345 Eckenhagen), die den Ort in einer stündlichen Taktung anfahren. In den Randzeiten ist die Anbindung mit dem ÖPNV nicht gegeben. Die späten Abendstunden werden durch dieses Angebot nicht abgedeckt.

Der nächste ÖPNV-Haltepunkt befindet sich in 400 Meter Entfernung vom Plangebiet.

### **Fuß- und Radwegeverkehr**

Fußläufig ist das Plangebiet über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen angebunden. Ebenso für den nahörtlichen Radverkehr. In der Nähe des Plangebietes verlaufen lokale / überregionale Radrouten.

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

### **Abfallbeseitigung**

Die fachgerechte Abfallentsorgung wird durch ein örtliches Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

### **Trinkwasserversorgung**

Eine Wasserversorgung des Gebiets wird durch die Anbindung an das öffentliche Netz sichergestellt.

### **Löschwasserversorgung**

Die Versorgung mit Löschwasser ist für das Plangebiet und die geplanten Wohnnutzungen durch den Wasserbeschaffungsverband Hermesdorf gewährleistet.

Der nächste Hydrant ist weniger als 75 Meter von Plangebiet entfernt. Dort können 800 Liter Löschwasser pro Minute über 2 Stunden im Umkreis von 300 Metern zur Verfügung gestellt werden.

### **Stromversorgung**

Die Versorgungsnetze für die Energieversorgung sind vorhanden. Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die WestNetz GmbH in einer oberirdisch verlaufenden Leitungstrasse.



### **Versorgung mit Gas**

Ein Anschluss an das Gasnetz ist nicht vorhanden.

### **Abwasser/ Schmutzwasser**

In der Königsberger Straße verläuft eine öffentliche Freigefällekanalisation im Trennsystem für Schmutzwasser, in welche das auf dem geplanten Grundstück anfallende Schmutzwasser eingeleitet werden kann.

Für das westliche Plangrundstück, welches nicht direkt an der Königsberger Straße liegt, ist die Ver- und Entsorgung noch nicht sichergestellt. Es liegt unterhalb der satzungsrechtlichen Rückstauenebene, weshalb die perspektivisch anfallenden Schmutzabwässer unter Zuhilfenahme einer Hebeanlage in die öffentliche Kanalisation abzuleiten sind. Siehe hierzu auch Kapitel 9 „Auswirkungen der Planung“.

### **Niederschlagswasser**

In der Königsberger Straße verläuft ein öffentlicher Regenwasserkanal, in welchen das auf dem geplanten Grundstück anfallende Niederschlagswasser eingeleitet werden kann.

Bedingt durch die topographische Geländesituation des westlichen Plangrundstückes sowie der Planstraße, können diese nicht mittels Freigefälleleitungen an die v.g. öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

Das Hydrogeologische Gutachten (Donner und Marenbach Ingenieure, Dezember 2023, s. Anlage 3) trifft eine flächenspezifische Aussage zur Versickerung im Plangebiet bezogen auf ein 5-jährliches Regenereignis. Für die Versickerung der Dach- und Hofflächen wird eine oberirdische Mulde aus Mutterboden-Sandgemisch empfohlen. Die Durchlässigkeit der Mulde ist dauerhaft sicherzustellen, beispielsweise durch einen Schlammfang. Die Muldentiefe sollte 30 cm nicht überschreiten, andernfalls wird eine Einzäunung notwendig. Auf 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche wird eine Muldengröße von 25 m<sup>2</sup> empfohlen. Beim Anlegen der Mulde ist sicherzustellen, dass im Falle der Vollerfüllung und einem nachfolgenden Regenereignis, ein breitflächiges Überströmen der Muldenoberkante gegeben ist. Die Versickerungsanlage ist auf Grundlage genauer Flächenangaben ( $A_{red}$ ) zu bemessen.

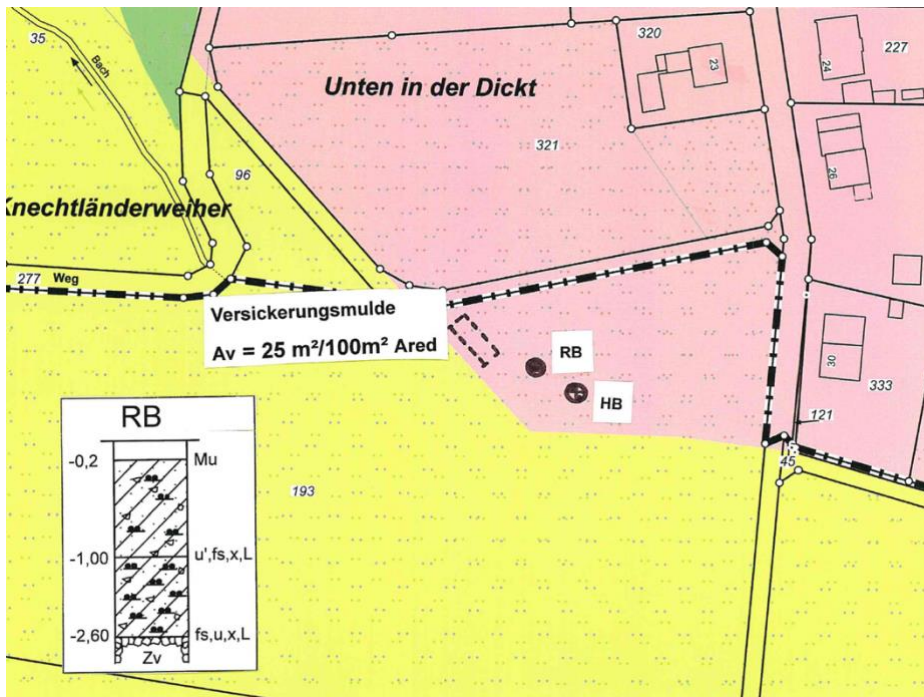


Abbildung 4: Beispiel zum Anlegen der Mulde (Hydrogeologisches Gutachten 2023)

## 2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

### Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine Biotop. Etwa 45 m westlich liegt das Biotop BK-5111-112 „Siefen südlich Hermesdorf“. Dieses soll als strukturreiches Siefengebiet mit Stillgewässern und kleinflächig vorhandenen, eutrophen Feuchtbrachen als Refugial- und Trittsteinbiotop für Arten des Feuchtgrünlandes und Arten der Stillgewässer in einem intensiv genutzten Umfeld sowie Entwicklung der angrenzenden Fettweiden durch Extensivierung der Beweidung erhalten werden. Die Biotopverbundfläche VB-K-5111-012 „Quellkomplex Waldbröl-Hermesdorf“ liegt ca. 10 m westlich des Plangebietes (s. auch Umweltbericht).



Abbildung 5: Schutzwürdige Biotop in NRW (Quelle: <https://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk>)

## **Böden**

### Schutzwürdigkeit und Bodentyp

Die betroffene Fläche weist den Bodenhaupttyp B = Braunerde auf. Über die Schutzwürdigkeit liegen gemäß dem geologischen Dienst NRW keine Bewertungen vor.

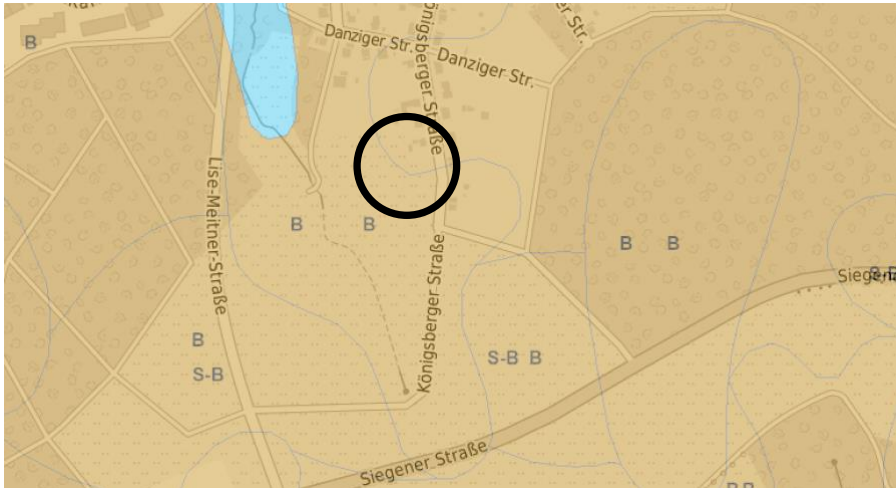


Abbildung 6: Auszug aus der Bodenkarte Quelle: Geoportal NRW

### **Fauna-/Flora- Habitat**

Das Plangebiet wird nicht von einem ausgewiesenen FFH-Gebiet tangiert.  
Das Plangebiet liegt nicht in einem Vogelschutzgebiet.

### **Gewässer**

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer oder Schutzgebiete nach der Definition des Wasserrechts. In ca. 100 Meter westlicher Entfernung befindet sich der Quellbereich und Bachlauf der Bröl, welcher als Biotop gekennzeichnet ist.

### **Klima**

Die von der geplanten Erweiterung betroffenen Grünlandbereiche haben Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Das Plangebiet liegt auf einer Grünfläche mit mittlerer Ausgleichsfunktion. Der angrenzende Siedlungsbereich weist eine sehr gute thermische Situation auf.

### **Landschaftsbild**

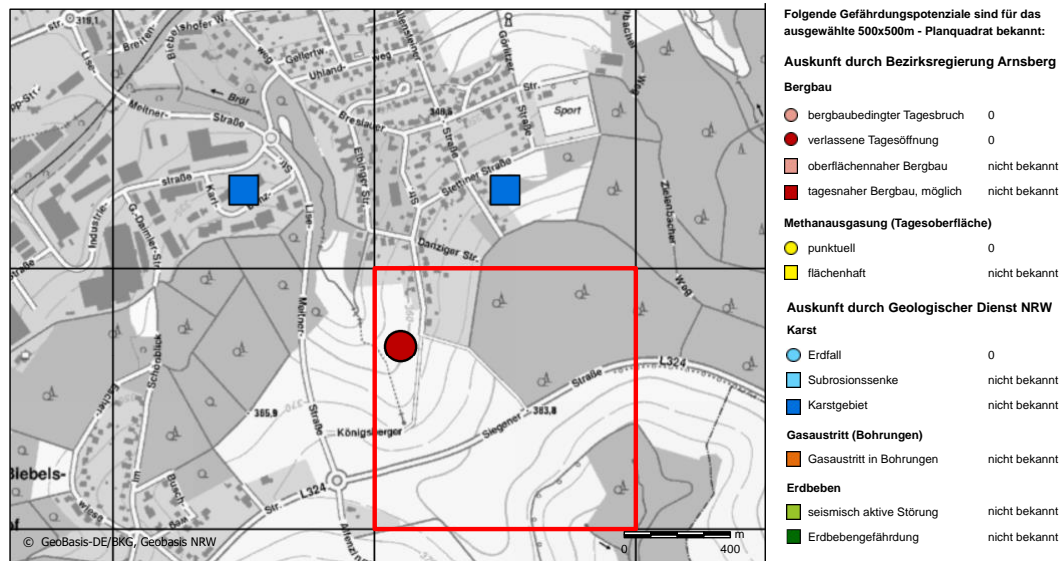
Der Charakter des Plangebiets ist ländlich bzw. regionaltypisch durch ein Wald-Offenland-Mosaik geprägt.

## **2.6 Weitere relevante Inhalte**

### **Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisen- und Manganerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Blume IV“. Ausweislich der derzeit vorliegenden Unterlagen bei der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie, ist kein Abbau von Mineralien im Plangebiet dokumentiert und es ist nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen (gemäß Stellungnahme vom 13.02.2024, AZ

65.52.1-2024-57). Eine verlassene Tagesöffnung befindet sich 250 m südlich – sowie topografisch oberhalb – des Plangebietes.



32 402835 5636717

Auszug aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen  
 Aktualisierungsstand: 2023-07-01  
 Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann nicht übernommen werden.

Abbildung 7: Bergbauvorkommen (Quelle: [http://www.gdu.nrw.de/GDU\\_Buerger/Buerger.html](http://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/Buerger.html) Boden und Altlasten)

## Denkmalschutz und Denkmalpflege

### Baudenkmäler

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler bzw. Objekte des städtischen Kulturgutverzeichnisses, die noch auf ihren eventuellen Denkmalwert zu prüfen sind. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine schutzwürdigen Objekte.

### Bodendenkmäler

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Das Plangebiet befindet sich aus archäologischer Sicht im Kulturlandschaftsbereich Oberbergisches Land, angrenzend an den Kulturlandschaftsbereich Nutscheid-Sieg.

## 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Siedlungsbereich Hermesdorf an, liegt jedoch planungsrechtlich im Außenbereich. Formales Baurecht existiert für das Plangebiet bisher nicht.

Im Norden befinden sich die Bebauungspläne Nr. 54 „Hermesdorf-Süd“ und Nr. 55 „Hermesdorf-Süd II“. Für die Flächen ist die Nutzung als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Die Flächen von BP Nr. 54 wurden bisher nicht baulich entwickelt und werden als Wiesen landwirtschaftlich genutzt. Der Bebauungsplan Nr. 54 wird teilweise durch den Bebauungsplan Nr. 56 überplant.

Hintergrund: Die im Bebauungsplan Nr. 56 vorgesehene Verkehrsfläche überplant teilweise die Verkehrsfläche des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 54, sodass bei

der Entwicklung der beiden Bebauungspläne 54 und 56 die Verkehrsflächen zusammenpassen und gleichzeitig auch für jeden einzelnen Plan die Erschließung gesichert ist.

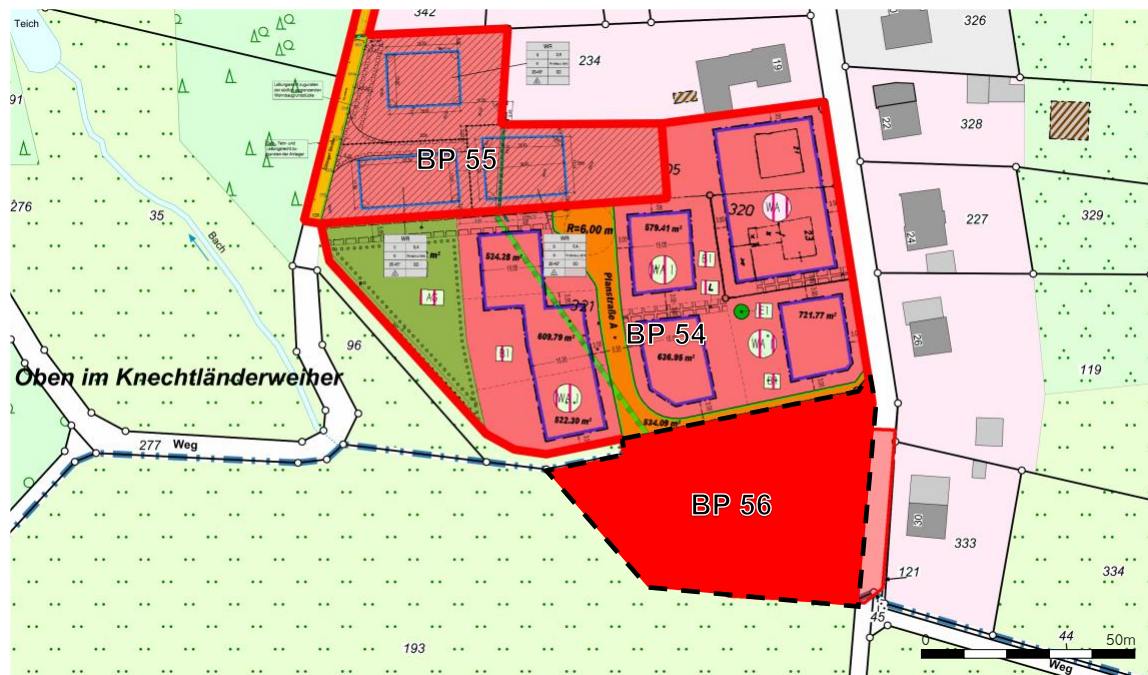


Abbildung 8: Geltungsbereich BP Nr. 56 mit angrenzenden Bebauungsplänen

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

#### Landesentwicklungsplanung

Die Marktstadt Waldbröl wird im Landesentwicklungsplan (LEP) NRW hinsichtlich der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum und als Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur deklariert.

#### Regionalplan

Die Marktstadt Waldbröl liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Köln (2005), Teilabschnitt „Oberbergischer Kreis“. Im gültigen Regionalplan ist das Plangebiet als Fläche für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) festgelegt. Die Planung stimmt mit den im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung überein. Die Ausweisung als Wohnbauflächen entspricht der Zweckbestimmung eines Allgemeinen Siedlungsbereichs.

Hinweis: Der Regionalplan Köln befindet sich seit 2021 in der Neuaufstellung. Für das Plangebiet der Königsberger Straße ist weiterhin ein Allgemeiner Siedlungsbereich vorgesehen. Das Vorhaben entspricht somit auch den zukünftigen Zielen der Regionalplanung.

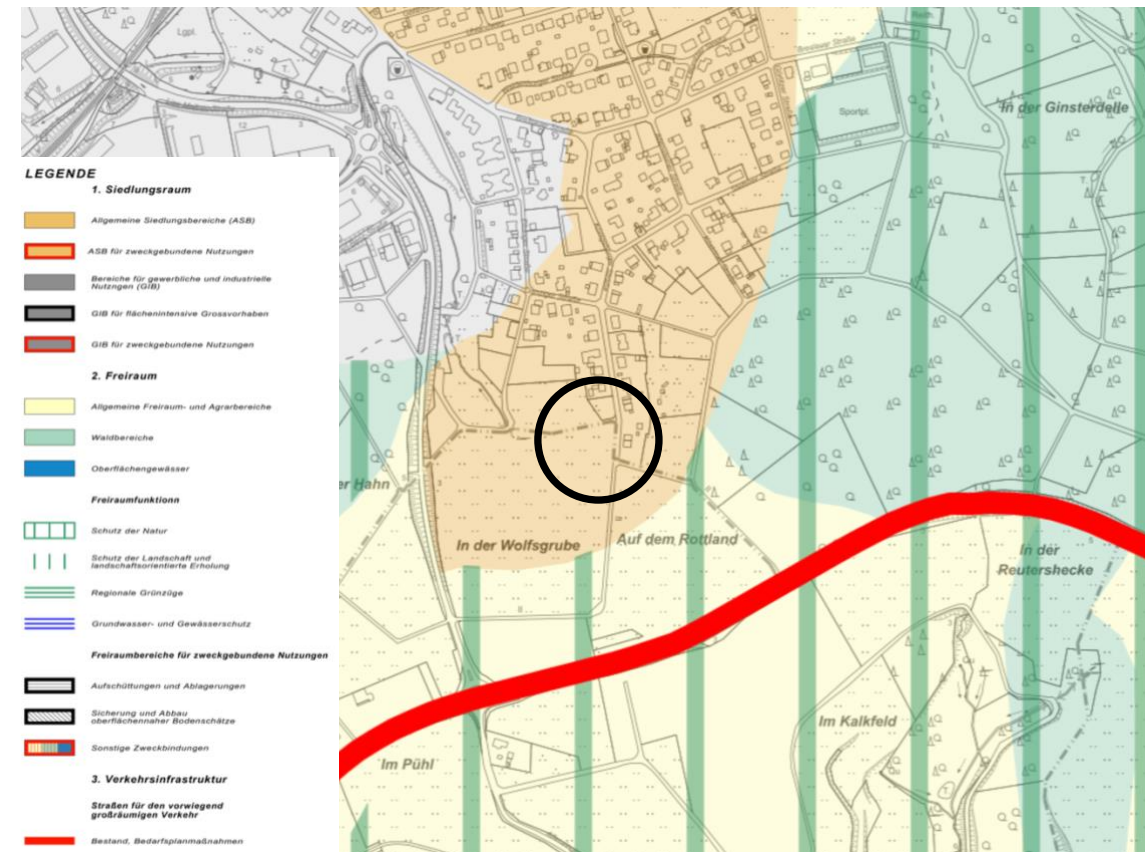


Abbildung 9: Ausschnitt des rechtskräftigen Regionalplanes Köln 2005, Quelle: Geoinformationssystem Rio des Oberbergischen Kreises (Stand: August 2023)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) als „vorbereitender Bauleitplan“ stellt die Grundzüge der Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet dar. Der FNP ist gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im wirksamen FNP der Marktstadt Waldbröl ist das Plangebiet als Wohnbaufläche deklariert. Die angestrebte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht den Darstellungen des FNP. Somit ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind gegeben, und eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

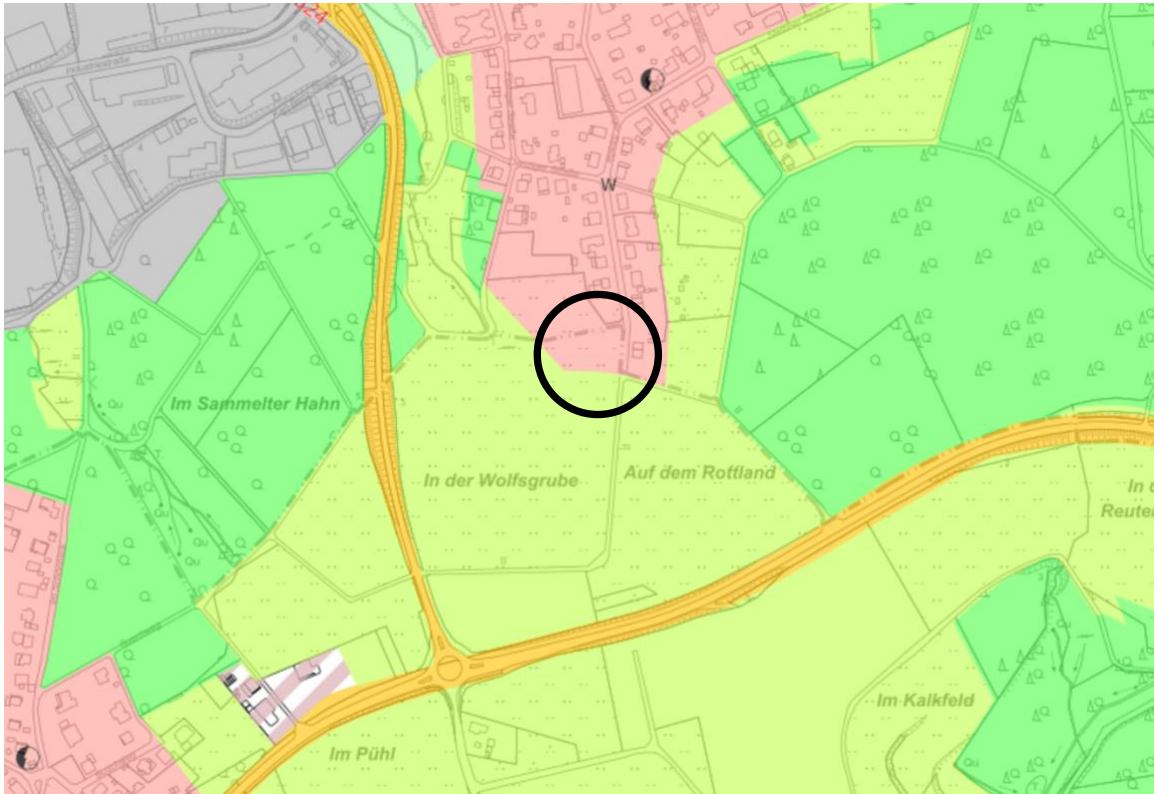


Abbildung 10: FNP der Marktstadt Waldbröl, Ausschnitt aus dem Geoinformationssystem Rio des Oberbergischen Kreises (Stand: August 2023)

### 3.3 Landschaftsplanung

#### Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des gültigen Landschaftsplanes Nr. 5 des Oberbergischen Kreises „Waldbröl / Morsbach“ von 1995 (siehe Abbildung 4 auf S. 7). Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes wird das Landschaftsschutzgebiet an dieser Stelle überplant und bis zur süd-westlichen Grenze des Bebauungsplanes zurückgenommen. Es gelten die Entwicklungsziele 7 und 10:

Entwicklungsziel 7:

*Erhaltung bis zur baulichen Nutzung - Erhaltung der Landschaft bis zur Rechtskraft eines Bebauungsplanes oder der rechtmäßigen baulichen Inanspruchnahme bzw. Erweiterung (§ 18 Abs. 1 Nr. 1 LG)*

Entwicklungsziel 10:

*„Erhaltung der mit dem Landschaftsplan gesicherten Landschaftsstrukturen in den mit dem Gebietsentwicklungsplan dargestellten Wohnsiedlungs-, Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen, bis zum Inkrafttreten qualifizierter Bauleitpläne und Satzungen gemäß § 34 Absatz 4 BauGB oder bis zur rechtmäßigen baulichen Nutzung.“*

Die vorliegende Planung ist mit den Zielen des Landschaftsschutzes vereinbar.



Abbildung 11: Darstellung des geltenden Landschaftsplanes (grün) mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 4. Städtebauliche Konzeption

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, zusätzlichen Wohnraum durch Neubebauung eines bereits überwiegend erschlossenen Bereichs zu schaffen.

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen handelt es sich um die Arrondierung des Siedlungsbereichs Richtung Westen und Richtung Süden, der bereits durch Wohnnutzungen geprägt ist. Es soll eine an das Ortsbild angepasste Bebauung mit zwei Ein- bis Zweifamilienhäusern ermöglicht werden.

Durch die Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften getroffen, um den Gebietscharakter von Hermesdorf mit der vorgesehenen Nachverdichtung zu erhalten und zu bewahren. Die Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften orientieren sich an der vorhandenen Bebauung, den Vorgaben der angrenzenden Bebauungspläne sowie an der bewegten Topografie des Geländes.

Um eine landschaftsbild-verträgliche Arrondierung zu erreichen, sollen die neuen Siedlungsflächen gegenüber der offenen Landschaft eingegrünt werden.

Während die Erschließung der Flächen entlang der Königsberger Straße gegeben ist, ist die Erschließung der hinterliegenden Flächen durch eine neu anzulegende öffentliche Verkehrsfläche in Form einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit (Planstraße) zu sichern. Die neu anzulegende öffentliche Verkehrsfläche erschließt gleichzeitig den derzeit noch nicht umgesetzten Bebauungsplan Nr. 54.

Das Gelände fällt von der Königsberger Straße nach Westen ab und muss im Zuge der Bebauung zur Herstellung von Baufeldern modelliert werden. Es werden zwei Plateaus vorgesehen.



## 4.2 Erschließung

### Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Königsberger Straße, welche das Plangebiet an die Ortsmitte von Hermesdorf anbindet. Eine zusätzliche Erschließung des hinterliegenden Baulandes ist durch eine neu anzulegende öffentliche Verkehrsfläche in Form einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit und als Abzweig von der Königsberger Straße herzustellen.

### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf den Privatgrundstücken geregelt. Bei der Parkplatz- und Stellplatzplanung sollte darauf geachtet werden, dass im öffentlichen Bereich kein Parkraum zur Verfügung steht. Eine Erstellung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit wird empfohlen.

### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Königsberger Straße sowie über neue Leitungen mit Pumpanlage für das hinterliegende Grundstück.

## 5. Planinhalt und Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzungen festgesetzt.

#### **WA– Allgemeine Wohngebiete**

gemäß § 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind nur bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die vorwiegend dem Wohnen dienen.

**Zulässig** sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Nicht zulässig** sind die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da diese sich aus städtebaulicher Sicht funktional und gestalterisch nicht in das kleinteilig strukturierte Gebiet einfügen und dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

### Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe

gemäß § 16 und § 18 BauNVO

Mit der Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird eine Höhenstaffelung bei den baulichen Anlagen erreicht, die dem natürlichen Geländeverlauf folgt. Mit den Festsetzungen werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Es werden in den Allgemeinen Wohngebieten zwei unterschiedliche Höhenfestsetzungen getroffen, um die Bebauung am Hang dem natürlichen Geländeverlauf/ Topografie bestmöglich anzupassen.

Die maximalen Firsthöhen (FH) je Baufenster betragen:

Höhenfestsetzung	FH max 1	FH max 2
Höhe in m ü. NHN	371	367

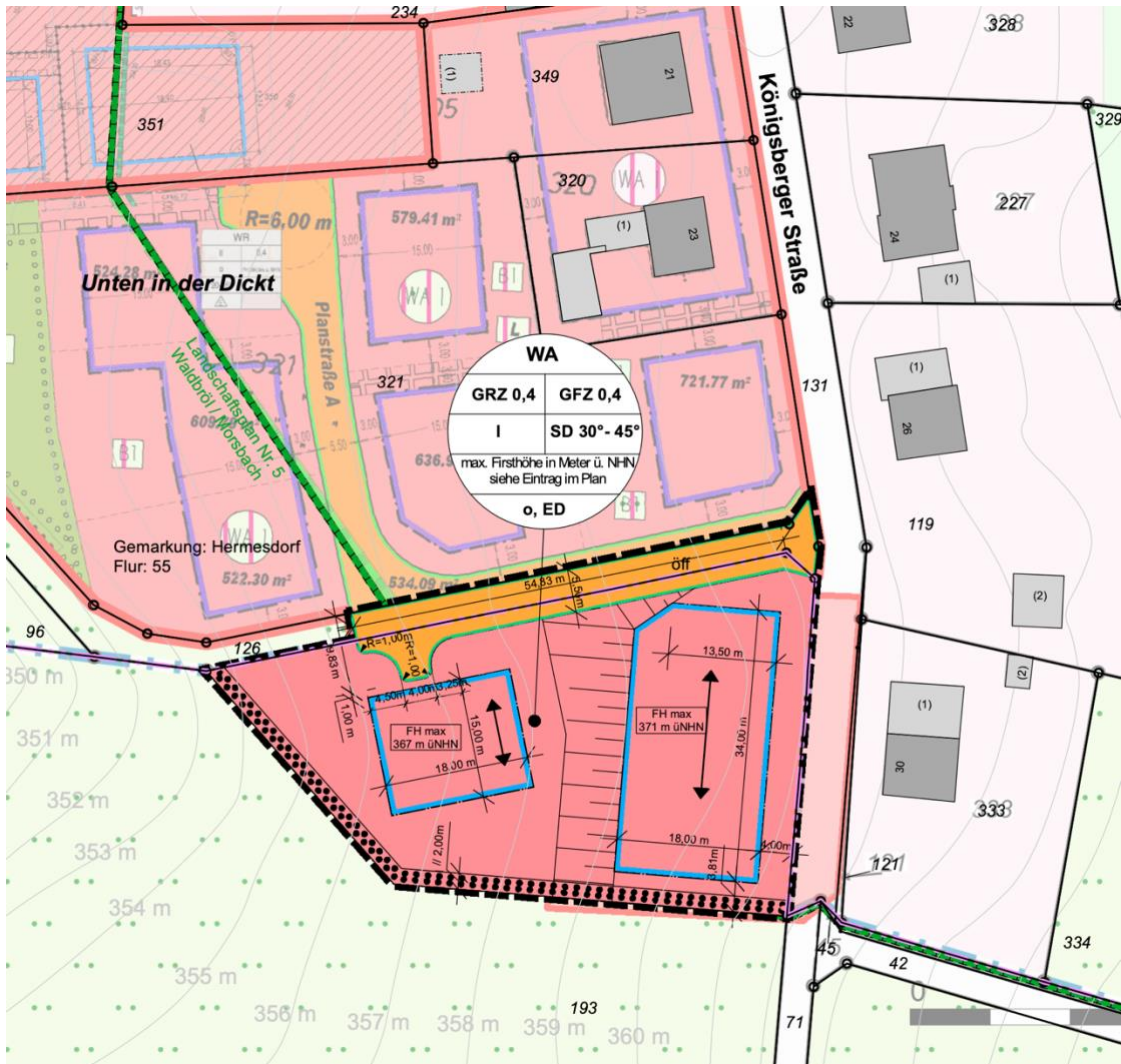


Abbildung 12: Bebauungsplan (Ausschnitt) im Entwurf (Stand 05.10.2023)

(Quelle: Loth Städtebau und Stadtplanung)

### Grundflächenzahl

gemäß § 17 und § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit 0,4 festgesetzt. Die Möglichkeit der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen, um weitere Möglichkeiten zur Versiegelung für Stellplätze und eventuell erforderlich werdende Nebenanlagen zu ermöglichen.

### Geschossflächenzahl

gemäß §17 und § 20 BauNVO

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit 0,4 festgesetzt. Eine GFZ von 1,2 entspräche der empfohlenen Obergrenze nach § 17 BauNVO. Mit der Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 0,4 soll einer übermäßigen Verdichtung und städtebaulichen Fehlentwicklung entgegengewirkt und Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild genommen werden.

### **Zahl der Vollgeschosse**

gemäß § 16 und § 20 BauNVO

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird mit I (eins) festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der Nachbarbebauung.

## **5.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO

### **Bauweise**

gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Das gesamte Wohngebiet wird gemäß der umgebenden Bebauung als offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen Einzel-, Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Festsetzung soll die offene Bebauungsstruktur der angrenzenden Bebauung in Hermesdorf aufnehmen und in diesem Bebauungsplan weiterführen.

### **Überbaubare Flächen**

gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt.

## **5.4 Verkehrsflächen**

### **Öffentliche Verkehrsflächen**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Es werden Flächen für Verkehr festgesetzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Erschließung des hinterliegenden Baufensters. Die vorgesehene Verkehrsfläche überplant teilweise die Verkehrsfläche des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 54, sodass bei der Entwicklung der beiden Bebauungspläne 54 und 56 die Verkehrsflächen zusammenpassen und gleichzeitig auch für jeden einzelnen Plan die Erschließung gesichert ist.

## **5.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **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 (standortgerechte Bäume und Sträucher, Rasenflächen) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Plangebiet sind mindestens sechs Laubbäume gemäß Pflanzenauswahlliste 1 anzupflanzen. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind bis spätestens zum 30.04. des folgenden Jahres nach Bauende fertigzustellen (gemäß § 84 BauO NRW 2018).

### **Schottergärten/ Gestaltung von Hausgartenbereichen**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Flächenhafte Stein- / Kies- / Splitt- und Schottergärten sind unzulässig. Hinsichtlich der Gestaltung von Hausgartenbereichen wird auf den aktuellen Leitfaden "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Schottergärten" des Städte- und Gemeindebundes NRW (11/2019) hingewiesen. Auf diese Weise sollen neben gestalterischen Aspekten der ortstypischen Gartengestaltung den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, indem die nicht überbauten Grundstücksflächen möglichst unversiegelt und naturnah gestaltet werden.

### **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB

Es werden Flächen für Anpflanzungen festgesetzt, welche das Gebiet einrahmen und somit den Ortsrand in einer landschaftsbildschonenden Art und Weise ausbilden sollen. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit einer Pflanzbindung belegt und gemäß Pflanzenauswahlliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind bis spätestens zum 30.04. des folgenden Jahres nach Bauende fertigzustellen (gemäß § 84 BauO NRW 2018).

### **Pflanzenauswahllisten**

#### Pflanzenauswahlliste 1: Laubbäume im Bereich Privatgärten

Bäume: *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Betula pendula* (Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Prunus avium* (Vogel-Kirsche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Tilia cordata* (Winter-Linde)

Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang

#### Pflanzenauswahlliste 2: Strauchhecke

Sträucher: *Corylus avellana* (Haselnuss), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Malus communis* (Wild-Apfel), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hunds-Rose), *Viburnum opulus* (Schneeball)

verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, 60-100 cm hoch, ohne Ballen

### **Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das Niederschlagswasser, insbesondere des tiefergelegenen, westlichen Baufensters, soll auf Grund des Gefälles zur Königsberger Straße vor Ort über eine Mulde versickert werden.

Zur Beseitigung des Oberflächenwassers, das durch die Versiegelung und Überbauung im Plangebiet entsteht und nicht über den Regenwasserkanal der Königsberger Straße entsorgt wird, sind pro 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche 25 m<sup>2</sup> Muldenfläche zur ortsnahen Versickerung anzulegen. Die Durchlässigkeit der Mulde ist dauerhaft sicherzustellen, beispielsweise durch einen Schlammfang vor Einleitung in die Mulde. Das Muldenbett ist als 30 cm starkes Mutterboden-Sandgemisch auszubilden. Bei einer Muldentiefe über 30 cm wird eine Einzäunung notwendig. Beim Anlegen der Mulde ist sicherzustellen, dass im Falle der Vollenfüllung und einem nachfolgenden Regenereignis, ein breitflächiges Überströmen der Muldenoberkante gegeben ist.

## 5.6 Maßnahmen zur Kompensation

Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind mit der Planung verbunden, wodurch ein Ausgleich gemäß Ausgleichsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz notwendig ist. Die Umsetzung der gesamten Ausgleichsmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Durchführung und langfristige Funktionserfüllung der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes wird über einen entsprechenden Eintrag vor Satzungsbeschluss grundbuchrechtlich gewährleistet. Die Maßnahmen auf den vorgesehenen Flächen berühren keine sonstigen landschaftspflegerischen Festsetzungen oder Auflagen. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist mit den Extensivierungsvorgaben weiterhin möglich und notwendig. Detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe Umweltbericht (Anlage 1 → Umweltbericht, Dipl.-Ing. G. Kursawe. Planungsgruppe Grüner Winkel. Nümbrecht. 2024).

### **Biotope**

Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes im Ausgangszustand umfasst 25.450 ökologische Wertpunkte (ÖW).

Die Kompensation des Ausgleichsbedarfs für Eingriffe in das Biotoppotenzial erfolgt innerhalb des Plangebietes und durch eine ökologische Aufwertung nördlich der Ortslage im gleichen Naturraum (Flur 33, Flurstück 70, Gemarkung Hermesdorf). Im Plangebiet werden Maßnahmen zur Anpflanzung von 6 Laubbäumen (120 m<sup>2</sup>) sowie die Entwicklung eines Gehölzstreifens (165 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Auf der Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes werden Maßnahmen zur Entwicklung artenreichen Grünlandes auf einer Fläche von 7.120 m<sup>2</sup> im gleichem Naturraum festgelegt (s. Kap. 2.4 Umweltbericht).

Durch eine Extensivierung von 7.120 m<sup>2</sup> wird die Entwicklung „artenreiches (Mager) Grünland“ als Zielbiotop definiert. Zur Erreichung des Ziels kann sowohl durch eine Mahdnutzung als auch durch eine Weidenutzung durchgeführt werden.

Die Bilanzierung zeigt, dass eine Kompensation, für die bei Umsetzung des BP-Nr. 56 hervorgerufenen Eingriffe in das Biotoppotenzial durch die vorgesehenen

Ausgleichmaßnahmen erreicht wird. Es verbleibt ein positiver Wert von 31.818 ökologischen Wertpunkten.



Abbildung 13: Ausgleichsfläche (Quelle: Umweltbericht Kursawe 2024)

## Boden

Es besteht ein Ausgleichsbedarf für Eingriffe in den Boden von 834 m<sup>2</sup>. Zur „Umrechnung“ der notwendigen Fläche (m<sup>2</sup>) für die Kompensation „Boden“ wird gemäß dem Bewertungsverfahren ein Faktor von 4 Biotopwerten angesetzt.

Bei einem Bedarf von 834 m<sup>2</sup> entspricht dies  $(834 \times 4) = - 3.336$  Boden-Wertpunkten (BW).

Der Ausgleich für Eingriffe in den Boden erfolgt gemäß dem Bewertungsverfahren komplementär mit dem Ausgleich für Biotope.

Bei den hier vorgesehenen externen Maßnahmen handelt es sich um

- Verminderung stofflicher Belastungen in Böden:
- Extensivierung von Grünland gem. Richtlinien Mittelgebirgsprogramm
- Ausgleich = 200 % vom Ausgleichsbedarf

Nach Umsetzung der Planung verbleibt ein positiver Wert von 10.904 Bodenwertpunkten (BW) in der Bilanz für das Schutzgut Boden.

## **6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 BauNVO NRW 2018**

Eine Vorgabe baugestalterischer Festsetzungen wird in Bezug auf die Firstrichtung, die Dachform und Neigung sowie der Fassadengestaltung getroffen, damit sich die geplanten baulichen Anlagen in die vorhandene Bebauung der Umgebung einpassen und Rücksicht auf die Fernwirkung der Dachlandschaft genommen wird. Ebenso werden Aussagen zur Geländemodulation getroffen. Die gestalterische Wirkung wird durch nachfolgende Punkte geregelt:

### **Böschung**

Im Plangebiet ist aufgrund der Hangneigung eine Böschung auszubilden, welche das höhergelegene Baugrundstück auf das Straßenniveau der Königsberger Straße anpasst. Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von insgesamt 1,50 m über der Geländeoberkante zulässig. Alle Böschungen sind so zu befestigen oder zu begrünen, dass Erdabtrag oder Auswaschungen (Erosionen) weitestgehend vermieden werden. Flächenhafte Steinschüttungen sind unzulässig.

### **Firstrichtung**

Die angegebene Ausrichtung der Hauptfirstrichtung in der Planzeichnung ist zwingend für die Hauptdachfläche einzuhalten.

### **Fassadengestaltung**

Es sind ausschließlich Putzfassaden, Klinkerfassaden, Fachwerkfassaden und Fassaden mit Holzbrettverschalungen zulässig. Untergeordnet, bis zu einem Anteil von 25 % der gesamten Fassadenflächen, können Natursteinmaterialien zugelassen werden.

Putzfassaden und Fachwerkfassaden, ausschließlich mit verputzter sichtbarer Gefachung, sind in den Farbtönen weiß, beige, grau oder in den jeweils abgetönten Farbnuancen zu gestalten. Hierbei sind die folgenden Farbabstufungen oder diesen Farbtönen entsprechende Farben lt. RAL-K 1 (seidenmatt) zur Originalfarbenkarte des Farbregisters RAL 840-HR (seidenmatt) des RAL, Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., zulässig: RAL 1001 (beige), 1002 (sandgelb), 1013 (perlweiß),



1014 (elfenbein), 1015 (hell elfenbeinweiß), 1019 (graubeige), 7001 (silbergrau), 7004 (signalgrau), 7023 (betongrau), 7030 (steingrau), 37032 (kieselgrau), 7035 (lichtgrau), 7044 (seidengrau), 7047 (telegrau 4), 9001 (cremeweiß), 9002 (grauweiß), 9003 (signalweiß), 9010 (reinweiß), 9016 (verkehrsweiß) und 9018 (papyrus-weiß).

Fassaden mit Holzbrettverschalungen und Natursteinen sind ausschließlich in ihrer natürlichen Farbgebung zugelassen.

Klinkerfassaden sind ausschließlich in dunkelroten, braunen und beige Farbönen zulässig. Unzulässig sind Klinkerfassaden mit rotbuntem, gelbbuntem und beige buntem Klinker. Ebenso unzulässig sind glasierte Klinker.

Nicht zulässig ist die sichtbare Ausführung von Fassaden in Massivholzbauweise mit Rundholz und Halbrundhölzern.

Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen sowie Werkstoffimitate aller Art, z.B. Keramikmaterialien oder Bitumenpappe, ist nicht zulässig. Unzulässig sind Fassadenbekleidungen aus Metall.

Fotovoltaik- und Solaranlagen sind auf der Fassadenfläche 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.

Hinweis: Die RAL-Karte ist bei der Stadtverwaltung der Marktstadt Waldbröl einsehbar.

## **Dächer und Dachaufbauten**

### Dachform, Dachneigung

Zulässig sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°.

### Dacheindeckung, Material, Farbe

Im Plangebiet sind nur Dacheindeckungen mit matten und seidenmatten Oberflächen (die dem Charakter der regionaltypischen Dachlandschaft entsprechen) zum Schutze des Orts- und des Landschaftsbildes zulässig. Bei den Dacheindeckungsmaterialien sind folgende Farben nach RAL-K 1 zur Originalfarbentarte des Farbregisters RAL 840-HR des RAL, Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. zulässig: RAL 6015 (schwarzoliv), 7021 (schwarzgrau), 8011 (nussbraun), 8014 (sepiabraun), 8017 (schokoladenbraun), 9004 (signal-schwarz), 9005 (tiefschwarz), 9017 (verkehrsschwarz) oder diesen Farbönen entsprechende Farben.

Als Dacheindeckungsmaterialien sind nur Betondachsteine, Tonziegel oder Schiefer zulässig. Für Dachaufbauten sind als Materialien zusätzlich auch Kupfer- und Zinkblechdeckungen zulässig.

Die Verwendung von Reet als Dacheindeckungsmaterial ist nicht zulässig.

Gründächer sind zulässig.

Aufgrund der Fernwirkung sind reflektierende Oberflächen, z.B. glänzend glasierte Dachpfannen und reflektierende PV-Anlagen-Elemente, nicht zulässig.

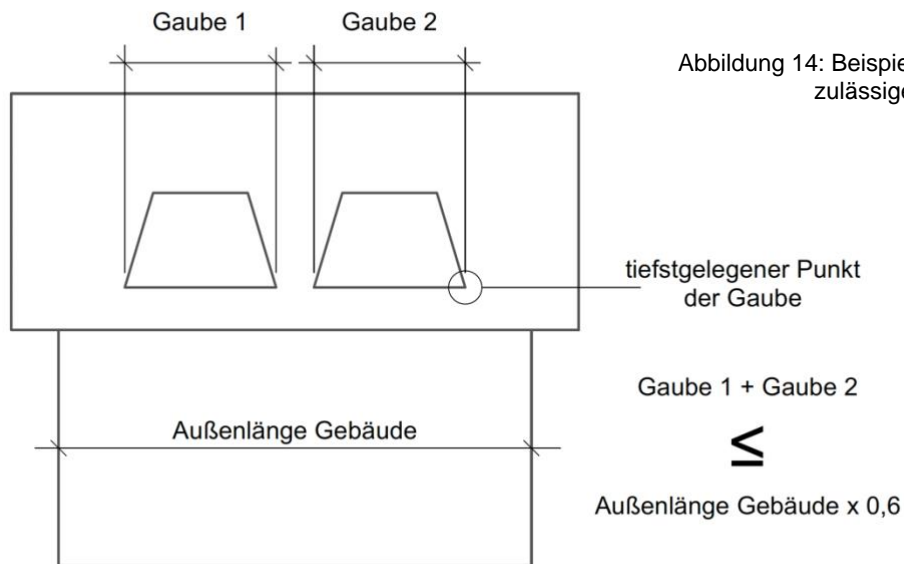
Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude sind farblich aufeinander abzustimmen, dies betrifft auch die Eindeckung von Dachgauben.

Hinweis: Die RAL-Karte ist bei der Stadtverwaltung der Marktstadt Waldbröl einsehbar.

### Dachaufbauten

Dachgauben dürfen in ihrer Summe der Einzellängen, gemessen am tiefstgelegenen Punkt der Gaube, nicht mehr als  $\frac{3}{5}$  der Außenlänge des Gebäudes betragen.

Der Abstand der Dachgauben zum Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen. Übereinanderliegende Gauben sind nicht zulässig.



### Fotovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans unterstützen den Einsatz regenerativer Energien. Fotovoltaik- und Solaranlagen sind auf der gesamten Dachfläche eines Gebäudes zulässig. Bei der Anordnung der Fotovoltaik-Elemente und Solaranlagen auf den Dachflächen ist eine zusammenhängende, homogene Anordnung der Elemente zu berücksichtigen.

### **Garagen und Carports**

Die Dachfarbe von Garagen und Carports ist auf die Dachfarbe der Hauptgebäude abzustimmen. Als Dachform sind bei Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig. Flachdächer von Garagen (mit Ausnahme für Carports) sind extensiv zu begrünen und mit standortgerechten Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechten Staudenmischungen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, sofern dies nicht mit der Errichtung von Fotovoltaikanlagen im Konflikt steht.

### **Gestaltung von Zufahrten und sonstigen Nebenlagen**

Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. breitfugige Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ausnahmsweise dürfen Flächen unter Carports versiegelt werden.

### **Mauern und Stützwände**

Mauern und Stützwände – in allen Variationen – sind ausschließlich zur Geländeabfangung in einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Mit der Festsetzung sollen ortsbildstörende hohe Geländeabfangungen vermieden werden.

### **Einfriedungen**

Bei der Verwendung von Stabgitterzäunen und Maschendrahtzäunen sind jegliche Arten von Sichtschutzstreifen ausgeschlossen. Mit der Festsetzung sollen ortsuntypische Einfriedungen vermieden werden.

## **7. Umweltbelange**

### **Umweltbericht**

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die relevanten Umwelt-Schutzgüter und die Eingriffe in Natur und Landschaft werden beschrieben und unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben in ihrer Erheblichkeit bewertet. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht aufgezeigt und bei der abschließenden Ermittlung der Umwelterheblichkeit für jedes Schutzgut separat dargestellt.

Die gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB durchzuführende Umweltprüfung kommt zum Ergebnis, dass die durch das Planvorhaben ausgelösten Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Fläche und Boden erheblich sind. Die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Mensch und die menschliche Gesundheit, Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser, Landschafts-/Ortsbild und Klima/Luft sind weniger erheblich. Das Planvorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Klimawandel. Über die beschriebenen Umweltauswirkungen hinaus sind keine erheblichen kumulativen Auswirkungen im Hinblick auf die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und innerhalb einzelner Schutzgüterfunktionen zu erwarten (siehe auch Anlage 1 → Umweltbericht, Dipl.-Ing. G. Kursawe. Planungsgruppe Grüner Winkel. Nümbrecht. 2024).

### **Artenschutzprüfung I**

Die vorliegende Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) – Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben, unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen, keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Um Störungen nahrungssuchender Fledermäuse in deren jährlichen Aktivitätsphase (Ende März bis Anfang November) während der Bauarbeiten gering zu halten, wird empfohlen, Baulärm und starkes Arbeitslicht in den Abendstunden zu vermeiden. Des Weiteren sollen Lichtemissionen über die Beleuchtung des Plangebietes hinaus vermieden werden (siehe auch Anlage 2 → Artenschutzprüfung I, Dipl.-Ing. G. Kursawe. Planungsgruppe Grüner Winkel. Nümbrecht. 2023).

## **8. Planungs- und Standortalternativen**

Mit der Ausweisung des Plangebiets als „Allgemeines Wohngebiet“ wird der bestehende Siedlungsbereich an der Königsberger Straße sinnvoll erweitert/ arrondiert. In diesem Bereich sind bereits über den Flächennutzungsplan Wohnbauflächen vorgesehen und als Ausbildung des Abschlusses des Ortsrandes geeignet. Die Marktstadt Waldbröl kommt nach Prüfung aller für die geplante Nutzung zu beachtenden Belange zu dem Ergebnis, dass die Flächen geeignet sind dem Baugesuch des Eigentümers nachzukommen und neue Wohnbauflächen in Waldbröl zu entwickeln.

## **9. Auswirkungen der Planung**

### **Auswirkungen auf Nutzungen**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 „Königsberger Straße-Südwest“ und der Nutzung Allgemeine Wohngebiete (WA) werden keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwartet, da es sich um eine kleinflächige Arrondierung handelt. Durch die bisher nicht erfolgte Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 54 wird mit dem Bebauungsplan Nr. 56 eine öffentliche Verkehrsfläche notwendig, um den hinterliegenden Bereich zu erschließen. Weitere Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur sind nicht gegeben. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der mögliche Versiegelungsgrad eingeschränkt. Durch die gute vorhandene Infrastruktur in Hermesdorf und Waldbröl sind durch die kleinräumige Siedlungserweiterung mit zwei bis drei Bauplätzen keine negativen Auswirkungen auf Gemeinbedarfs- und weitere Infrastruktureinrichtungen zu erwarten.

### **Landschaftsschutz**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten die Inhaltsbestimmungen des Landschaftsplanes für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Königsberger Straße – Südwest“ zurück.

### **Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

Den durch das Planvorhaben ausgelösten Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Fläche und Boden wird durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen entgegengewirkt, sodass nach Umsetzung eine positive Umweltbilanz verbleibt.

### **Auswirkungen auf den Verkehr**

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 56 „Königsberger Straße-Südwest“ werden nur sehr geringe Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation erwartet. Für die Erschließung des tiefergelegenen Baugrundstückes muss eine neue Planstraße errichtet werden. Die privaten Stellplätze sind auf privatem Grund nachzuweisen.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich über die Königsberger Straße gesichert. Für das westliche, tiefer gelegene Plangrundstück, welches nicht direkt an der Königsberger

Straße liegt, müssen neue Ver- und Entsorgungsleitungen in Abstimmung mit den Stadtwerken Waldbröl errichtet werden. Es ist möglich, eine Pumpstation und eine Abwasserdruckrohrleitung als Teil des öffentlichen Kanalnetzes durch die zukünftige Planstraße zu führen. Die Durchführung und Errichtung der Ver- und Entsorgungsanlagen sind über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit den Abwasserwerken der Marktstadt Waldbröl zu regeln.

Das Niederschlagswasser des westlichen Baufensters wird gemäß hydrogeologischem Gutachten über eine Mulde vor Ort versickert werden.

Hinweis: Das Plangebiet zum B-Plan Nr. 56 „Königsberger Straße-Südwest“ des Flurstücks Nr. 193 ist derzeit noch nicht im Netzplan des Einzugsgebietes der Kläranlage Homburg-Bröl enthalten. Da der relevante Geltungsbereich des Flurstücks Nr. 193 bereits als Prognosefläche in den Entwurf der aktuell in Bearbeitung stehenden 4. Änderungsanzeige zum Netzplan mit aufgenommen worden ist, bestehen vor diesem Hintergrund – sowie nach enger erfolgter fachlicher Abstimmung mit dem Aggerverband – seitens des Abwasserwerks hierzu jedoch keine Bedenken. Die 4. Änderungsanzeige soll in Kürze im Auftrag der beiden Kommunen Nümbrecht und Waldbröl durch ein beauftragtes Planungsbüro fertiggestellt und über den Aggerverband bei der Bezirksregierung Köln eingereicht werden.

Bis zur beanstandungsfreien Zustimmung zur 4. Änderungsanzeige durch die BR Köln sind die Belange zur Schmutzwasserentsorgung zurzeit formal noch nicht abschließend geregelt. Vor dem Hintergrund der regulären Prüffrist von maximal 6 Monaten wird davon ausgegangen, dass die entsprechende Freigabe zur 4. Änderungsanzeige voraussichtlich Anfang des Jahres 2024 erfolgen wird.

### **Kosten und Finanzierung**

Die Kosten des Bebauungsplans werden von privater Seite übernommen.

## **10. Flächenbilanz**

<i>Pos.</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Fläche in m<sup>2</sup></i>
1	Allgemeine Wohngebiete gesamt	2.194,3
2	Verkehrsflächen gesamt	352,5
3	Flächen gesamt	2.546,8

## **11. Hinweise**

### **Artenschutz**

Um Störungen nahrungssuchender Fledermäuse in deren jährlichen Aktivitätsphase (Ende März bis Anfang November) während der Bauarbeiten gering zu halten, wird empfohlen, Baulärm und starkes Arbeitslicht in den Abendstunden zu vermeiden. Des

Weiteren sollen Lichtemissionen über die Beleuchtung des Plangebietes hinaus vermieden werden.

### **Boden**

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden bislang nicht überschritten werden, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben. Für den Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial und zur Anlage einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist gem. § 6 Abs. 2 BBodSchV i.d.F.v. 09.07.2021 nur nachweislich unbelastetes Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält, zulässig. Bevor Bodenmaterial abgelagert oder eingebaut wird, ist gem. § 6 Abs. 8 BBodSchV seine Herkunft der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Bei Auffälligkeiten im Untergrund während der Bauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten.

### **Denkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind nach den Bestimmungen der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) der Marktstadt Waldbröl als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, 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.

### **Gestaltung von Hausgartenbereichen**

Hinsichtlich der Gestaltung von Hausgartenbereichen wird auf den aktuellen Leitfaden "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Schottergärten" des Städte- und Gemeindebundes NRW (11/2019) hingewiesen (siehe auch 5.5).

## 12. Verfahren

Der Rat der Marktstadt Waldbröl hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 im Bereich „Königsberger Straße-Südwest“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Normalverfahren durchgeführt, d. h. unter Anwendung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung und Durchführung einer Umweltprüfung (gemäß §§ 2 (4) i.V.m. §1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB).

## 13. Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Marktstadt Waldbröl vom ..... im Normalverfahren aufgestellt worden.

Waldbröl, den .....

.....

Die Bürgermeisterin

---

### Frühzeitige Beteiligung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Marktstadt Waldbröl hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplans zu beteiligen.

Waldbröl, den .....

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... hat die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

.....

Die Bürgermeisterin

---

### **Offenlagebeschluss und Offenlage**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Marktstadt Waldbröl hat in seiner Sitzung am .....

beschlossen, diesen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Waldbröl, den .....

.....

Die Bürgermeisterin

---

Nach ortsüblicher 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 Öffentlichkeit konnte 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 ortsüblichen 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 Waldbröl eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... mit Fristsetzung zum .....

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Waldbröl, den .....

.....

Die Bürgermeisterin

---

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Marktstadt Waldbröl hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner

Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Waldbröl, den .....

.....

Die Bürgermeisterin



### **Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

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

Waldbröl, den .....

.....

Die Bürgermeisterin

---

### **Geometrische Eindeutigkeit**

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

\*Ort\*, \_\_\_\_\_

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl. Ing. \*Name\*,

.....

(Stempel und Unterschrift)

---

### **Übereinstimmung**

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

Waldbröl, den.....

.....

Die Bürgermeisterin

---

## 14. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**, Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

**Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist

**Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG)** in der Fassung vom 09. Mai 2000 die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. September 2016 (GV. NRW. S. 790) geändert worden ist

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 2016 (GV. NRW. S. 933), die zuletzt durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139) geändert worden ist

## 15. Anlagen

- Anlage 1** Umweltbericht: Dipl.-Ing. G. Kursawe. Planungsgruppe Grüner Winkel. Nümbrecht. 2024.
- Anlage 2** Artenschutzprüfung I: Dipl.-Ing. G. Kursawe. Planungsgruppe Grüner Winkel. Nümbrecht. 2023.
- Anlage 3** Hydrogeologisches Gutachten: Donner und Marenbach Dipl.-Ingenieure. Ingenieurbüro für Bauwesen BDB BWK VSVI. Wiehl. Dezember 2023.