



MARKTSTADT WALDBRÖL

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 30

„Homburger Straße - Hermann-Löns-Weg“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Stand: 31.05.2024

Bearbeitung:

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

**freudenberger Straße 383
57072 siegen**

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, allgemein zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen,
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

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

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) ist bis zu 1,00 m zulässig.

1.3 Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 ist jeweils die offene Bauweise festgesetzt. Die Länge der Baukörper darf ein Maß von 50 m nicht überschreiten.

1.4 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Über die in der Nutzungsschablone 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.

1.5 Stellplätze/Garagen

Festsetzung für WA 1:

Garagen sind nur entlang der Theodor-Storm-Str. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze (auch Carports), Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür separat festgesetzten Flächen zulässig.

Festsetzung für WA 2 und WA3:

Stellplätze, Garagen und Carports und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür separat festgesetzten Flächen zulässig.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a 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 Zuwegungen 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. Hinsichtlich der Gestaltung von Hausgartenbereichen wird auf den aktuellen Leitfaden "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Schottergärten" des Städte- und Gemeindebundes NRW (11/2019) hingewiesen.

Auf jedem Baugrundstück ist je 400 m² nicht bebauter Fläche ein standorttypischer Baum 1. oder 2. Ordnung bzw. Obstbaum zu pflanzen. Diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist eine Art aus der folgenden Liste zu wählen:

Bäume 1. Ordnung: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (*Acer campestre*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.

Obstbäume:

Äpfel: Bäumchensapfel, Bergische Schafsnase, Danziger Kantapfel, Gelber Edlapfel, Jakob Lebel, Luxemburger Renette (Alte Lux.), Ontarioapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterrambur, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel, zuccalmaglios Renette

Birnen: Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche aus Charneaux,

Zwetschen: Mirabellen, Renekloten, Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Mirabelle von Nancy

Süßkirschen: Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Pflanzgröße (mind.): Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstämme, 3xv. 14-16 cm StU ,
Obstbäume: Hochstämme, 2xv. 8-10 cm StU

Pflanzabstand: Pflanzung einzeln

Pflege: Anwuchskontrolle

Bäume 1. und 2. Ordnung: Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre).

Obstbäume: Pflanzschnitt bei Neupflanzungen, Freihalten der Baumscheibe in den ersten beiden Standjahren, jährlicher Erziehungsschnitt der Jungbäume, danach Schnitt alle 3-5 Jahre

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anpflanzen Einzelbäume

Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten sind standorttypische Bäume 1. Ordnung anzupflanzen. Diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist eine Art aus der folgenden Liste zu wählen:

Bäume 1. Ordnung: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

Pflanzgröße (mind.): Bäume 1. Ordnung: Hochstämme, 3xv. 14-16 cm StU ,

Pflanzabstand: Pflanzung einzeln

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).

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

2.1 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 (beige, grau und weiss) abgesetzt werden. Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen sowie Werkstoffimitate aller Art, wie z.B. Keramik-Materialien 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 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), 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.

2.2 Dächer

2.2.1 Dachgestaltung

Innerhalb der Baugebiete sind nur Flachdächer mit einer Neigung zwischen 0° und 10°, Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° sowie Walmdächer mit einer Neigung zwischen 10° und 20° zulässig. Dächer von überdachten Stellplätzen und Garagen (gem. § 12 BauNVO) sowie eingeschossigen Anbauten sind auch mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.

Bei Sattel- und Walmdächern sind bei den Dacheindeckungsmaterialien 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), 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.

2.2.2 Dachaufbauten

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

2.2.3 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.

2.2.4 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. 2.2.1 angegebene Farbgebung der Dachflächen ist hierbei nicht einzuhalten. Parabolspiegel sind farblich dem jeweiligen Dach anzugleichen.

3. Einfriedungen, Mauern und Stützwände

Einfriedungen, Mauern und Stützwände aus Betonpflanzsteinen in allen Variationen sind unzulässig. Stützmauern dürfen nur in der konstruktiv notwendigen Höhe zur Abfangung des Geländes ausgeführt werden. Notwendige Einfriedungen auf Stützmauern sind so zu gestalten, dass eine geschlossene Wandwirkung verhindert wird. Flechtelemente bei Stabgitterzäunen sind ausgeschlossen.

4. Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Nebenlagen

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

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:

$$R'_{w,ges}: L_a - K_{Raumart}$$

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen. Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.

Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind im gesamten Plangebiet mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung dargestellt oder dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels ausreichend ist, ist die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w,ges}$ zulässig.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a (dB (A))
-------------------------	--

II	60
III	65
IV	70
V	75

Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung von Schlafräumen:
Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche:

Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr von $L > 62$ dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

6. Hinweise

6.1 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen auftretende archäologische Funde sind der Marktstadt Waldbröl als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem „LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland“, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, 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.

6.2 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 800 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.

6.3 Starkregenvorsorge

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

7. Hinweis Artenschutz (ohne bodenrechtlichen Bezug)

7.1 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.