



Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 26

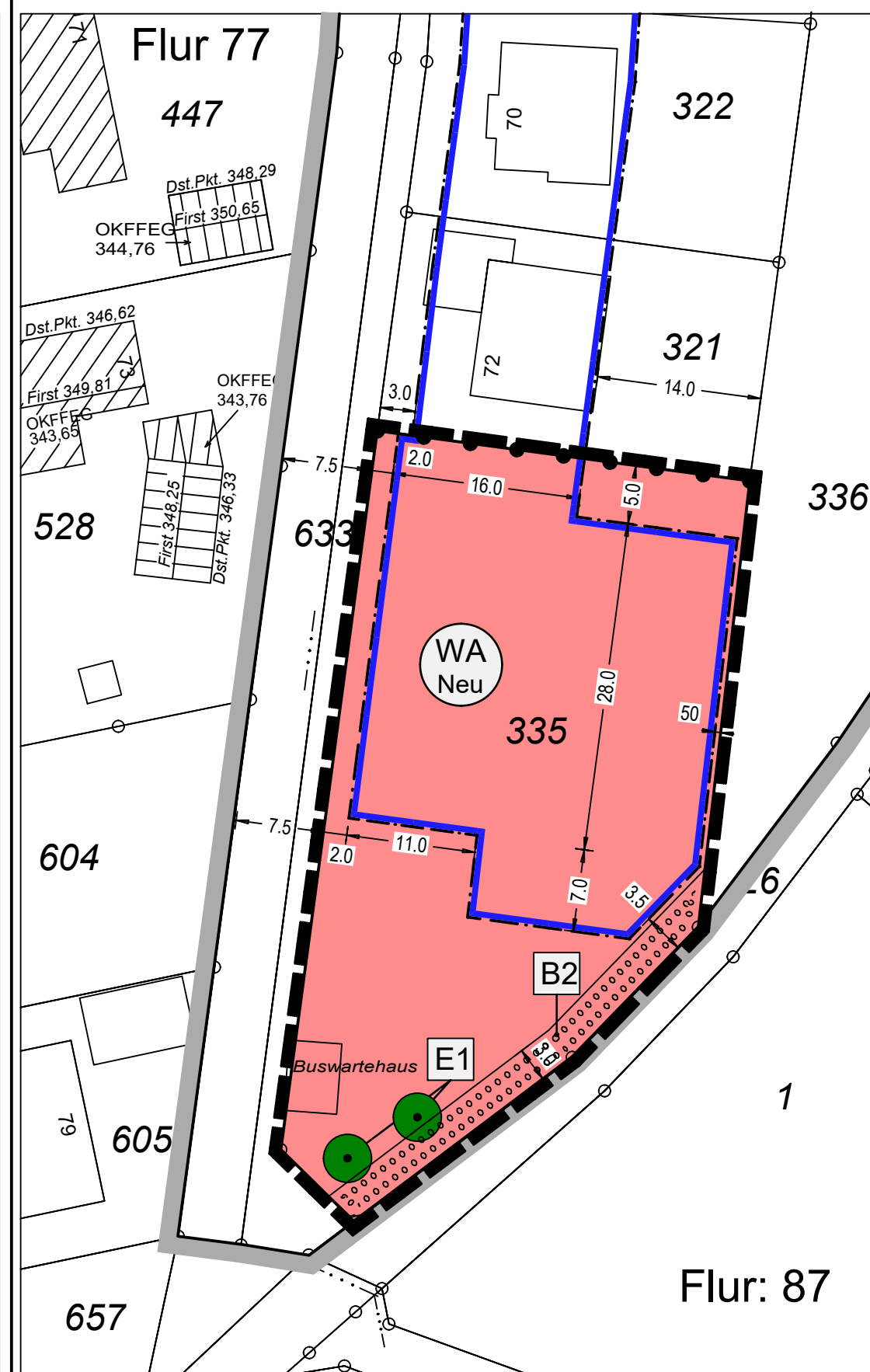
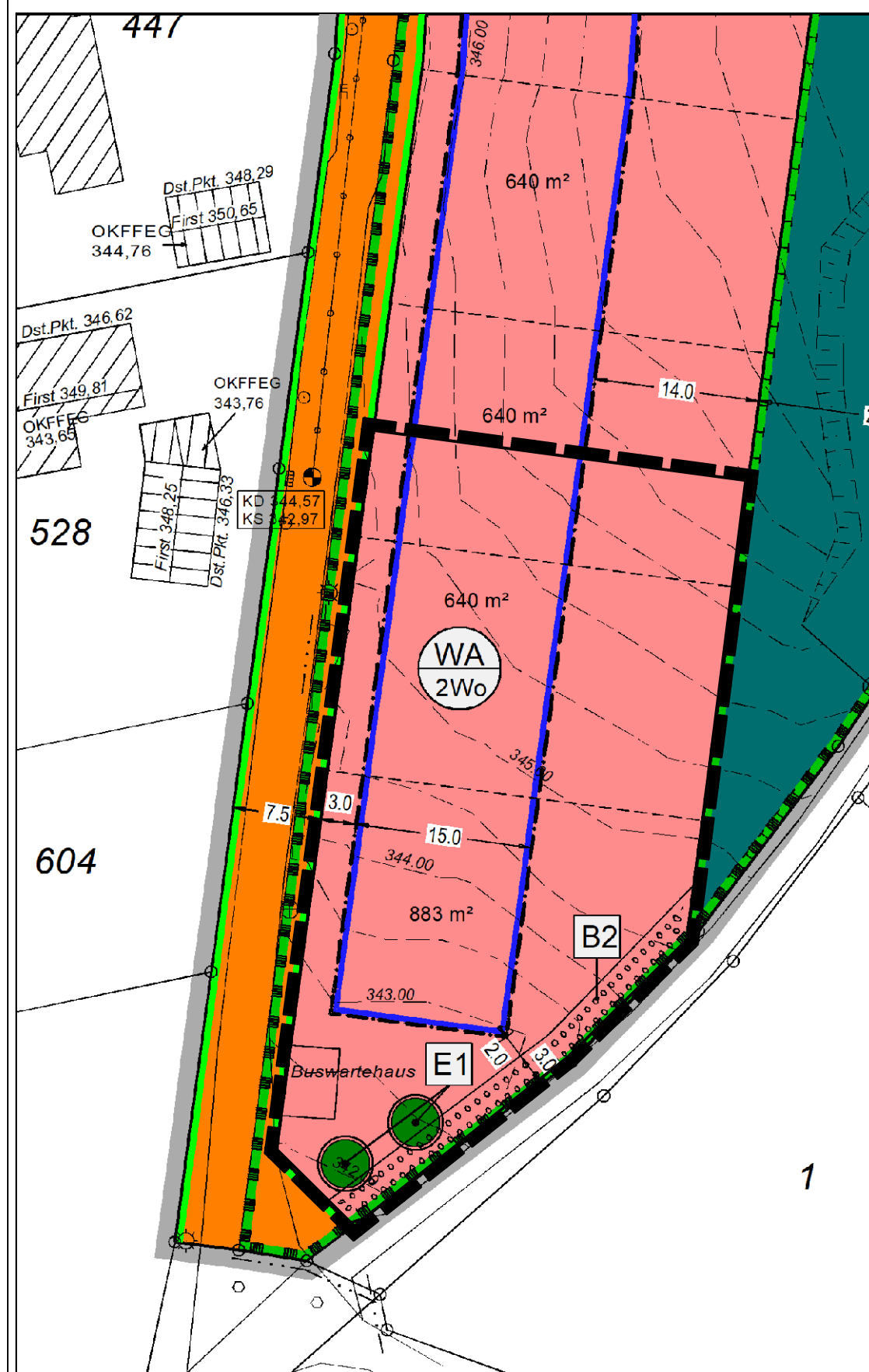
"Bitzenweg"

1. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

M.: 1:500 i.O.

Derzeit rechtskräftige Fassung B-Plan Nr. 26

1. Änderung, B-Plan Nr. 26



Nutzungsschablone

| | |
|-----------|-----|
| WA 2Wo | I |
| 0,4 | 0,4 |
| o E | SD |
| 30° - 45° | |

Nutzungsschablone

| | |
|-----------|----------|
| WA Neu | I |
| 0,4 | 0,4 |
| a | SD/PD/FD |
| 0° - 15° | |

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA
2Wo Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
I Maximale Anzahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

— Baugrenze
o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
a abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen

— Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Flächen für Wald

— Flächen für Wald
WR Zweckbestimmung: "Waldrandgestaltung"

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
A1 Ausgleichsmaßnahme mit Kennziffer
— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
B1 Begrünungsmaßnahme mit Kennziffer
— Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
● Erhaltung: Bäume
E1 Erhaltungsmaßnahme mit Kennziffer
— Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
L Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme Landschaftsplan)

7. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der B-Plan-Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

| | |
|---------------------------|----------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Maximal Anzahl der Vollgeschosse |
| GRZ | GFZ |
| Bauweise | Dachform |
| Dachneigung | |

SD Dachform Satteldach
PD Dachform Pultdach
FD Dachform Flachdach
0°-15 Angabe der Dachneigung in Grad als Mindest- und Höchstmaß
± 6.5 Vermaßung

Textliche Festsetzungen

Neue bzw. geänderte Festsetzungen

1.1.6 Bauweise -neue Festsetzung-
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 Grundstücksfläche (Gemarkung Waldbroel, Flur 87, Flurstück 336) festgesetzt.

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 II, RAL-K 1 (seidenmat) zur Originalfarbentkarte des Farbregistriers RAL 840-HR (seidenmat) 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 (telegraf 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 Holzbretterschalung, 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 -halbbrunthölzer, Kanthölzer, verleimte Rund- und Kanthölzer). Als Ausnahme können untergeordnete Teile der Fassade wie z.B. Friese oder Vorsprünge matt-andersfarbig abgesetzt oder anthrazitfarbig verschleift (Natur- oder Kunstschiefer) werden. Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen sowie Werkstoffimitate aller Art, wie z.B. Keramikmaterialien oder Blütenpappe ist nicht zulässig. Die Verwendung von 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 Dachdeckungsmaterialien sind folgende Farben nach RAL-K 1 zur Originalfarbentkarte des Farbregistriers 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 Dachdeckungsmaterialien sind nur Betondachsteine, Tonziegel oder Schiefer zulässig. Für Dachaufbauten sind als Materialien zusätzlich auch Kupfer- und Zinkblechdeckungen zulässig. Die Verwendung von Reet als Dachdeckungsmaterial ist nicht zulässig. Gründächer für biologische oder energiesparende Maßnahmen sind auch mit abweichender Dachneigung zulässig. Flachdächer von Hauptgebäuden und Caragen (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.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Hinweise

Denkmalschutz
Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Kommune Waldbroel 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 Versorgungsebene 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 anderorts abgetragen wurden auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 500 cm³ bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Versorgungsebene 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 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.

Rechtsgrundlagen

- 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. 3736), 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. 666), 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)

Planerarbeitung

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

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

STADT - UMWELT

Kunze
gez. Dipl.-Ing. G. Kunze

Verfahrensvermerke

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Marktstadt Waldbroel vom im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt worden.

Waldbroel, den
Bürgermeisterin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung des Rates der Marktstadt Waldbroel hat in seiner Sitzung am beschlossen, diese Bebauungsplanänderung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen.

Waldbroel, den
Bürgermeisterin

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom wurde diese Bebauungsplanänderung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung hierzu im Internet veröffentlicht. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom mit Fristsetzung zum gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Waldbroel, den
Bürgermeisterin

Der Rat der Marktstadt Waldbroel hat diese Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Waldbroel, den
Bürgermeisterin

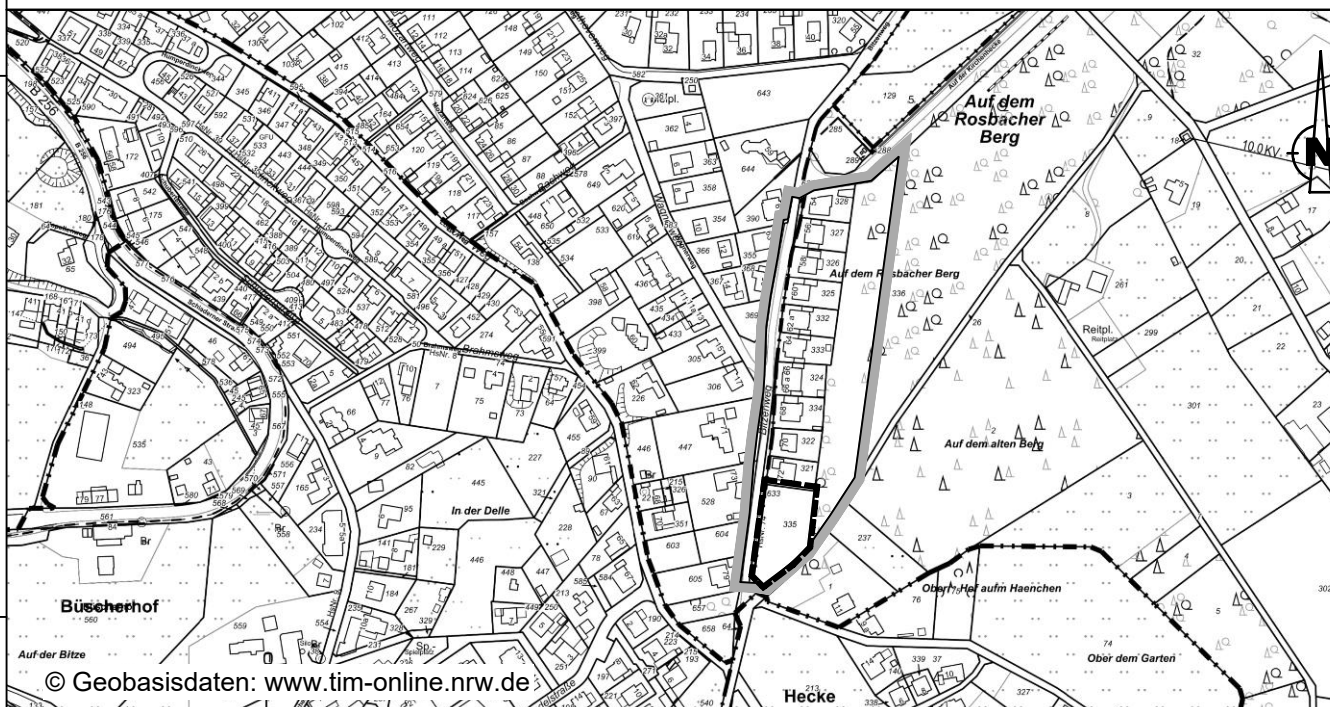
Diese Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung vom in Kraft getreten.

Waldbroel, den
Bürgermeisterin

Anlagen

- Zu dieser Bebauungsplanänderung gehört eine Begründung.

Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.



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

1. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

M.: 1:500 i.O.

Stand: 23.09.2024