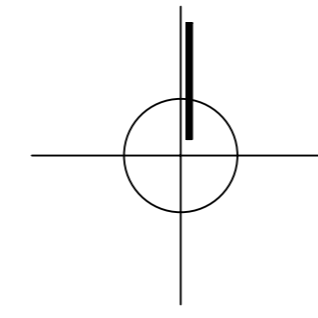
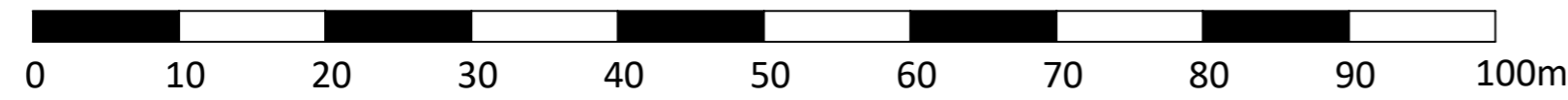


# MARKTSTADT WALDBRÖL

## Bebauungsplan Nr. 117 "Feuerwehrhaus Heide"

M.: 1:500



### Planzeichenerklärung

- 1. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 BauNVO)  
GRZ=0,8 Grundflächenzahl (GRZ)  
OK max. Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhennull (ü.NHN) in Meter (m) als Höchstmaß
- 2. Bauweise, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 und 23 BauNVO)  
a Abweichende Bauweise  
Baugrenzen
- 3. Flächen für den Gemeinbedarf**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)  
Flächen für den Gemeinbedarf  
F Feuerwehr
- 4. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Straßenverkehrsflächen, öffentlich  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

### 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Strom, Freileitung, oberirdisch
- Strom, Leitung, unterirdisch

### 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Anpflanzung Strauchhecke, Maßnahme B1

### 7. Sonstige Planzeichen

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstückseigentümer Flurstücke 164, Gemarkung Schnörtringen, Flur 14
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 8. Sonstige Darstellungen

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Wandhöhe
- Firsthöhe
- Bestandsgeländehöhe in Meter über Normalhöhennull
- Bestandshöhe Kanaldeckel (KD) in Meter über Normalhöhennull
- Bestandsbaum

### Verfahrensvermerke

Dieser Bebauungsplan ist gemäß 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Marktstadt Waldbröl vom ..... aufgestellt worden.

Waldbröl, den .....

.....  
Bürgermeisterin

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Stadt Waldbröl und durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

Waldbröl, den .....

.....  
Bürgermeisterin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Marktstadt Waldbröl hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, diesen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen.

Waldbröl, den .....

.....  
Bürgermeisterin

Nach örtlicher Bekanntmachung vom ..... wurde dieser Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Umweltbericht, dem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag und der Artenschutzprüfung hierzu gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet veröffentlicht.

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.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... mit Fristsetzung zum ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Waldbröl, den .....

.....  
Bürgermeisterin

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

Waldbröl, den .....

.....  
Bürgermeisterin

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

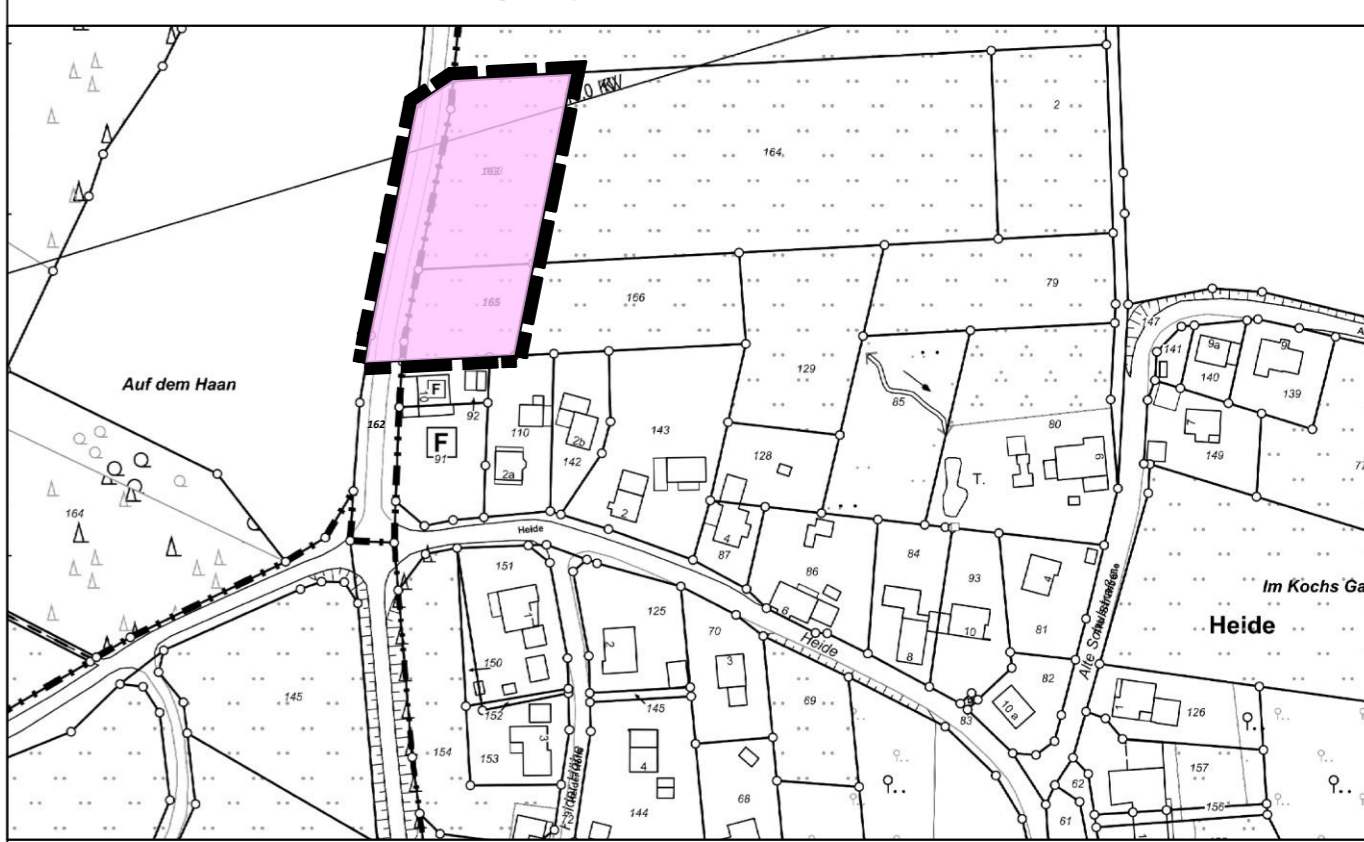
Waldbröl, den .....

.....  
Bürgermeisterin

### Anlagen

- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.
- Diesem Bebauungsplan ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung beigelegt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag beigelegt.

### Übersichtslageplan M.: 1:2.500 i.O.



© Geobasisdaten: www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\_internet/tim-online

### Textliche Festsetzungen

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

##### 1.1 Maß der baulichen Nutzung (Gesamtgebäudehöhe)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen (Oberkante) baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN). Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte, Technikräume u.ä. sind von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen.

##### 1.2 Abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Seitenlängen der Gebäude über 50,00 m zulässig sind.

##### 1.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Auf den in der Planzeichnung mit Kennziffer B 1 festgesetzten Flächen ist eine mind. 1-reihige, ca. 2,00 m breite und nach ihrer Vollausbildung mindestens 1,80 m hohe Heckenpflanzung aus einheimischen bodenständigen Laubgehölzen anzulegen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der unten genannten Pflanzenauswahlliste zu wählen. Pflanzenausfälle bzw. abgängige Pflanzen sind im Rahmen der Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege gleichwertig durch bodenständige und einheimische Gehölze gemäß der Pflanzenauswahlliste zu ersetzen.

**Bäume 2. Ordnung:** Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche/ Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Weiß- / Sandbirke (Betula pendula), Wildbirne (Pyrus communis), Wildapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium)  
**Sträucher:** Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Stechpalme (Ilex aquifolium), Haselnuss (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Salweide (Salix caprea), Pflanzgröße / Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-200 cm, Pflanzung Pflanzverhältnis: Anteil ca. 50 %

Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern  
Pflanzabstand: 1,00 x 1,50 m, Dreiecksverband Verwendung autochthoner Gehölze  
Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege im 2. und 3. Jahr, Unterhaltungspflege

##### 1.4 Flachdachbegrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen (mit Ausnahme für Carports) und Tiefgaragen sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Diese Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Bei gering geneigten Dächern sind u.U. Schrägdachplatten zur Stabilisierung des Substrats einzusetzen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.

### Sonstige Hinweise

#### Denkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Kommune Waldbröl als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, Eichthal 1, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer\*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer\*in und der/die Leiter\*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsorte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

#### Boden

Nach den §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte 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 anderenorts abgetragen wurden auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 500 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene Humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

#### Starkregenvorsorge

Im Plangebiet kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. Auf die notwendige planerische Berücksichtigung von Fließwegen wird vorsorglich hingewiesen.

### Hinweise Artenschutz (ohne bodenrechtlichen Bezug)

#### Vermeidungsmaßnahmen

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG auszuschließen, ist folgende artenschutzfachlich begründete Vermeidungsmaßnahme durchzuführen:

#### V 1 Fällzeitbeschränkung Gehölze (Vögel, Fledermäuse)

Die Fällung von Gehölzen darf nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen, durchgeführt werden, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten vermieden wird.

#### V 2 Zeitliche Beschränkung für das Freiräumen der Fläche

Zum Zeitpunkt der Begehungen befinden sich Äste, Gehölzreste und hoher Bewuchs im Eingriffsbereich. Außerdem befindet sich am Rande des Gebietes ein Brombeergebüsch. Um Beeinträchtigungen von potenziell belegten Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln zu vermeiden, ist der Eingriffsbereich außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeiten von September bis Februar abzuräumen.

#### V 3 Beleuchtung

Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig“ auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Lichtbelastung außerhalb des Plangebietes nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.400 K sollten nicht eingesetzt werden.

### Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)

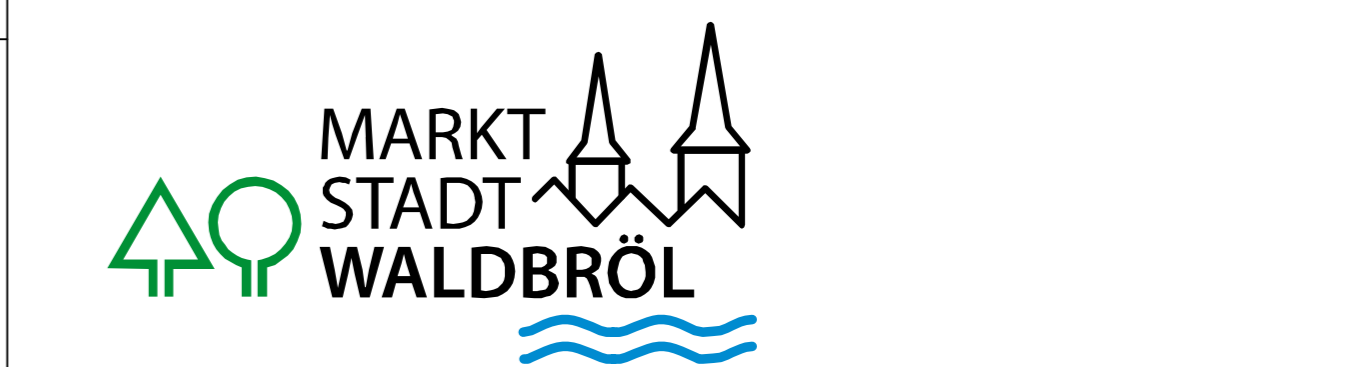
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

### Städtebaulicher Entwurf

**HKS**  
Gerhard Kunze  
Dipl.-Ing. Städtebau  
STADT - UMWELT

Freudenberger Straße 383  
57072 Siegen  
Tel.: 0271-3136-210  
Fax: 0271-3136-211  
Mail: h-k-siegen@t-online.de  
www.hksiegen-städtebauer.de

Kunze  
gez. Dipl.-Ing. G. Kunze



### Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 117

### "Feuerwehrhaus Heide"

M.: 1:500 i.O.

Stand: 18.10.2024