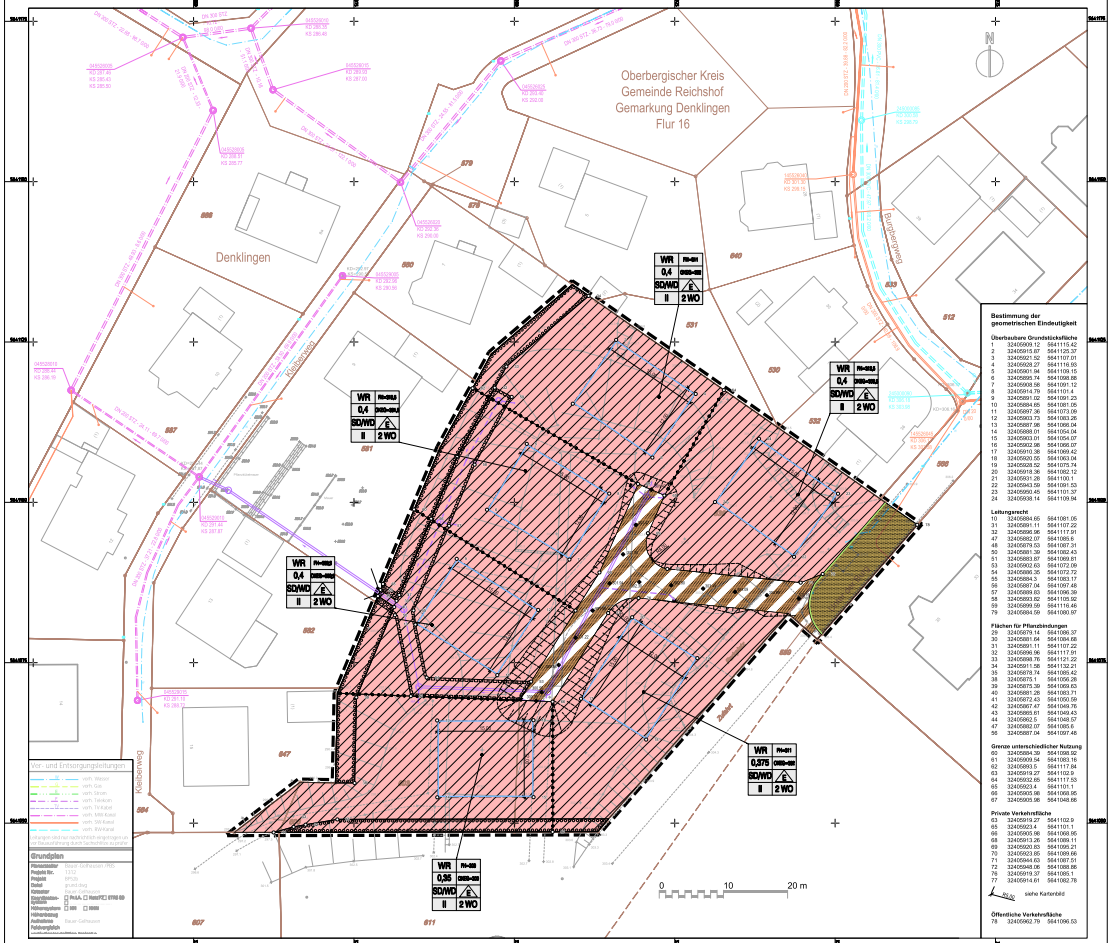

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Bauordnung NW (BauO NW) vom 01.03.2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV.NRW.S.272)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666)
Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 685)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht
(Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)
Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516)
Zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. August 2009 (GV. NRW. S. 442, 481)

B. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR — Reines Wohngebiet
Zulässig sind Wohngebäude (§ 3 Abs. 2 BauNVO).
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 WO — **Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch
- die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

Höhe der baulichen Anlagen

FH 309,00 — max. zulässige Firsthöhe in Meter über NN

OKEG = 300,00 — max. zulässige Höhe Oberkante Erdgeschossfußboden in Meter über NN.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Garagen und überdachte Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen mindestens einen Abstand von 5,50 m zu ihrer der Zufahrt vorgelagerten Straßenfläche aufweisen.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 BauO NW)

Baugestaltung
Fassadenverkleidungen aus Bitumenmaterial, Glas, Keramik, Faserzementplatten, Kunststoff- und Metallfarben oder -platten, Glasbausteinen sowie aus sichtbaren massiven Rundholzstämmen und / oder Blockbohlen bestehende Fassaden sind nicht zulässig.

Als Farbe für die Fassadengestaltung sind die von den verwendeten Naturschiefer, für Klinker weiße, rote und rotbraune Töne zulässig. Für andere Fassadenmaterialien sind folgende Töne und ihnen entsprechende Farben des Farbregisters RAL 840-HR mit matter Oberfläche zulässig:

Beige (RAL 1001), Perlweiß (RAL 1013), Elfenbein (RAL 1014), Hellelfenbein (RAL 1015), Reinweiß (RAL 9010), Verkehrsweiß (RAL 9016), Cremeweiß (RAL 9001), Grauweiß (RAL 9002), Signalweiß (RAL 9003), Telegrau (RAL 7047), Seidengrau (RAL 7044), Lichtgrau (RAL 7035).

Die Fassadengestaltung von Anbauten und Garagen sind dem Hauptkörper entsprechend auszubilden.

Drempel
Drempel sind nur bis zu 1m Höhe bei einer eingeschossigen Bauweise zulässig.

Dachgestaltung

SD / WD — Zulässig sind Satteldach-, Walmdächer und deren Mach- und Unterformen.

Dachneigung

20° - 45° — als Mindest- und Höchstgenze
Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und eingeschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig.

Dacheindeckung
Dacheindeckungen sind in den Farbtönen graublau (RAL 5008), anthrazitgrau (RAL 7016), schwarzgrau (RAL 7021), grantgrau (RAL 7026), schwarzbraun (RAL 8022), signal-schwarz (RAL 9004), tief-schwarz (RAL 9005), Verkehrsschwarz (RAL 9017) oder diesen Farbtönen entsprechende Farben zulässig.

Als Dacheindeckungsmaterial sind außer bei eingeschossigen Anbauten, Garagen und überdachten Stellplätzen nur nicht spiegelnde oder glänzende Natur- und Kunstschiefer, Ton- und Betondachsteine zulässig.

Unbewegliche Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien
(z.B. Sonnenkollektoren, keine Windräder) sind auf den Dächern zulässig.

Unbewegliche Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien, Satellenschüsseln sowie weitere Dachaufbauten sind farblich dem Ton der Dacheindeckung anzupassen.

Gauben
Gauben sind zulässig. Eine besondere Gestaltung der Gaube wird nicht festgesetzt, jedoch sind

Abstände von Gauben zu Gebäudeteilen und von Gaube zu Gaube
sind wie folgt einzuhalten:
- vom Ortgang von Giebel und Kehlen mindestens 1,25 m
- vom First (in der Dachschräge gemessen vom Schnittpunkt zwischen senkrechter Fassadeninnenlängsnut und Unterkante Dachhaut) mindestens 0,50 m
- von Gaube zu Gaube mindestens 0,75 m

Außermaß einer Gaube
Das Außermaß einer Gaube (Länge), an der Gauben(fenster)front gemessen, darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen.

Einzelgauben von Gauben
Die Addition mehrerer Einzelgauben von Gauben auf einer Dachfläche, an der Gauben(fenster)front gemessen, darf maximal die Hälfte der Trauflänge betragen.

Einfriedungen
Einfriedungen müssen einen Abstand zur privaten Verkehrsfläche von mindestens 50 cm einhalten.
Zur privaten Verkehrsfläche sind Mauern von über 1,30 m Höhe und die Verwendung von Pflanzsteinen nicht zulässig.

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Hier: Private Erschließungsstraße

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmenflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von. Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Nach Geländeherrichtung sind auf den Flächen für Pflanzbindungen bodenständige Sträucher heimischer Herkunft zu pflanzen.
Die Arten können der Gehölzliste "Landschaftspläne im Oberbergischen Kreis" sowie den Landschaftsplänen direkt entnommen werden. Es sind Arten wie Hasel, Schlehe, Weißdorn, Holunder etc. zu verwenden.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Bau GB)

Leitungsrecht zu Gunsten der Verlegung, Wartung und Unterhaltung der privaten Mischwasserleitung.

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Rückenstützen, ggf. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen etc. soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Nach Herrichtung der privaten Erschließungsstraße können sie in die Nutzungen der Wohnbaugrundstücke überführt und verändert werden, sofern die Sicherheit des Straßenkörpers hierdurch nicht gefährdet wird.

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

11. Sonstige Darstellungen

839 — vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.

Flurgrenze

vorhandene Gebäude / Nebengebäude

405 — Höhenlinie mit Höhenangabe in m ü.N.N.

vorhandene Böschung

84.65 — Planungshöhen in m ü.N.N.

Verlauf geplanter Mischwasserleitung

3.00 — Vermaßung zur Veranschaulichung der Dimensionen im B-Plan

C. Hinweise

Hinweis Geländeherrichtung
Die Geländeherrichtung auf den Wohnbaugrundstücken ist so vorzunehmen, dass die Sicherheit benachbarter Grundstücke, auch außerhalb des Plangebietes, öffentliche und private Verkehrsflächen, angrenzende Wohnbaugrundstücke, nicht gefährdet wird.

Hinweis Leitungsrecht
Die Verlegung der privaten Mischwasserleitung sollte nach Herrichtung des Geländes, vor Ausschachtung der Keller erfolgen.

Auf den Flächen der privaten Mischwasserleitung sollten keine Gartenhäuser oder sonstige Bauten errichtet werden bzw. Bäume gepflanzt werden, die zu einer Beschädigung der Leitung führen könnten.

Hinweis Grundstücksaufteilung
Als Vorschlag zur Teilung des Plangebietes in einzelne Wohnbaugrundstücke kann der Verlauf der Grenze unterschiedlicher Nutzungen herangezogen werden.

Hinweis Boden
Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. 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.
Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

Hinweis Denkmalschutz
Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als "Untere Denkmalbehörde" oder das "Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege" unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Funddetlen sind zunächst unverändert zu erhalten.

D. Bescheinigung der geometrischen Eindeutigkeit

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Grundstücksgrenzen mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 22.07.2011 entspricht.

Reichshof, den .....

.....
Öffentl. best. Verm. Ing.

E. Verfahrensvermerke

Gemäß §§ 1 und 2 BauGB beschloss der Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss am

17.04.2012 die 3. Änderung dieses Bebauungsplanes. Ortsüblich bekannt gemacht wurde dieser Beschluss am 10.05.2012

Reichshof, den .....
Der Bürgermeister

.....

Der Bebauungsplan wurde gemäß §10 BauGB in Verbindung mit §§7 und 28 GO NW vom Rat der Gemeinde Reichshof als Satzung am

..... beschlossen.

Reichshof, den .....
Der Bürgermeister

.....

Nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß §3(2) BauGB

vom ..... hat der Bebauungsplan mit Begründung vom

..... bis .....

einschließlich öffentlich ausgelegen.

Reichshof, den .....
Der Bürgermeister

.....

Der Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom

..... rechtsverbindlich.

Reichshof, den .....
Der Bürgermeister

.....

pbs planungsbüro schumacher
Büro MEN (Mont)
Nr. 10
D - 57462 Olpe
Telefon: +49 2761 83273
Fax: 83274 / 83275
www.pbs-schumacher.de

Projekt Nr.	2323
Datei	2323_BP
Status	EP
bearbeitet	Neu
gezeichnet	Gesz
Projektleiter	Neu
Aufgestellt Wiehl, den 30.5.2012 Neu	

Gemeinde Reichshof
Bebauungsplan Nr. 52b
"Denklingen - Burgberg II.PA"

3. Änderung

M. 1:250

Anlage 2 Vorlage 2009/00359