



MARKTSTADT WALDBRÖL

Textliche Festsetzungen

zum

**Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 116
im Bereich Waldbbröl - "Isengartener Berg"**

Stand: 12.03.2026

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 und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

1.1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

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

1.1.3 Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB)

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) bis zu 1,00 m zulässig.

1.1.4 Grundflächenzahl

Im WA - Gebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig.

1.1.5 Höhe baulicher Anlagen

Für das Gebiet WA wurde die maximale Anzahl an Vollgeschossen mit 2 festgesetzt. Über die v.g. festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten Oberkante als Höchstmaß (OK) in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN). Ausgenommen von der v. g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u. ä.

1.1.6 Niederschlagswasserbeseitigung von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Nebenlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

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

2. Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen

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 Zufahrten und Zufahrten in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (standortgerechte Bäume und Sträucher, Rasenflächen) zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Flächenhafte Stein- / Kies- / Splitt- und Schottergärten sind unzulässig.

Auf jedem Baugrundstück ist pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standorttypischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist eine Art aus der folgenden Liste zu wählen:

Laubbäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.

Pflanzgröße: Hochstämme, 3xv., 16-18 cm StU

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre).

Obstgehölze:

Apfelsorten: Großer Rheinischer Bohnapfel, Riesen Boikenapfel, Roter Boskoop, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Doppelte Luxemburger Renette, Rheinischer Winterrambour, Rheinische Schafsnase, Ontarioapfel, Rote Sternette, Zuccalmaglio Renette, Winter-Glockenapfel.

Birnensorten: Gute Luise, Gute Graue, Conference, Köstliche aus Charneux.

Kirschsorten: Rote Knorpelkirsche, Büttners Gelbe Knorpelkirsche, Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche

Pflaumen: Deutsche Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge

Pflanzgröße (mind.): Hoch- bzw. Halbstämme, 2xv. 8-10 cm StU

Pflanzung: Die Veredelungsstelle muss eine Handbreit über dem Boden bleiben, da sich sonst Unterlage und Sorte trennen.

Pflege: Anwuchskontrolle, Nachpflanzung als Ersatz abgängiger Bäume, Pflanzschnitt bei Neupflanzungen, Freihalten der Baumscheibe in den ersten beiden Standjahren, jährlicher Erziehungschnitt vom 1. – 10. Jahr, danach Schnitt alle 3-5 Jahre;

Bei der Gestaltung der Außenanlagen ist die Verwendung heimischer Gehölze zu bevorzugen. Der Anteil an Koniferen/Nadelhölzern (Fichten, Tannen, Thuja, Zypressen usw.) darf 20% nicht übersteigen.

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

3. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 89 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Außenwände

Zulässig ist die Ausführung der Fassade in Klinker, Putz-, Dichtungs-, Dämm- und Schutzschichten, 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 /-halbrundhölzer, Kanthölzer, verleimte Rund- und Kanthölzer). Untergeordnete Teile der Fassade (max. 20 % der Gesamtfassade ohne „Nichtvollgeschosse“) wie z.B. Friese oder Vorsprünge können matt andersfarbig abgesetzt oder anthrazitfarbig verschiefert (Natur- oder Kunstschiefer) werden. Nicht Vollgeschosse dürfen in ihrer Gesamtheit farblich andersfarbig abgesetzt 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. Die Fassadenflächen sind 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 Originalfarbkarte des Farbbregisters 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 (grau-beige), 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). Photovoltaikanlagen sind in der ihr eigenen Farbgebung zulässig.

3.2 Dächer

3.2.1 Dachgestaltung

Innerhalb der Baugebiete sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° sowie Walmdächer mit einer Neigung zwischen 10° und 20° zulässig. Untergeordnete Nebengebäude (gem. § 14 BauNVO), und eingeschossigen Anbauten sowie ungeordnete Bauteile (wie z.B. Balkon-, Treppen-, Hauseingangsüberdachungen etc.) sind die v.g. Festsetzung ausgeschlossen.

Für Garagen und Carports sind begrünte Flachdächer (0-10° Neigung) vorgeschrieben.

Bei Sattel- und Walmdächern sind bei den Dacheindeckungsmaterialien folgende Farben nach RAL-K 1 zur Originalfarbkarte des Farbbregisters RAL 840-HR des RAL, Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. zulässig: RAL 6015 (schwarzoliv), 7021 (schwarz-grau), 8011 (nußbraun), 8014 (sepiabraun), 8017 (schokoladenbraun), 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. Sonnenkollektoren sind in der ihr eigenen Farbgebung zulässig.

3.2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind bei der Errichtung von Satteldächern zulässig, wenn 2/5 der Firstlänge (Schnittpunkt der Außenwand mit First) nicht überschritten wird.

3.2.3 Flachdachbegrünung

Flachdächer von Garagen (einschl. 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. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.

3.2.4 Solaranlagen / Parabolspiegel

Die Errichtung von Solarenergieanlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Hierbei ist eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung möglich, wenn diese die funktionsgerechte Handhabung negativ beeinflusst. Die unter Ziff. 3.2 angegebene Farbgebung der Dachflächen ist hierbei nicht einzuhalten. Parabolspiegel sind farblich dem jeweiligen Dach anzugleichen.

4. Einfriedungen, Mauern und Stützwände

Einfriedungen, Mauern und Stützwände aus Betonpflanzsteinen in allen Variationen sind im gesamten Planbereich unzulässig. Bei der Verwendung von Stabgitterzäunen sind jegliche Arten von Sichtschutzstreifen ausgeschlossen.

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 Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Boden

Nach den §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, dass die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in Böden von mehr als 500 cbm ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen (§ 6 Abs. 8 BBodSchV i.d.F. vom 09.07.2021). 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. Für die Starkregenvorsorge wurde eine den allgemeinen Regeln der Technik entsprechende Rückhaltung für ein Starkregenereignis T=30 a vorgesehen. Die über das Bemessungsereignis hinausgehenden Starkregenabflüsse werden über die unterhalb gelegenen Wiesenflächen schadlos zum Vorfluter Happacher Bach abgeleitet. Die nicht im Eigentum des Erschließers unterhalb der Erschließungsanlage befindlichen Wiesenflächen werden gegen Überflutung gesichert.

Hinweise Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen

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

V1 Allgemeine zeitliche Beschränkung zum Baubeginn für europäische Brutvogelarten

Das Entfernen der Gehölze und das Abräumen der Fläche hat allgemein zwischen dem 1. Oktober und 1. März zu erfolgen. Danach können die Arbeiten fortgesetzt werden.

Von den Zeiten kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises abgesehen werden, wenn durch eine ökologische Baubegleitung nachgewiesen wird, dass keine Vögel im Baufeld und innerhalb einer artspezifischen Fluchtdistanz brüten.

Die Maßnahme dient der Vermeidung bauzeitlicher Störungen und baubedingter Individuenverluste gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG.

V2 Leuchtmittel und Ausleuchtung der Außenanlagen für lichtempfindliche Fledermäuse, Brutvögel und Insekten

Die Beleuchtung von im Plangebiet 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 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 - unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60° C erwärmen.

V3 Bauzeitliche Regelungen zum Entfernen von Gehölzen für Wildkaninchen, Igel und sonstiger Kleintiere

Die Gehölzflächen (u. a. Brombeergestrüpp) und die Holz- und Reisighaufen sind vor dem Entfernen auf Vorkommen von Wildkaninchen, von Nestern oder Individuen des Igels, Reptilien oder sonstiger Kleintiere zu untersuchen. Sollten Tiere angetroffen werden, so sind die Arbeiten zu unterbrechen und die Tiere durch eine ökologische Baubegleitung zu bergen und fachgerecht zu bergen bzw. umzusetzen. Die Maßnahme dient der Vermeidung bauzeitlicher Störungen und baubedingter Individuenverluste.