Anlage 9 zu Vorlage Nr. 2020/00098

GEMEINDE Reichshof

BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zur

4. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 16 "Wildbergerhütte - Mühlenberg"

TEIL I: ALLGEMEINER TEIL

Stand: 05.05.2021

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

freudenberger straße 383
57072 siegen

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung 1
2. Lage und Beschreibung des Plangebietes 2
3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen 3
4. Bedarf an Baulandflächen 4
5. Inanspruchnahme von Boden und landwirtschaftlich genutzten Flächen 4
6. Planungsziele 6
6.1 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele 6
7. Planung 7
7.1 Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung 7
8. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege 10
8.1 Umweltbericht (UB) im Bauleitplanverfahren 10
8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) 10
8.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) 11
9. Erschließung 12
9.1 Straßenbau 12
9.2 Schmutzwasser 12
9.3 Niederschlagswasser 12
9.4 Trinkwasser 12
9.5 Löschwasser 12
10. Denkmalschutz 12
11. Boden 12
12. Kampfmittel 13
13. Belange des Umwelt- und Klimaschutzes 13
14. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes 14
15. Kosten 14
16. Abwägungsmaterial 14
17. Vermerk zur Begründung 14

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Die Bau- Grundstücks- und Wirtschaftsförderungs - GmbH (BGW) der Gemeinde Reichshof (hier Planungsträger genannt) plant im Bereich der unbebauten Flächen zwischen den Ortsstraßen „Schulstraße“ und „Mühlenbergstraße“ nördlich der Gemeinschaftsgrundschule im Ortsteil „Wildbergerhütte“ die städtebauliche Entwicklung einer Fläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16.

Die Bauflächen und Erschließungsanlagen sollen hierbei auf heutige Anforderungen moderner Baugebiete abgestimmt werden.

Seitens des Planungsträgers ist vorgesehen, die Grundstücke baureif zu erstellen und dann zu veräußern. Hierzu wird vom Planungsträger die gesamte neue Erschließung einschließlich des internen Kanalnetzes erstellt. Der Planungsträger übernimmt sämtliche Kosten zur Durchführung des B-Planes und der Erschließung.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 23.09.2020 den Aufstellungsbeschluss und den Entwurfsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wildbergerhütte – Mühlenberg“ als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB gefasst.

Da die Grundzüge der Planung betroffen sind muss ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Da im Baugesetzbuch für einen Bebauungsplan nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) dargelegt ist, dass die Voraussetzungen eines Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB nur bis zum 31. Dezember 2019 gelten, ist es nun erforderlich einen neuen Aufstellungsbeschluss für einen normalen „Angebotsbebauungsplan“ zu fassen.

Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Reichshof hat im Rahmen der Delegation gem. § 60 Abs. 2 GO NRW auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2021 den Aufstellungsbeschluss und den Entwurfsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wildbergerhütte – Mühlenberg“ neu gefasst.

Mit diesem Bebauungsplan werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt, indem ca. 14 Baugrundstücke zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern planungsrechtlich abgesichert werden. Es ist eine umwelt- und klimafreundliche Planung in direkter Nähe zum vorhandenen Baugebiet „Mühlenbergstraße“ angestrebt.

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 11.460 m². Davon sind ca. 9.838 m² Wohnbauflächen und ca. 1.622 m² Straßen- und Wegeflächen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt ▪ 57072 Siegen** wurde im Februar 2021 mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplan-Änderung beauftragt. Darüber hinaus wurde ein Umweltbericht (UB), ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) und eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ durch das Planungsbüro **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** erarbeitet.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

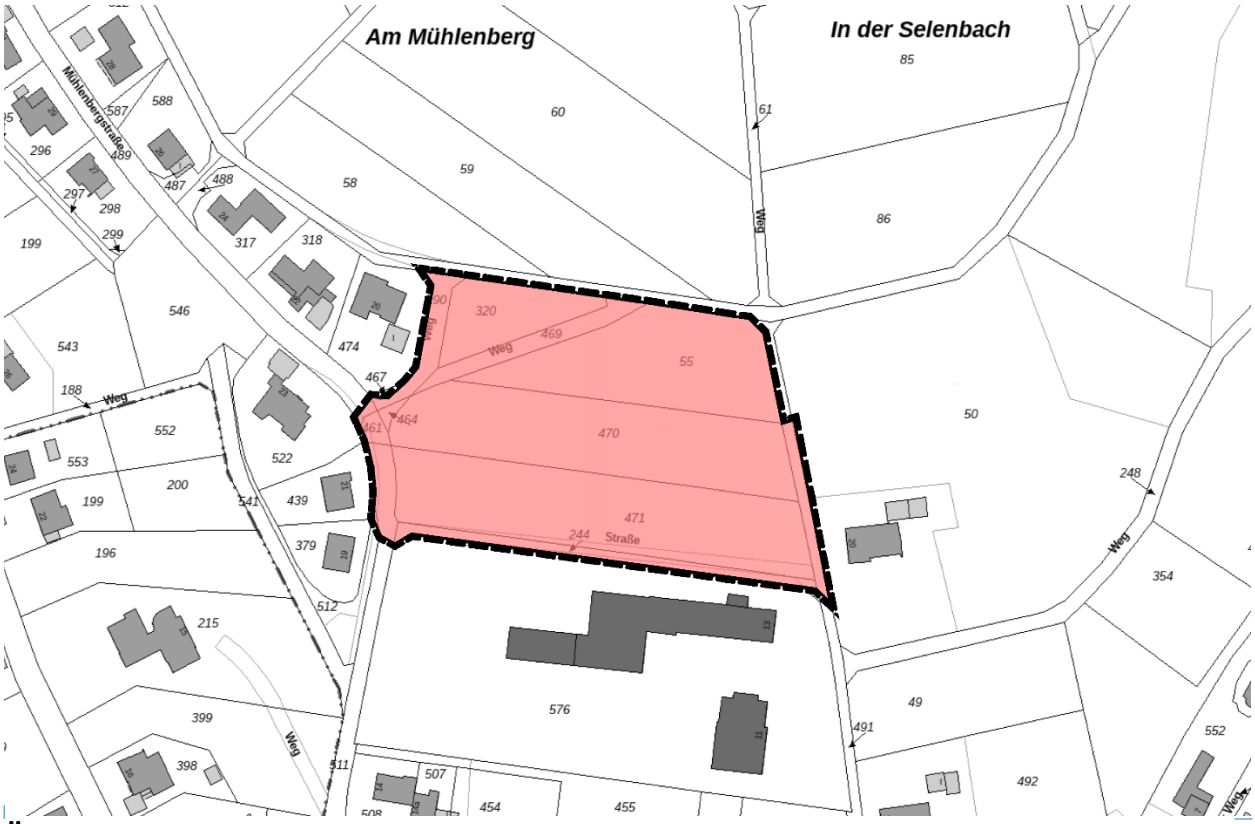
Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Wildbergerhütte“ an und liegt nördlich der Gemeinschaftsgrundschule zwischen den Ortsstraßen „Am Mühlenberg“ und „Schulstraße“. Im Westen befindet sich Wohnbebauung, im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Die Flächen sind über die Ortsverbindungsstraßen „Am Mühlenberg“ und „Schulstraße“ erschlossen.

Die Flächen des Gebietes werden z. Zt. als Grün- bzw. Weideland genutzt.

Luftbild, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Wildberg-Erdingen, Flur 56, 55, 244 (Straße), 320, 461 (Mühlenbergstraße), 464 (Wirtschaftsweg), 469 (Wirtschaftsweg), 470, 471, 489 tlw. (Mühlenbergstraße), 490 (Wirtschaftsweg), 491 tlw. (Schulstraße), 511 tlw. (Mühlenbergstraße) und 512 tlw. (Mühlenbergstraße).



Übersichtslageplan, ohne Maßstab
© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitte Region Köln, stellt für das Gebiet „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit Überlagerung der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dar. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes III und innerhalb des Naturparks „Bergisches Land“.

Der ab dem 06.08.2019 geltende LEP NRW formuliert dazu in Ziel 2-3 „Siedlungsraum und Freiraum“:

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof ist das Plangebiet als Grünfläche (Sportplatz) gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird mit Bezug zu den Inhalten des Bebauungsplanes im Parallelverfahren geändert.

4. Bedarf an Baulandflächen

Wildbergerhütte ist ein Siedlungsschwerpunkt mit ausreichendem Angebot an sozialer Infrastruktur, einem vielfältigen Angebot an Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen im Rahmen der Daseinsvorsorge sowie Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen. All dies macht Wildbergerhütte zu einem attraktiven und beliebten Wohnstandort sowohl für Reichshofer Bürgerinnen und Bürger als auch für Zuziehende aus anderen Kommunen und Regionen. Im Rahmen der Überarbeitung des Regionalplans soll aus diesen Gründen der Ortsteil zukünftig auch als ASB dargestellt werden.

Derzeit besteht eine sehr große Nachfrage nach Baugrundstücken in Wildbergerhütte, sowohl von Auswärtigen als auch von der ansässigen Bevölkerung, insbesondere jungen Familien, die auf der Suche nach Bauland sind.

In Wildbergerhütte sind private Baulücken vorhanden, die aber nicht auf dem Markt verfügbar sind. Darüber hinaus gibt es Flächenreserven innerhalb des FNP, die jedoch nicht kurzfristig zu entwickeln sind. Aufgrund der günstigen Lage, der vorhandenen technischen Infrastruktur sowie der schnellen Verfügbarkeit – die derzeitigen Eigentümer haben ihre Verkaufsbereitschaft signalisiert – deckt die Fläche den kurzfristigen Bedarf ab.

Durch die Bebauungsplanänderung werden demnach kurzfristig gemeindliche bauliche Reserveflächen für die dringend notwendige Schaffung von Bauland aktiviert.

Die o.g. weiteren Flächenreserven sollen bedingt durch den natürlichen und den räumlichen Bevölkerungszuwachs im Ort und den dadurch entstehenden zukünftigen Wohnbauflächenbedarf mittel- und langfristig entwickelt werden.

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt, indem Baugrundstücke zur Errichtung von Wohnhäusern planungsrechtlich abgesichert werden. Es wird eine umwelt- und klimafreundliche Planung in direkter Nähe zum vorhandenen Baugebiet angestrebt.

5. Inanspruchnahme von Boden und landwirtschaftlich genutzten Flächen

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Entwicklung innerhalb der Ortslage zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Es besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft).

In diesem Zusammenhang ist die tatsächlich ausgeübte Nutzung zu betrachten. Im Rahmen der erforderlichen Alternativprüfungen geht es darum, die städtebauliche Notwendigkeit für die Entwicklung der dieser Planung zugrunde liegenden Standortwahl zu begründen. Erst dann kann im Wege der Abwägung die Umwidmungssperrklausel überwunden werden.

Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Die Belange der Landwirtschaft sind in der Abwägung explizit zu berücksichtigen.

Hierbei ist darzulegen, welche Auswirkungen damit verbunden sind, Fläche für die Landwirtschaft zugunsten anderer Nutzungen unwiederbringlich aufzugeben, und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

<u>Erläuterungen zur Inanspruchnahme von Boden und landwirtschaftlich genutzten Flächen:</u>

a) Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um die Überplanung von Flächen die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 liegen und als Grünfläche Sportplatz festgesetzt sind.

b) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, werden ausgeglichen.

c) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

d) Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen wurde der Versiegelungsgrad mit einer Grundflächenzahl auf GRZ = 0,3 festgesetzt. Gemäß BauNVO wäre eine GRZ von 0,4 zulässig.

e) Aufgrund der sehr guten städtebaulichen Eignung, insbesondere durch die wirtschaftliche Anknüpfung an die vorhandene Erschließung ist die Lage des Baugebiets direkt nördlich bzw. östlich angrenzend an das vorhandene Wohngebiet als positiv anzusehen.

f) Der Flächenbedarf für die angestrebte Wohngebietsnutzung kann nicht gleichwertig an anderer Stelle im direkten Umfeld des Ortskernes von Wildbergerhütte abgedeckt werden.

g) Bei der Standortsuche für das neue Baugebiet wurden keine Waldflächen in Betracht gezogen. Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wären hier im Vergleich zu der eingeplanten landwirtschaftlich genutzten Fläche erheblich größer.

h) Brachflächen, Gebäudeleerstand und Baulücken in bebauten Bereichen, die dem Flächenbedarf der Planung gleichwertig an anderer Stelle im Gemeindegebiet entsprechen, können für die Errichtung eines entsprechenden Wohngebietes nicht dargestellt werden. In Bezug auf die Verfügbarkeit von Flächen ist darzustellen, dass sich der überwiegende Teil der möglichen innerörtlichen Flächenreserven in Privatbesitz befindet und für eine Überplanung nicht zur Verfügung steht. Auch die Flächen, die sich im Besitz der Gemeinde befinden, eignen sich nicht für die Bereitstellung von Wohnbauland.

i) Die als Grünfläche bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen unterlagen planungsrechtlich keiner landwirtschaftlichen Nutzungsfestsetzung und sind somit auch nicht bei der Betrachtung heranzuziehen, da nach bisherigem Planungsrecht jederzeit die landwirtschaftliche Nutzung in Grünflächennutzung „Sportplatz“ geändert werden kann.

j) Ausgleichsmaßnahmen sind in diesem Planverfahren nicht einzuplanen, sodass es nicht zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen kommt.

Unter Berücksichtigung des rechtskräftigen B-Plans muss im Rahmen des Abwägungsprozesses keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt werden

6. Planungsziele

Auf der Fläche soll Planungsrecht für die Errichtung von ca. 14 Gebäuden für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Ausgehend von der „Mühlenbergstraße“ zur „Schulstraße“ hin ist eine neue Erschließung eingeplant.

Das angrenzende Ortsgefüge gilt als Maßstab für die Neuplanung.

Dieser Bebauungsplan wird für den Wohnraumbedarf der Reichshofer Bevölkerung aufgestellt. Durch die neuen Festsetzungen wird die städtebauliche Ordnung hergestellt.

Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene bebaute Hausgrundstücke an und wird somit durch die wohnbauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches bereits entsprechend geprägt.

Die einbezogene Fläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung als Abschluss der möglichen Bebauung in diesem Bereich dar. Zur freien Landschaft hin sind neue Ortsrandbegrünungen zur Einbindung in das Umfeld geplant.

6.1 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele

Für die Bauflächen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Allgemeines Wohngebiet:
Offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser), max. zweigeschossig, maximale Höhe baulicher Anlagen, Grundflächenzahl GRZ 0,3, Geschossflächenzahl GFZ = 0,6, Satteldach/Walmdach/Krüppelwalmdach/Pultdach/Flachdach.

Durch die gestalterischen Festsetzungen wird Sorge getragen, dass es nicht zu einer Disharmonie in der optischen Fernwirksamkeit kommt. Somit werden baugestalterische Festsetzungen (gem. BauO NW) als Unterstützung der städtebaulichen Mittel genutzt, mit denen im Plangebiet ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen werden soll.

Darüber hinaus werden gestalterische Festsetzungen, abgestimmt auf den städtebaulichen Bestand, bezüglich der Baugestaltung und der Dachausführung festgeschrieben und angepasst, damit sich die Bauweise, die Art und das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Ziel der Festsetzung der Dachneigung und Firstrichtung ist auch die Förderung von mehr Photovoltaikanlagen und somit der lokalen Erzeugung regenerativer Energien. Hierdurch werden die Klimaschutzbelange gefördert.

Mit den relativ offen gehaltenen Festsetzungen gem. BauO NW soll einerseits ein gestalterischer Freiraum für die Hochbauarchitektur gegeben werden, andererseits aber auch eine gebietstypische Anpassung als Leitlinie an die benachbarte und vorhandene Bebauung vorgeschrieben werden.

7. Planung

7.1 Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung

Die Planung erfolgt auf Grundlage der unter Ziffer 4 formulierten Planungsziele. Dieser Bebauungsplan dient der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) unmittelbar angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Hierdurch soll dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsrandgebiet von Wildbergerhütte Rechnung getragen werden. Der Wohnnutzung wird hier der Vorrang eingeräumt.

Gemäß der umgebenden Bebauung wurden für die Bauflächen folgende Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet WA,
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig,
- Maximal Zweigeschossigkeit,
- Grundflächenzahl GRZ 0,3,
- Geschossflächenzahl GFZ 0,6,
- Zulässige Dachneigung von 20°-45°,
- Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Flachdach.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden folgende Festsetzungen getroffen:

- **Nutzungen gemäß § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete WA)**
  Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Ziffer 4 - Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 - Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

- **Geschossflächenzahl / Geschossfläche gemäß § 20 (3) BauNVO**
  Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume, einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

- **Anzahl der Vollgeschosse**
  Es wurde die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (zwei) festgesetzt.

- **Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**
  Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig. Im Übrigen sind Nebenanlagen zulässig, wenn die festgesetzte Höhe der GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 + 50 % Überschreitung (BauNVO) = max. 0,45 eingehalten wird.

- **Stellplätze, Garagen und Carports**
  Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze herzustellen.
  Vor den Toren von Garagen ist als Zufahrt ein Abstand von mindestens 5,00 m und von den übrigen Außenwänden von Garagen sowie offenen Carports generell ein Abstand von 1,50 m bis zum Fahrbahnrand einzuhalten.

- **Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)**
  Eine Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) ist bis zu 1,00 m zulässig.

- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen**

- **Grundflächenzahl GRZ 0,3, zzgl. 50 %-iger Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO,**

- **Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

- **Gestalterische Festsetzungen**

  Außenwände
  Nicht zulässig ist die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen sowie Werkstoffimitate aller Art.

  Dächer
  Zulässig sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit Dachneigungen von 20° bis 45°. Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig. Diese Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Flachdächer, mit Ausnahme von Carports und Nebenanlagen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden. Für die verschiedenen Dachflächen eines Gebäudes ist nur eine gemeinsame Dachneigung zulässig. Die Firstlänge bei einem Krüppelwalmdach muss >/= 2/3 der Länge der Traufe betragen. 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 (signalschwarz), 9005 (tiefschwarz), 9017 (verkehrsschwarz) oder diesen Farbtönen entsprechende Farben. Als Materialien sind nur Betondachsteine, Tonziegel, beide nicht hochglänzend in der v. g. Farbgebung zulässig, oder Schiefer. Für Dachaufbauten sind als Materialien zusätzlich auch Kupfer- und Zinkblechdeckungen zulässig.

  Dachaufbauten
  Dachgauben sind zulässig. Die Gaube muss mindestens einen Abstand von 1,25 m vom Ortgang, von Graten und Kehlen einhalten. Vom First beträgt der Abstand mindestens 1,00 m (in der Dachschräge gemessen), von der Traufe (in der Dachschräge gemessen vom Schnittpunkt zwischen senkrechter Fassadenverlängerung und Unterkante Dachhaut) mindestens 0,25 m und von Gaube zu Gaube mindestens 0,75 m.
  Das Außenmaß einer Gaube an der Gaubenfensterfront gemessen, darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen. Die Addition mehrerer Einzellängen von Gauben auf einer Dachfläche, an der Gebäudefensterfront gemessen, darf maximal die Hälfte der Trauflänge betragen. Dach- und Gaubenform von Doppelhäusern sind gleich auszuführen. Die Errichtung von Solarenergieanlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Hierbei ist eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung ausnahmsweise zugelassen, wenn die vorgeschriebene Dachneigung die funktionsgerechte Handhabung negativ beeinflusst. Parabolspiegel sind farblich dem Dach anzugleichen.

  Drempel
  Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Der Drempel beginnt ab der Oberkante der Rohdecke des Dachgeschosses und endet am gedachten Schnittpunkt der Außenwand mit der oberen Kante des Sparren.

  Einfriedungen
  Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (parallel zur Straßenbegrenzungslinie gemessen) und einer Grundstückstiefe von </= 0,50 m sind Einfriedungen, Anpflanzungen und Einzelbauteil wie z.B. Natursteinfindlinge unzulässig. Im Bereich zwischen > 0,50 m und 1,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (parallel zur Straßenbegrenzungslinie gemessen) sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von </= 0,80 m zulässig.

  Geländemodellierung
  Anschüttung, Abgrabungen und damit verbundene Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m gegenüber dem ursprünglichen, natürlichen Gelände zulässig. In begründeten Fällen können Ausnahmen hiervon zugelassen werden. Stützmauern sind einzugrünen.

- Verminderungsmaßnahmen V 1 bis V3
  Umweltbaubegleitung,
  Stammschutz Birken,
  Gehölzschutz.

- Gestaltungsmaßnahmen G 1 bis G 5
  Anlage von Gartenflächen,
  Baumpflanzungen auf Baugrundstücken,
  Dachbegrünung,
  Infiltrationsfähige Oberflächenbefestigungen,

Anpflanzung einer Landschaftshecke.

- Ausgleichsmaßnahme A 1: Ökokonto Gemeinde Reichshof
  Zur Kompensation der Eingriffe durch die 4. Änderung des BP Nr. 16 wird in einem **Umfang von insgesamt 20.563 Ökologischen Wertpunkten** für den Ausgleich der Biotop- und Bodenfunktion (17.000 Biotopwertpunkte und 3.563 Bodenwertpunkte) auf das Ökokonto der Gemeinde Reichshof zurückgegriffen. Das Defizit wird über die Maßnahme 1.7 „Extensivierung/Aushagerung von Intensiv- zu Magergrünland“ bei Müllerheide/Oberagger ausgeglichen.

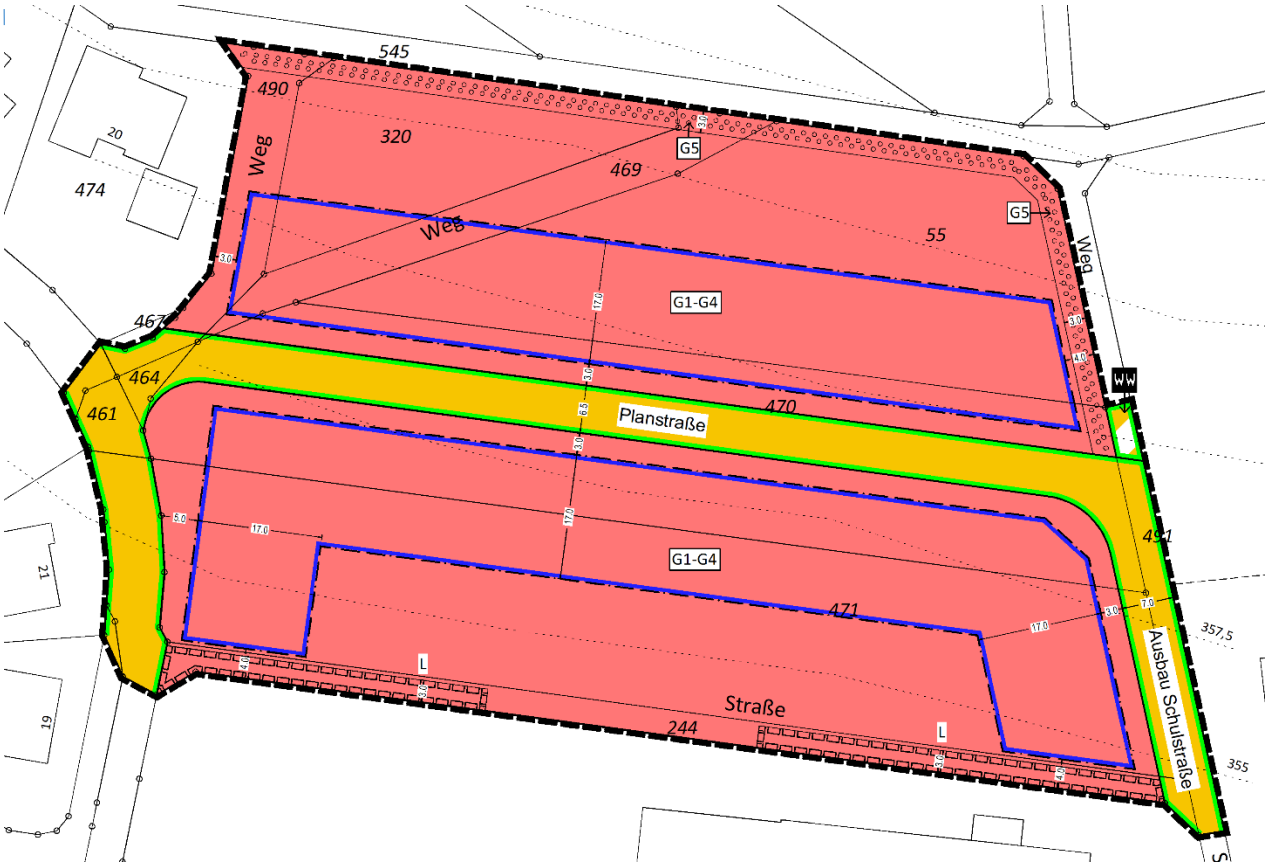
Die gesamten entsprechenden einzelnen Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Darüber hinaus wurden noch folgende Hinweise mit in die Planung einbezogen:

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 Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

Hinweis Kampfmittel
Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211/4759710, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Gemeinde Reichshof zu benachrichtigen.



4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16, Entwurf ohne Maßstab

8. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Regelfall verursacht die Änderung des Bebauungsplanes einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Dies trifft auch für den vorliegenden Fall zu. Insofern wird auf die nachfolgenden Ausführungen dieser Begründung verwiesen.

8.1 Umweltbericht (UB) im Bauleitplanverfahren

Gemäß § 2 a BauGB ist der 4. Bebauungsplanänderung ein Umweltbericht des Büros **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** als Teil 2 der Begründung beigefügt. Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Umwelt-Schutzgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Für das Planvorhaben ist nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen).

Es ist zu überprüfen, ob für die „planungsrelevanten Arten“

- der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und
- die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

In § 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass die besonders geschützten Tierarten (gem. BArtSchV Anlage 1, Spalte 2; EG-ArtSchV Anhang A oder B; gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; alle europäischen Vogelarten) nicht verletzt oder getötet werden dürfen.
Streng geschützte Arten (gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; gem. BArtSchV Anlage1, Spalte 3, gem. EG-ArtSchV Anhang A) dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit nicht erheblich gestört werden, d.h. der Erhaltungszustand der lokalen Population darf sich nicht verschlechtern.

Als Fazit der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ ist festzuhalten, dass für die planungsrelevanten und sonstigen national geschützten Tierarten aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten ist. Hier kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Nach den o. g. Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Wirkbereich des Planvorhabens nicht vorhanden. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine Vorkommen gefährdeter und streng geschützter Pflanzenarten bekannt.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung des Planungsbüros **HKR – Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und ist dieser Begründung beigefügt.

8.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)

Im „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ des Büros **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und das planerische Konfliktbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13ff BNatSchG dargelegt.

Der „Landschaftspflegerische Fachbeitrag“ (LFB) beschreibt die Planungsziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Grünordnung und konzipiert Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der durch die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelösten Beeinträchtigungen. Die notwendigen grünordnerischen Maßnahmen werden dargestellt.

Der errechnete Ausgleichsbedarf wird über den Ankauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Reichshof ausgeglichen und über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt und beigefügt.

9. Erschließung

9.1 Straßenbau

Von der „Mühlenbergstraße“ zur „Schulstraße“ hin wird eine neue Erschließung (Breite 6,50 m) mit einem kurzen Stichweg und Anbindung des Wirtschaftsweges (Verlängerung „Schulstraße“) eingeplant. Durch die neue Erschließung werden ca. 14 Grundstücke erschlossen.

9.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss der neuen Abwasserkanäle in der Planstraße an die vorhandenen Abwasserkanäle (Trennsystem) der umgebenen Bereiche. Für die neue untere Baureihe wurden zwei Leitungsrechte festgesetzt, damit die Entwässerung im Freispiegel erfolgen kann.

9.3 Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss der neuen Regenwasserkanäle in der Planstraße an die vorhandenen Abwasserkanäle (Trennsystem) der umgebenen Bereiche. Es besteht Anschlusszwang. Für die neue untere Baureihe wurden zwei Leitungsrechte festgesetzt, damit die Entwässerung im Freispiegel erfolgen kann.

9.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets gesichert.

9.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert.

10. 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 Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

11. 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 wurden, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

12. Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211/4759710, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Gemeinde Reichshof zu benachrichtigen.

13. Belange des Umwelt- und Klimaschutzes

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches kommt der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine besondere Verantwortung zu. Insbesondere ist eine klimagerechte Stadtentwicklung zu fördern.

Als Empfehlung für eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung können z.B. die folgenden Maßnahmen in der Planung herangezogen werden:

- PV-Anlagen u. Wärmepumpen (Geothermie) u. Solarthermie nutzen (Neigungswinkel der Kollektoren zur Horizontalen 35°-45° oder zentrale Energieversorgung für das Gebiet
- Gründächer,
- Geringe Flächenversiegelungen,
- durch südliche Hanglage kann der Heizenergiebedarf reduziert werden,
- Firstrichtung parallel zur Hauptfassade,
- Kompakte Baukörper A/V-Verhältnis < 0,65 m²,
- Platzierung von Pflanzen im Garten (Verschattung).

Bei der Neuplanung wird den Schutzgütern dahingehend Rechnung getragen, dass die Anforderungen an den Klimaschutz durch Maßnahmen nach dem neusten Stand der Technik im Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden.

Die Flächenversiegelung wurde durch die Herabsetzung der Grundflächenzahl auf 0,3 verringert.

Die Gebäude werden überwiegend nord-südlich ausgerichtet. Die Dachneigung ist mit 20°-45° in Bezug auf den Einsatz von Photovoltaikanlagen optimiert.

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes sowie des Mikroklimas wurde festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen sind. Hierbei ist ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

Aus Klimaschutzgesichtspunkten (Minderung der Erwärmung) sind Flachdächer, mit Ausnahme von Carports und Nebenanalagen, zu begrünen und die Die Einbringung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sowie Kies-, Schotter und ähnliche Materialaufschüttungen sind nicht zulässig. Ebenfalls sind darüber hinaus auf den Grundstücken Begrünungsmaßnahmen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Landschaftshecken) festgesetzt.

14. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes

Allgemeines Wohngebiet, Planung	ca.	9.838 m²
davon Anpflanzungsflächen: 449 m²		
Wirtschaftswegeflächen, Bestand	ca.	26 m²
Straßenverkehrsflächen, Bestand	ca.	513 m²
Straßenverkehrsflächen, Planung	ca.	1.083 m²
Gesamt	**ca.**	**11.460 m²**

15. Kosten

Für den B-Plan ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten zu rechnen:

- Grunderwerbskosten,
- Sonstige Planungskosten,
- Ausgleichsmaßnahmen,
- Straßenbau,
- Entwässerung, Wasserversorgung einschl. Brandschutz,
- Anpflanzungsmaßnahmen,
- Sonstige Maßnahmen.

16. Abwägungsmaterial

Folgendes Abwägungsmaterial liegt der Planung zu Grunde:

- Umweltbericht,
- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP),
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

17. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Gemeinde Reichshof in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die vorstehende Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beizufügen.

Reichshof, den .....

.....
-Bürgermeister-