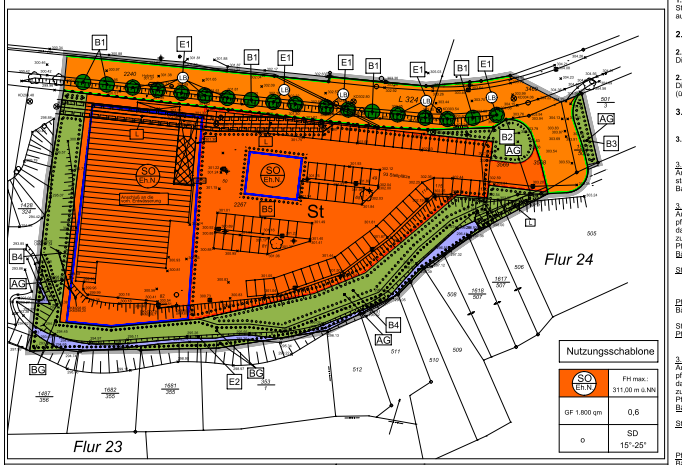
GEMEINDE REICHSHOF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 "Eckenhagen-In der Mähbach", 1. Änderung

Vorhaben- und Erschließungsplan

M.: 1:500 i.O.

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
   - SO EH N — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Einzelhandel zur Nahversorgung / Lebensmittel"
2. Maß der baulichen Nutzung
   - GF 1.800 qm — Geschossfläche (GF) mit Flächenangabe in Quadartmeter (qm), als Höchstmaß
   - 0,6 — Grundflächenzahl
   - FH max. — Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen in Meter (m) über Normal Null (ü.NN) (siehe auch textliche Festsetzungen Ziffer 2.2)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - o — Offenen Bauweise
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Bereich ohne Ein- Ausfahrt
5. Grünflächen
   - Grünflächen
   - BG — Zweckbestimmung: Private Grünfläche "Bachbegleitgrün"
   - AG — Zweckbestimmung: Private Grünfläche "Ausgleichsgrün"
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
   - Wasserflächen
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
   - Anpflanzen: Bäume
   - B1 — Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahme mit Kennziffer
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige 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 Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
   - L9 — Geschützter Landschaftsbestandteil (nachrichtliche Übernahme Landschaftsplan)
8. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
   - St — Zweckbestimmung: Stellplätze mit ihren Zufahrten
   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
   - L — Art des Rechts: Leitungsrecht; Begünstigte des Rechts: Gemeinde Reichshof und sonstige Versorgungsträger
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung	Maximale Firsthöhe
Geschoßfläche	Grundflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

Nutzungsschablone

SD — Dachform: Satteldach

15°-25° — Dachneigung

Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.

Anlagen

- Dieser Änderung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" (VBP) ist eine Begründung beigefügt.
- Dieser Änderung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" (VBP) ist eine in die Begründung integrierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (EAB) beigefügt.
- Dieser Änderung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" (VBP) ist ein Umweltbericht (UB) beigefügt.
- Dieser Änderung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" (VBP) ist eine in die Begründung integrierte und Artenschutzrechtlicher Prüfung (ASP) beigefügt.
- Dieser Änderung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" (VBP) ist eine "Trägfähigkeits-berechnung zum Einzelhandel" beigefügt.

Vorhabenträger:

Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG
Rötelstr. 30, Neckarsulm
vertreten durch
Herrn Sascha Estel
Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Am Rübgarten 1, 57299 Burbach

Bearbeitung:

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes

hellmann + kunze siegen
Inh.: Gerhard Kunze
städtebau & landschaftsplanung

seelbacher weg 86
57072 siegen
tel.: 0271-3136-210
fax: 0271-3136-211
mail: h-k-siegen@t-online.de

gez. dipl.-ing. g. kunze
siegen, den 01.02.2012

Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsarten im „Sonstigen Sondergebiet"

1.1 Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel zur Nahversorgung / Lebensmittel"
Hier sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig. Hierbei darf eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 1.100 qm nicht überschritten werden. Jeder einzelne Betrieb darf eine Verkaufsfläche von 1.000 qm nicht überschreiten.

Zulässig sind die folgenden Kernsortimente gemäß des Warenverzeichnisses der Binnen-handelsstatistik 1978:

WB Nr.	Kernsortiment
- WB 00-13, 960:	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren.
- WB 15-18:	Getränke, Hunde- und Katzenfutter)
- WB 66:	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika
	Nichtelektrische Haushaltswaren

Die Summe der nichtelektrischen Haushaltwaren und der Non-Food-Aktionsartikel darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.

1.2 Stellplätze
Stellplätze für die v.g. Nutzung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung im „Sonstigen Sondergebiet"

2.1 Geschossfläche
Die Geschossfläche für alle Einzelhandelsbetriebe ist zusammen auf 1.800 qm beschränkt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf ein Maß von 311,00 m (Meter) über Normal Null (ü.NN) nicht überschreiten. Bezugshöhe ist hierbei die Höhe 301,35 m ü.NN.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.1 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

3.1.1 Begrünungsmaßnahme B 1
An den in der Planzeichnung mit der Ziffer B 1 gekennzeichneten Standorten ist ein hoch-stämmiger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Baum: Winterlinde (Tilia cordata); Pflanzgröße: Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, StU 16-18

3.1.2 Begrünungsmaßnahme B 2
Auf der in der Planzeichnung mit der Ziffer B 2 gekennzeichneten Fläche ist eine Laubgehölz-pflanzung aus standortsgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Pflanzenauswahlliste:
Bäume: Winterlinde (Tilia cordata), Berg-Ahorn (Acer pseudo-platanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelbeere bzw. Eberesche (Sorbus aucuparia)
Sträucher: Haselnus (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Kriechende Rose (Rosa arvensis), Wein-Rose (Rosa rubiginosa), Hunds-Rose (Rosa canina)
Pflanzgröße:
Bäume: Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, StU 16-18 oder Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm, mind. 1 Hochstamm oder 2 Heister
Sträucher: Strauch, 2-3 x verpflanzt, 60-100 cm
Pflanzabstand/-verband: 1 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern, 0,50 x 0,80 m bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreiecksverband

3.1.3 Begrünungsmaßnahme B 3
Auf der in der Planzeichnung mit der Ziffer B 3 gekennzeichneten Fläche ist eine Laubgehölz-pflanzung aus standortsgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Pflanzenauswahlliste:
Bäume: Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelbeere bzw. Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehl-beere (Sorbus aria), Feld-Ahorn (Acer campestre)
Sträucher: Haselnus (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Kriechende Rose (Rosa arvensis), Wein-Rose (Rosa rubiginosa), Hunds-Rose (Rosa canina), Stechpalme (Ilex aquifolium)
Pflanzgröße:
Bäume: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm, je 5 lfdm Anpflanzung 1 Heister
Sträucher: Strauch, 2-3 x verpflanzt, 60-100 cm
Pflanzabstand/-verband: 1 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern, 0,50 x 0,80 m bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreiecksverband

3.1.4 Begrünungsmaßnahme B 4
Auf der in der Planzeichnung mit der Ziffer B 4 gekennzeichneten Fläche ist eine Laubgehölz-pflanzung aus standortsgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauer-haft zu erhalten. Der obere Böschungsbereich (Böschungsschulter bis /-mitte) ist mit folgenden Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu bepflanzen.
Pflanzenauswahlliste:
Bäume: Sal-Weide (Salix caprea), Weiß-Birke (Betula pendula), Mehlbeere (Sorbus aria), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelbeere bzw. Eberesche (Sorbus aucuparia)
Sträucher: Sal-Weide (Salix caprea), Filz-Rose (Rosa tomentosa), Schlehe (Prunus spinosa), Besenginster (Cytisus scoparia), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Pflanzgröße:
Bäume: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm, auf 35% der Pflanzfläche
Sträucher: Strauch, 2-3 x verpflanzt, 60-100 cm
Pflanzabstand/-verband: 1 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern, 0,50 x 0,80 m bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreiecksverband

Der untere Böschungsbereich (Böschungsmitte bis Böschungsfuß am Ufferrandstreifen) ist mit folgenden Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu bepflanzen.
Pflanzenauswahlliste:
Bäume: Schwarzerle (Alnus glutinosa), Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior), Grau-Weide (Salix cinerea), Trauben-Kirsche (Prunus padus)
Sträucher: Faulbaum (Frangula alnus), Pfaffenhütchen (Euonymus europeaus), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Ohr-Weide (Salix aurita), Grau-Weide (Salix cinerea), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Trauben-Kirsche (Prunus padus)
Pflanzgröße:
Bäume: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm, auf 35% der Pflanzfläche
Sträucher: Strauch, 2-3 x verpflanzt, 60-100 cm

Pflanzabstand/-verband: 1 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern, 0,50 x 0,80 m bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreiecksverband

3.1.5 Begrünungsmaßnahme B 5
Auf der in der Planzeichnung mit der Ziffer B 5 gekennzeichneten Stellplatzfläche sind die Grünstreifen zwischen den Stellplatzanlagen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.
Pflanzenauswahlliste:
Bäume: Kugel-Ahorn (Acer platanoides 'Globosum'), Baum-Weißdorn (Crataegus x lavallei), Weißdorn (Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')
Sträucher: Kriechende Rose (Rosa arvensis), Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia), Glaz-Rose (Rosa nitida), Fünffingerstrauch (Potentilla fruticosa in Sorten), Kranzspiere (Stephanandra incisa)
Pflanzgröße:
Bäume: Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, StU 16-18, je 10 lfdm Grünstreifen 1 Hochstamm
Sträucher: Strauch, 2-3 x verpflanzt, 60-100 cm
Pflanzabstand/-verband: 1 x 1,20 m bei mittel bis hochwachsenden Sträuchern, 0,50 x 0,80 m bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreiecksverband

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

Hinweis:
Zuwiderhandlungen gegen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 BauGB verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu 10.000,– EUR geahndet werden.

3.2.1 Erhaltungsmaßnahme E 1
Die in der Planzeichnung mit der Ziffer E 1 bezeichneten Laubbäume entlang der „Hauptstraße" sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Bestandes infolge Erschließung und Be-bauung der unmittelbar angrenzenden Baugebietsflächen sind zu vermeiden. Die Laubbäume sind vor und während der Bauarbeiten zur Vermeidung von Schäden und Beeinträchtigungen nach vorheriger Abstimmung mit der örtlichen Bauleitung gemäß DIN 18920 zu behandeln.

3.2.2 Erhaltungsmaßnahme E 2
Der in der Planzeichnung mit der Ziffer E 2 gekennzeichnete Ufferrandstreifen entlang des Mäh-baches ist von jeglicher Flächeninanspruchnahme, auch von vorübergehender Zwischen-lagerung von Oberboden oder anderen Materialien dauerhaft freizuhalten. Vor Beginn der Bauarbeiten zur Anlage der Auftragsböschung ist der Verlauf des Böschungsfusses im Gelände durch Signalband deutlich zu kennzeichnen. Der Eintrag von Schwebstoffen in den Mähbach ist während der Bauarbeiten durch geeignete Schutzmaßnahme zu vermeiden.

4. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NW

Hinweis:
Zuwiderhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungs-widrigkeit im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 21 in Verbindung mit Abs. 3 BauO NW mit einer Geld-buße bis zu EUR 50.000,– geahndet werden.

4.1 Außenwände
Die Verwendung von Werkstoffimitaten aller Art, Keramikmaterialien oder Bitumenpappe für die Fassadenflächen ist nicht zulässig.

4.2 Werbeanlagen
Einzelne Werbeanlagen dürfen eine Gesamtgröße von 10 qm nicht übersteigen. Die Anzahl der Werbeanlagen ist mit 5 Werbeanlagen beschränkt. Die Verwendung von Signalfarben ist ausgeschlossen.

4.3 Dächer
Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig. Untergeordnete Bauteile können auch in Flachdach errichtet werden. Bei den Dacheindeckungsmaterialien sind folgende Farben nach RAL-K 1 zur Originalfarbenkarte des Farbregisters RAL 840-HR des RAL, Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. zulässig: RAL 6015 (schwarzoliv), 6022 (braunoliv), 7021 (schwarzgrau), 8022 (schwarzbraun), 9004 (signal-schwarz), 9005 (tiefschwarz), 9017 (verkehrsschwarz) oder diesen Farbtönen entsprechende Farben.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Rat der Gemeinde Reichshof am ..... die Aufstellung der Bebauungsplanänderung für dieses Gebiet.
Reichshof, den .....
.....
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Reichshof, den .....
.....
Bürgermeister

Anhörung
Die öffentliche Darlegung und Anhörung hat gemäß § 3 (1) des BauGB vom ..... bis ..... einschließlich stattgefunden.
Reichshof, den .....
.....
Bürgermeister

Offenlegung
Der Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof stimmte am ..... dieser Bebau-ungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
Reichshof, den .....
.....
Bürgermeister

Bekanntmachung
Diese Bebauungsplanänderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegen.
Reichshof, den .....
.....
Bürgermeister

Anregungen
Gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Reichshof vom ..... wurden die Anregungen beraten und z.T. stattgegeben.
Reichshof, den .....
.....
Bürgermeister

Erneute Offenlegung
Der Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof stimmte am ..... dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht zu und beschloss die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
Reichshof, den .....
.....
Bürgermeister

Bekanntmachung
Diese Bebauungsplanänderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegen.
Reichshof, den .....
.....
Bürgermeister

Anregungen
Gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Reichshof vom ..... wurden die Anregungen beraten und z.T. stattgegeben.
Reichshof, den .....
.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 des BauGB in Verbindung mit den § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen / Landesbauordnung BauO NW) i.am ..... vom Rat der Gemeinde Reichshof als Satzung beschlossen worden.
Reichshof, den .....
.....
Bürgermeister

Bekanntmachung
Gem. § 10 BauGB ist die Genehmigung / Satzung mit Hinweis auf die Berothaftung zu jedermanns Einsicht dieser Bebauungsplanänderung am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 des BauGB und des § 7 (6) GO NW hingewiesen.

Diese Bebauungsplanänderung wird mit der Bekanntmachung vom ..... rechtsverbindlich.
Reichshof, den .....
.....
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung- (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts -Planzeichenver-ordnung 1990- (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetz zur Umsetzung der EG-Dienstleistungsrichtlinie im Rahmen der Normenprüfung in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung weiterer Vorschriften (DL-RL-Gesetz NRW) vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekannt machung vom 14.07.1994 (GVNW S. 666) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2011 (GV. NRW. S. 271).
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) -Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- in der Neufassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010.
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert am 11. 08.2010 (BGBl. I S. 1163).
8. Zeichenverordnung für Katasterwesen in Nordrhein-Westfalen (RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 - ID 2 - 7120).

GEMEINDE REICHSHOF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12
"Eckenhagen-In der Mähbach"

Vorhaben- und Erschließungsplan

Stand: 01.02.2012

Anlage 3a Vorlage 2009/00357

Stand: 01.02.2012 - S 267 / N 44 - 76x88cm