



MARKTSTADT WALDBRÖL

Textliche Festsetzungen

zum

**Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 26
"Bitzenweg"**

1. vereinfachte Änderung

Stand: 23.09.2024

Bearbeitung:

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

**Freudenberger Straße 383
57072 siegen**

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BauGB UND BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA gem. § 4 BauNVO

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA die nach § 4 (3) Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des B-Planes sind.

1.1.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Sinne des § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.1.3 Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) bis zu 1,00 m zulässig, wenn die Baugrenzenüberschreitung nicht in eine Fläche mit Pflanzbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sowie in eine Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB hineinragt.

1.1.4 Minimale Größe der Wohnbaugrundstücke

Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA eine Mindestgröße von 600 m² nicht unterschreiten dürfen.

1.1.5 Maximale Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass die gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung nur bis zu max. 2 Wohnungen (2 Wo) pro Wohngebäude zulässig ist.

1.1.6 Bauweise

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA ist gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die offene Bauweise - o- mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" WA-Neu ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise -a- mit einem minimalen seitlichen Grenzabstand von 0,50 m zur östlich gelegenen Grundstückfläche (Gemarkung Waldbröl, Flur 87, Flurstück 336) festgesetzt.

1.2 Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.2.1 Verminderungsmaßnahme V 1

Zufahrten und Stellplätze auf neuen Baugrundstücken sind als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigung, z.B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine herzustellen. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

1.2.2 Ausgleichsmaßnahme A 1

Der in der Planzeichnung mit A 1 gekennzeichnete Bereich der Sukzessionsfläche ist in einen höhenmäßig gestuften mehrschichtigen, arten- und struktureichen Waldrand mit Saum (durch natürliche Entwicklung entstehend) aus Sträuchern in Durchmischung mit Bäumen 2. Ordnung zu entwickeln. Die Strauchzone ist in regelmäßigen Zeitabständen (ca. alle 20 bis 25 Jahre) abschnittsweise zur Verjüngung „auf den Stock zu setzen“. In der Zeit vom 01.03. bis 15.09. des Jahres ist der Gehölzschnitt zu unterlassen, um Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der Lebensgemeinschaften so wenig wie nur möglich zu beeinträchtigen bzw. zu zerstören.

Die sich entwickelnde Saumflur am Rand der Anpflanzung ist im Abstand von 2-3 Jahren zu mähen. Zusätzlich ist entlang der zum Wald hin eingezäunten Grundstücksseiten eine ca. 3 m breite mit Dornen bewehrte Hecke anzulegen.

Die Heckenpflanzung und der sich entwickelnde Waldrand sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

WALDRAND:

Laubbäume / Sträucher:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche/Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Pflanzgröße: Bäume: Hei., 2-3 x verpflanzt, 150-175 h

Sträucher: v Str., 3-5 Triebe, 60-100 h

Pflanzabstand/-verband: Sträucher: 1,0 x 1,0 m in Trupps

Bäume: 2,0 x 2,0 m

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 5 Jahren, Unterhaltungspflege

HECKE:

Sträucher, bewehrt:

Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*; *C. laevigata*)

Pflanzgröße: Str., 2-3 x v., 60-100 h

Pflanzabstand/-verband: 1,00 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern,

0,50 x 0,80 bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreiecksverband

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 5 Jahren, Unterhaltungspflege

1.3 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

1.3.1 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 1 „Grundstücksflächen“

Die nicht überbauten Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen gemäß § 12 sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung in Anspruch genommen wird, als Vegetationsfläche (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) zu gestalten. Je 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sowie ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf höchstens 10 % der gesamten zu begrünenden Flächen zu beschränken. Die jeweiligen Anpflanzungen auf den Baugrundstücken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Bäume:

Winterlinde (*Tilia cordata*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Walnuss (*Juglans regia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Eberesche/Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Weiß- / Sandbirke (*Betula pendula*)

Pflanzgröße: Bäume: Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16

Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 h

Obstgehölze:

Apfelsorten: Großer Rheinischer Bohnapfel, Riesen Boikenapfel, Roter Boskoop, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Doppelte Luxemburger Renette, Rheinischer Winterrambur, Rheinische Schafsnase, Ontarioapfel

Birnensorten: Gute Luise, Gute Graue, Katzenkopf

Kirschsornten: Rote Knorpelkirsche, Büttners Gelbe Knorpelkirsche, Geisepitter

Pflaumen: Deutsche Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge sowie diverse oberbergische Lokalsorten

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 1,8-2,0 m Höhe

Pflege: Laubbäume: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger

Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Jahren, Unterhaltungspflege

Obstbäume: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger

Pflanzen, jährlicher Erziehungsschnitt in den ersten 9 Jahren, Erhaltungsschnitt alle 4 Jahre vom 10. bis 30. Standjahr, Unterhaltungspflege

Obstgehölze:

Apfelsorten: Großer Rheinischer Bohnapfel, Riesen Boikenapfel, Roter Boskoop, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Doppelte Luxemburger Renette, Rheinischer Winterrambur, Rheinische Schafsnase, Ontarioapfel

Birnensorten: Gute Luise, Gute Graue, Katzenkopf

Kirschsornten: Rote Knorpelkirsche, Büttners Gelbe Knorpelkirsche, Geisepitter

Pflaumen: Deutsche Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge sowie diverse oberbergische Lokalsorten

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 1,8-2,0 m Höhe

Pflege: Laubbäume: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger

Pflanzen,

Entwicklungspflege in den ersten 3 Jahren, Unterhaltungspflege

Obstbäume: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, jährlicher Erziehungsschnitt in den ersten 9 Jahren, Erhaltungsschnitt alle 4 Jahre vom 10. bis 30. Standjahr, Unterhaltungspflege

1.3.2 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 2 „Grundstücksgrenzen“

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze ist eine mind. 3 m breite arten- und strukturreiche höhengestaffelte Heckenpflanzung aus Landschaftsgehölzen anzulegen. Die Heckenpflanzung ist in einem Zuge anzulegen. Die jeweiligen Anpflanzungen auf den Baugrundstücken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Bäume und Sträucher für freiwachsende Laubgehölzhecke:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche bzw. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Feldrose (*Rosa arvensis*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Salweide (*Salix caprea*)

Pflanzgröße: Sträucher: v Str., 3-5 Triebe, 80-100 h;
Bäume: Hei., 2-3 x v, 150-175 h

Pflanzabstand/-verhältnis/-verband: 1 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern,
0,50 x 0,80 bei niedrig wachsenden Sträuchern,
Dreiecksverband,
Bäume in Gruppen, Anteil ca. 25%

1.4 Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

1.4.1 Erhaltungsmaßnahme E 1 „Baumgruppe“

Die in der Planzeichnung mit der Ziffer E 1 bezeichnete Baumgruppe (Eichen) am südlichen Rand des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Beeinträchtigungen des Bestandes infolge von Bautätigkeiten sind zu vermeiden. Ggf. sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

2. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 BauO NRW

Hinweis:

Zuwiderhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 in Verbindung mit (3) BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- € geahndet werden.

2.1 Außenwände (Farbgebung / Materialien)

-ergänzt Außenwandfarbe 5012 (Lichtblau-hell)

Die Fassadenflächen sind weiß, beige, grau, blau 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 (hellelfenbeinweiß), 1019 (graubeige), 5012 (lichtblau-hell), 7001 (silbergrau), 7004 (signalgrau), 7023 (betongrau), 7030 (steingrau), 7032 (kieselgrau), 7035 (lichtgrau), 7044 (seidengrau), 7047 (telegrau 4), 9001 (cremeweiß), 9002 (grauweiß), 9003 (signalweiß), 9010 (reinweiß), 9016 (verkehrsweiß) und 9018 (papyrusweiß). Ausgenommen von den v.g. farblichen Gestaltungsfestsetzungen ist die Ausführung der Fassade mit Holzbrettverschalung, die Ausführung der Außenwände in Fachwerk einschließlich sichtbarer Gefachung und die Ausführung in Holzständerbauweise in der ihr eigenen, natürlichen Farbgebung. Nicht zulässig ist die sichtbare Ausführung von Fassaden in Massivholzbauweise (z.B. Baurund- und /-halbbrundhölzer, Kanthölzer, verleimte Rund- und Kanthölzer). Als Ausnahme können untergeordnete Teile der Fassade wie z.B. Friese oder Vorsprünge matt-andersfarbig abgesetzt oder anthrazitfarbig verschiefert (Natur- oder Kunstschiefer) werden. Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen sowie Werkstoffimitate aller Art, wie z.B. Keramikmaterialien oder Bitumenpappe ist nicht zulässig. Die Verwendung von Naturschiefer und Natursteinmaterialien in den ihnen eigenen Farbgebungen ist zugelassen.

2.2 Dachform (Farbgebung / Materialien)

-ergänzt um Sattel- / Pult- und Flachdach 0 bis 15 Grad, Dachfarbe 7016 (Anthrazit), und Ausführung Flachdach-

Im Gebiet -WA- sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 Grad bis 45 Grad zulässig. Im Gebiet WA-Neu sind Sattel- und Flachdächer mit Dachneigungen von 0 bis 15 Grad

zulässig. Bei den Dacheindeckungsmaterialien 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 6015 (schwarzoliv), 7016 (anthrazitgrau), 7021 (schwarzgrau), 9004 (signalschwarz), 9005 (tiefschwarz), 9017 (verkehrsschwarz) oder diesen Farbtönen 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 für biologische oder energiesparende Maßnahmen sind auch mit abweichender Dachneigung zulässig. Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen (mit Ausnahme für Carports) 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.

2.3 Dachaufbauten / Dachüberstände / Dachausschnitte

Dachgauben dürfen in ihrer Summe der Einzellängen nicht mehr als 3/5 der Außenlänge des Gebäudes betragen.

Die Dachüberstände an Giebel- und Traufseiten von zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden sind nur bis max. 0,60 m zulässig, es sei denn, größere Dachüberstände sind zur Überdachung von Hauseingängen, Garagen, Carports oder Stellplätzen vorgesehen (integrierte Kfz-Abstellplätze). Dachausschnitte sind nicht zulässig.

2.4 Solaranlagen / Parabolspiegel

Die Errichtung von Solarenergieanlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Hierbei ist eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung möglich, wenn dies die funktionsgerechte Handhabung negativ beeinflusst. Die unter Ziff. 2.2 angegebene Farbgebung der Dachflächen ist hier nicht einzuhalten. Parabolspiegel sind farblich dem jeweiligen Dach anzugleichen.

2.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen müssen in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material/Farbgebung) den Hauptgebäuden entsprechen. Flachdächer sind mit Ausnahme für Carports nur als Gründach zulässig.

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 Entdeckungsstätte 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 abgeschoch-

bene 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.

Hinweis Artenschutz (ohne bodenrechtlichen Bezug)

Vermeidungsmaßnahme

Vorsorglich soll zum Schutz von Lebensräumen für die potenziell vorkommenden Fledermäuse folgende Maßnahme durchgeführt werden:

V 1 Beleuchtung

Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten / Straßenbeleuchtung 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 der bebauten Flächen nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, d.h. nach unten und auf die Flächen, die beleuchtet werden sollen.

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. Die Beleuchtung angrenzender (Fledermaus-) Lebensräume ist zu verhindern. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit möglichst 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 > 2.700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Verringerung von Lichtemissionen kommt sowohl den Fledermausarten sowie Insektenarten in angrenzenden Habitaten zugute.