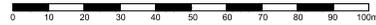




GEMEINDE REICHSHOF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 "Mittelagger - Schönenbacher Straße", 3. Änderung Vorhaben- und Erschließungsplan

M.: 1:500 i.O.



Nutzungsschablonen	
GE 1	III
GE 2	0,8
GE 3	0,8
GE 4	0,8
GE 5	0,8
GE 6	0,8
GE 7	0,8
GE 8	0,8
GE 9	0,8
GE 10	0,8
GE 11	0,8
GE 12	0,8
GE 13	0,8
GE 14	0,8
GE 15	0,8
GE 16	0,8
GE 17	0,8
GE 18	0,8
GE 19	0,8
GE 20	0,8
GE 21	0,8
GE 22	0,8
GE 23	0,8
GE 24	0,8
GE 25	0,8
GE 26	0,8
GE 27	0,8
GE 28	0,8
GE 29	0,8
GE 30	0,8
GE 31	0,8
GE 32	0,8
GE 33	0,8
GE 34	0,8
GE 35	0,8
GE 36	0,8
GE 37	0,8
GE 38	0,8
GE 39	0,8
GE 40	0,8
GE 41	0,8
GE 42	0,8
GE 43	0,8
GE 44	0,8
GE 45	0,8
GE 46	0,8
GE 47	0,8
GE 48	0,8
GE 49	0,8
GE 50	0,8
GE 51	0,8
GE 52	0,8
GE 53	0,8
GE 54	0,8
GE 55	0,8
GE 56	0,8
GE 57	0,8
GE 58	0,8
GE 59	0,8
GE 60	0,8
GE 61	0,8
GE 62	0,8
GE 63	0,8
GE 64	0,8
GE 65	0,8
GE 66	0,8
GE 67	0,8
GE 68	0,8
GE 69	0,8
GE 70	0,8
GE 71	0,8
GE 72	0,8
GE 73	0,8
GE 74	0,8
GE 75	0,8
GE 76	0,8
GE 77	0,8
GE 78	0,8
GE 79	0,8
GE 80	0,8
GE 81	0,8
GE 82	0,8
GE 83	0,8
GE 84	0,8
GE 85	0,8
GE 86	0,8
GE 87	0,8
GE 88	0,8
GE 89	0,8
GE 90	0,8
GE 91	0,8
GE 92	0,8
GE 93	0,8
GE 94	0,8
GE 95	0,8
GE 96	0,8
GE 97	0,8
GE 98	0,8
GE 99	0,8
GE 100	0,8

2. Änderung	
GE 4	0,8
GE 3	0,8
GE 2	0,8
GE 1	0,8

1. Änderung	
GE 3	0,8
GE 2	0,8
GE 1	0,8

NEU 3. Änderung	
GE 5	0,8
GE 4	0,8
GE 3	0,8
GE 2	0,8
GE 1	0,8

Änderung nach der Offenlage
maximale Höhe von 24,50 m
auf 24,30 m

Planzeichenerklärung

<p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 13 Nr. 1 BauVO) Gewerbegebiet mit Kennziffer</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 13 BauVO) Geschossflächenzahl 0,8 Grundflächenzahl III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß III max. Oberkante (O.K.) der baulichen Anlagen in Meter (m) über Normal Null (g.N.N.)</p> <p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauVO) o Offene Bauweise Baugrenze</p> <p>4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB) Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) Grünflächen Zweckbestimmung: Private Grünfläche "Ökologisches Ausgleichsgrün"</p>	<p>6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserrichtung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung von Flächen für die Wasserrichtung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Rechtlich festgelegtes Überschwemmungsgebiet (nachrichtliche Übernahme) Grenze des tatsächlichen Überschwemmungsgebietes (nachrichtliche Übernahme "Hydrologische Bestimmung")</p> <p>7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Ausgleichsmaßnahme mit Kennziffer Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Begrümnungsmaßnahme 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) Erhaltungsmaßnahme mit Kennziffer Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) Landschaftsschutzgebiet</p>	<p>8. Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsräume Zweckbestimmung: Stellplätze Mit Geh-, Fahr- und Leuchtgeräten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Zweckbestimmung: Leuchtgeräten Gas und Wasser Begründete des Rechtes, Gasgesellschaft Anlagen und Gemeinde Reichshof Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Stand 2. Änderung Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des VEP Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Zahl der Vollgeschosse Mehrgeschossige Wohnanlage Grund-Methode Nutzungsschablonen Bestandshöhe in Meter (m) über Normal Null (g.N.N.) Planungshöhe in Meter (m) über Normal Null (g.N.N.) Gebäudebestand Gebäude- und sonstige Stellplatzanordnungen</p>
--	--	--

Textliche Festsetzungen

1. Nutzungsarten und Höhenbegrenzung in den Gewerbegebieten
1.1 Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5
In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 sind Maschinenfabriken zulässig. Darüber hinaus sind nur Anlagen und Betriebs zulässig, die wegen ihres Störungsgrades ein Abstandsverhältnis im Sinne des Abstandsrechtes des § 9 (1) Nr. 20 BauGB (EMV-NRW 283) von nicht mehr als 100 m zur nächstgelegenen störsensiblen Wohnbebauung aufweisen.
In den Gewerbegebieten GE 4 sind nur Lagerhallen der v. g. Betriebsart Maschinenfabrik zulässig.
In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 4 sind die Fassaden der zur "Eckenhagener Straße" zugewandten Gebäudeseiten ohne Öffnungen zu errichten.
1.2 Höhe der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5
Die in den Gewerbegebieten GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 festgesetzte maximale Oberkante der baulichen Anlagen ist einzuhalten. Hierbei darf die maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlage (Oberkante Dachkonstruktion) das in der Nutzungsschablone angegebene Maß nicht überschreiten.
2. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
2.1 Verminderungsmaßnahme V 1
Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigung des Bodens und Wasserhaushalts sowie des Mikroklimas sollen Stellplätze, Zufahrten und sonstige festliegende ungenutzte Oberflächen mit luftdurchlässigen Oberflächenbepflanzungen hergestellt werden. z. B. zweifelhäufige Pflaster, Klopflaster, Schotterrasen, Rasenkomplexe. Ein verstärkter Uferbereich ist anzulegen.
2.2 Ausgleichsmaßnahme A 1
Entlang der Strassen wird auf einer Breite von ca. 10 m die Bewirtschaftung der Freizeitanlagen eingestellt und die Entwicklung zu einem Uferstreifen eingestellt. Über Uferstreifen wird im Abstand von 2-3 Jahren gemäht und das Mähgut wird entfernt.
3. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
3.1 Begrümnungsmaßnahme B 1
Auf der in der Planzeichnung mit der Ziffer B 1 festgesetzte Fläche sind arten- und strukturreiche Hochpflanzungen aus einheimischen und bodennahen Laubbäumen anzulegen. Die Anpflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzensubstrate sind im Rahmen der Pflanzplanung und Erhaltungspflege funktionsgerecht mit artenreichen bodenverbessenden Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzensubstrate zu wählen:
Baumarten: Buche (Fagus sylvatica), Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarer Hainbuche (Corylus avellana), Eingefärbter Weiden (Salix caprea), Haselnuss (Corylus avellana), Gewöhnlicher Schneebrenn (Betula pendula), Hage-Weiden (Salix caprea), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior).
Laubbäume: Buche, Eiche, Hainbuche, Haselnuss, Schlehe, Schwarer Hainbuche, Eingefärbter Weiden, Haselnuss, Gewöhnlicher Schneebrenn, Hage-Weiden.
Flora: Anmischkontrolle, Pflegeplan im ersten Jahr mit Ersatz abgestorbener Pflanzen, Erhaltungspflege in den ersten 3 Jahren, Uferhaltungspflege.
3.2 Begrümnungs- / Gestaltungsmaßnahme B 2
Im Bereich der anliegenden Flächen und der Stellplätze sind Landschaftsreife Obstbäume und Gehölze zu pflanzen. Entlang des östlichen Randes der "Schönenbacher Straße" sind auf dem Grundstück mindestens 6 frostempfindliche Laubbäume im Abstand von mindestens 10 m untereinander anzupflanzen.
Die Anpflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzensubstrate sind im Rahmen der Pflanzplanung und Erhaltungspflege funktionsgerecht mit artenreichen bodenverbessenden Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzensubstrate zu wählen:
Baumarten: Buche (Fagus sylvatica), Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarer Hainbuche (Corylus avellana), Eingefärbter Weiden (Salix caprea), Haselnuss (Corylus avellana), Gewöhnlicher Schneebrenn (Betula pendula), Hage-Weiden (Salix caprea), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior).
Laubbäume: Buche, Eiche, Hainbuche, Haselnuss, Schlehe, Schwarer Hainbuche, Eingefärbter Weiden, Haselnuss, Gewöhnlicher Schneebrenn, Hage-Weiden.
Flora: Anmischkontrolle, Pflegeplan im ersten Jahr mit Ersatz abgestorbener Pflanzen, Erhaltungspflege in den ersten 3 Jahren, Uferhaltungspflege.
3.3 Begrümnungs- / Gestaltungsmaßnahme B 3
Die in der Planzeichnung mit der Ziffer B 3 gekennzeichneten Gebäudeecken / Fassadenseiten sind mit Ausnahme der Fassade-, Giebel- und Türbereich entlang der festgesetzten Baugrenzen mit Rankpflanzen einschließlich Gerüstleitern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzensubstrate sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzensubstrate zu wählen:
Baumarten: Buche (Fagus sylvatica), Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarer Hainbuche (Corylus avellana), Eingefärbter Weiden (Salix caprea), Haselnuss (Corylus avellana), Gewöhnlicher Schneebrenn (Betula pendula), Hage-Weiden (Salix caprea), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior).
Laubbäume: Buche, Eiche, Hainbuche, Haselnuss, Schlehe, Schwarer Hainbuche, Eingefärbter Weiden, Haselnuss, Gewöhnlicher Schneebrenn, Hage-Weiden.
Flora: Anmischkontrolle, Pflegeplan im ersten Jahr mit Ersatz abgestorbener Pflanzen, Erhaltungspflege in den ersten 3 Jahren, Uferhaltungspflege.
4. Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Hinweis:
Zwischenhandlungen gegen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 BauGB verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden.
4.1 Erhaltungsmaßnahme E 1
Der in der Planzeichnung mit der Ziffer E 1 gekennzeichnete Ufersaumbereich mit Ufergehölzbestand entlang des "Biederbacher" ist dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Bestandes sind fachgerecht zu pflegen, zu ersetzen und zu erhalten. Die Bepflanzung ist art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzensubstrate zu wählen:
Baumarten: Buche (Fagus sylvatica), Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarer Hainbuche (Corylus avellana), Eingefärbter Weiden (Salix caprea), Haselnuss (Corylus avellana), Gewöhnlicher Schneebrenn (Betula pendula), Hage-Weiden (Salix caprea), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior).
Laubbäume: Buche, Eiche, Hainbuche, Haselnuss, Schlehe, Schwarer Hainbuche, Eingefärbter Weiden, Haselnuss, Gewöhnlicher Schneebrenn, Hage-Weiden.
Flora: Anmischkontrolle, Pflegeplan im ersten Jahr mit Ersatz abgestorbener Pflanzen, Erhaltungspflege in den ersten 3 Jahren, Uferhaltungspflege.
5. Gestalterische Festsetzungen gem. § 96 BauO NRW
Hinweis:
Zwischenhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 96 Abs. 1 Nr. 21 in Verbindung mit Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu € 10.000,00 geahndet werden.
5.1 Außenwände
Die Verwendung von Werkstoffmaterialien aller Art, Keramikmaterialien oder Blumentöpfe für die Fassadenseiten ist nicht zulässig.
5.2 Überdachte Plätze mit Abscheideeinrichtungen
Wasch- und sonstige Plätze mit Abscheideeinrichtungen sind zu überdachen.

Anlagen

Diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beifolgt. Dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Durchführungsplanung beifolgt. Dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein "Landschaftsplanungsplan" beifolgt. Dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine "Architekturrechtliche Prüfung" beifolgt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2010 (BGBl. I S. 1509)
- Vorordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bewirtschaftung von Wohnland vom 22.09.2004 (BGBl. I S. 466)
- Vorordnung über die Ausweisung der Baulinien und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 35)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV-NRW S. 209) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Umgestaltung der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2009 (GV-NRW S. 86)
- Gesetzesentwurf des Land Nordrhein-Westfalen (GV-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV-NRW S. 466) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV-NRW S. 271)
- Bauverordnungen (BauVO) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 20.09.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010
- Gesetz über die Umweltschadenshaftung (UmweltSchadH) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2019 (BGBl. I S. 94), geändert am 11.08.2019 (BGBl. I S. 1163)
- Zwischenverordnungen für Katastrophenschutz in Nordrhein-Westfalen (KatastrophVO) des Innenministeriums vom 20.12.1978 (BGBl. I S. 712)

Vorhabenträger

Firma Schroedahl-ARAPP GmbH
Herr Schröder
Schönenbacher Straße 4, 51580 Reichshof-Mittelager

Planverfasser

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs
steibacher wsg 86
57072 siegen
tel.: 0271-3136-210
fax: 0271-3136-211
mail: hb-koeln@st-son.de
www.st-son.de
gez. Dipl.-Ing. g. kunze
siegen, den 02.04.2012

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Gemäß § 1 (1) BauGB beschloss der Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am 18.04.2012 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 dieses Gesetzes.
Rechnut den:
Bürgermeister:

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof zur Aufhebung dieser 3. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 vom am ersichtlich bekanntgegeben.
Rechnut den:
Bürgermeister:

Anfröhung
Die Beauftragung der Öffentlichkeits- und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat gemäß § 3 (1) und § 4 (1) des BauGB vom bis ersichtlich stattgefunden.
Rechnut den:
Bürgermeister:

Offenlegung
Der Beauftragung des Sachverständigen und Umweltbeauftragten der Gemeinde Reichshof über dieser 3. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 mit Begründung und Umweltbericht ist und das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB.
Rechnut den:
Bürgermeister:

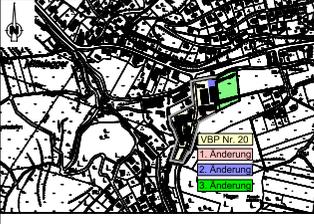
Bekanntmachung
Diese 3. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 ist gemäß § 3 (2) BauGB vom ersichtlich bekannt gegeben worden.
Rechnut den:
Bürgermeister:

Genehmigung
Antrag des Rates der Gemeinde Reichshof vom wurden die Änderungen beraten und i. T. aufgegeben.
Rechnut den:
Bürgermeister:

Satzungsbeschluss
Diese 3. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 ist gemäß § 1 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) und § 96 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) am vom Rat der Gemeinde Reichshof als Satzung beschlossen worden.
Rechnut den:
Bürgermeister:

Bekanntmachung
Diese 3. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 ist gemäß § 1 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) und § 96 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) am vom Rat der Gemeinde Reichshof als Satzung beschlossen worden.
Rechnut den:
Bürgermeister:

Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.



GEMEINDE REICHSHOF



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 "Mittelagger - Schönenbacher Straße", 3. Änderung Vorhaben- und Erschließungsplan

M.: 1:500 i.O.

Stand: 02.04.2012

Anlage 2 Vorlage 2009/00368