

GEMEINDE REICHSHOF

Textliche Festsetzungen

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) Nr. 12 "Eckenhagen – In der Mähbach"

Stand: 17.01.2012

Bearbeitung:

**hellmann + kunze siegen
städtebau & landschaftsplanung**

seelbacher weg 86
57072 siegen

Telefon: 0271 / 313621-0
Fax: 0271 / 313621-1 E-mail: h-k-siegen@t-online.de

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 Binnenhandelsstatistik 1978:

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

Die Summe der nichtelektrischen Haushaltswaren 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 hochstämmiger 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 Laubgehölzpflanzung 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: Haselnuss (*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 Laubgehölzpflanzung 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*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Sträucher: Haselnuss (*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 Laubgehölzpflanzung aus standortsgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dau-

erhaft 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 (Böschungsmittle bis Böschungsfuß am Uferrandstreifen) 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 europaeus*), 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 lavalleyi*), 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 Bebauung 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 Uferrandstreifen entlang des Mähbaches ist von jeglicher Flächeninanspruchnahme, auch von vorübergehender Zwischenlagerung 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 Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 21 in Verbindung mit Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße 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.