

Gemeinde Reichshof

Oberbergischer Kreis
Regierungsbezirk Köln

Teil B:

Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 66 „Denklingen-Ortseingang Nord“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
53881 Euskirchen
Tel.: 02251 62892
Fax: 02251 62823

www.ursula-lanzerath.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe

Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Siehe Planzeichnung.

3.0 Bauweise

Siehe Planzeichnung.

4.0 Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den nach § 9 (1) 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

5.0 Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Regenrückhaltebecken

Die Sohle und die inneren Böschungen der Regenrückhaltebecken sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern für Feuchtlagen zu begrünen. Die Wartungswege sind in Schotterrassen mit 3,0 m Breite auszubilden.

Ab der Böschungsoberkante des Asbachs ist außerhalb der Flutmulden der RRB's auf ca. 3 m Breite ein Uferschutzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Uferhochstaudenflur durch Sukzession zu entwickeln.

Es sind einzelne Bäume zu pflanzen wie:

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Bruchweide (*Salix fragilis*)
Kopf-Weide (*Salix viminalis*)

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, mind. 125 bis 150 cm hoch.

Auf eine dichte Bepflanzung und die Verwendung von Sträuchern am unmittelbaren Ufer des Asbaches ist zur Aufrechterhaltung des Abflusses zu verzichten.

Am südwestlichen Rückhaltebecken sind in den bachfernen Randbereichen auch Sträucher zum Aufbau eines Waldmantels zu pflanzen:

Hasel (*Corylus avellana*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)

Pflanzqualität: Sträucher, 2x verpflanzt, 60 bis 100 cm hoch.

5.2 Mischgebiet

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzte Mischgebietes sind als Vegetationsflächen auszubilden.

Die Pflanzung von Bäumen ist aus folgender Auswahl vorzunehmen:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)

Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, StU 16 bis 18 cm.

5.3 Artenschutz

Der Beginn der Bauarbeiten wird, aus artenschutzrechtlichen Gründen, von Mitte September bis Anfang Februar festgesetzt. Nach Start des Baubeginns können die Bauarbeiten kontinuierlich weitergeführt werden. Nachtarbeit ist nicht zulässig.

B. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1.0 Dachneigungen

Es sind nur Dachneigungen zwischen 15° und 30° für die Hauptdachflächen zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch Flachdächer zulässig.

2.0 Fassadengestaltung

Die Verwendung von Werkstoffen mit spiegelnden Oberflächen sowie Werkstoffimitationen aller Art, wie z.B. Kunststoff-Fassadenplatten mit Schieferstruktur oder Teerpappen sind nicht zulässig.

Solaranlagen sind allgemein zulässig.

C. Hinweise:

1.0 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

2.0 Boden / Altlasten

Für die Grundstücke am nördlichen Rand des Plangebietes liegt eine Eintragung im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster des Oberbergischen Kreises vor. Es handelt sich um den Altstandort "Denklingen, ehemalige Tankstelle Hauptstraße 4". Eine Verdachtsbewertung aus bodenschutzrechtlicher Sicht bzw. eine Gefährdungsabschätzung liegt nicht vor.

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 Landesbodenschutzverordnung 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 m³ bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

3.0 Artenschutz

Für die Realisierung des geplanten Mischgebietes sind keine Konflikte mit den Regelungen des § 44 BnatSchG zu erwarten. Vor Realisierung der Rückhaltebecken wird empfohlen, die faunistische Wertigkeit der betroffenen Fläche durch Fledermauskundler vor Ort untersuchen zu lassen. Auf den Artenschutzrechtlichen Beitrag, pbs - planungsbüro schumacher, Wiehl wird hingewiesen.

4.0 Gasleitung

In der Planzeichnung ist die vorhandene Gasleitung DN 100 nachrichtlich dargestellt. Es werden Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Reichshof und sonstiger Versorgungsträger in einer Breite von 4 m festgesetzt.