



GEMEINDE REICHSHOF

Bebauungsplan Nr. 3 "Eckenhagen-Fehlberg"

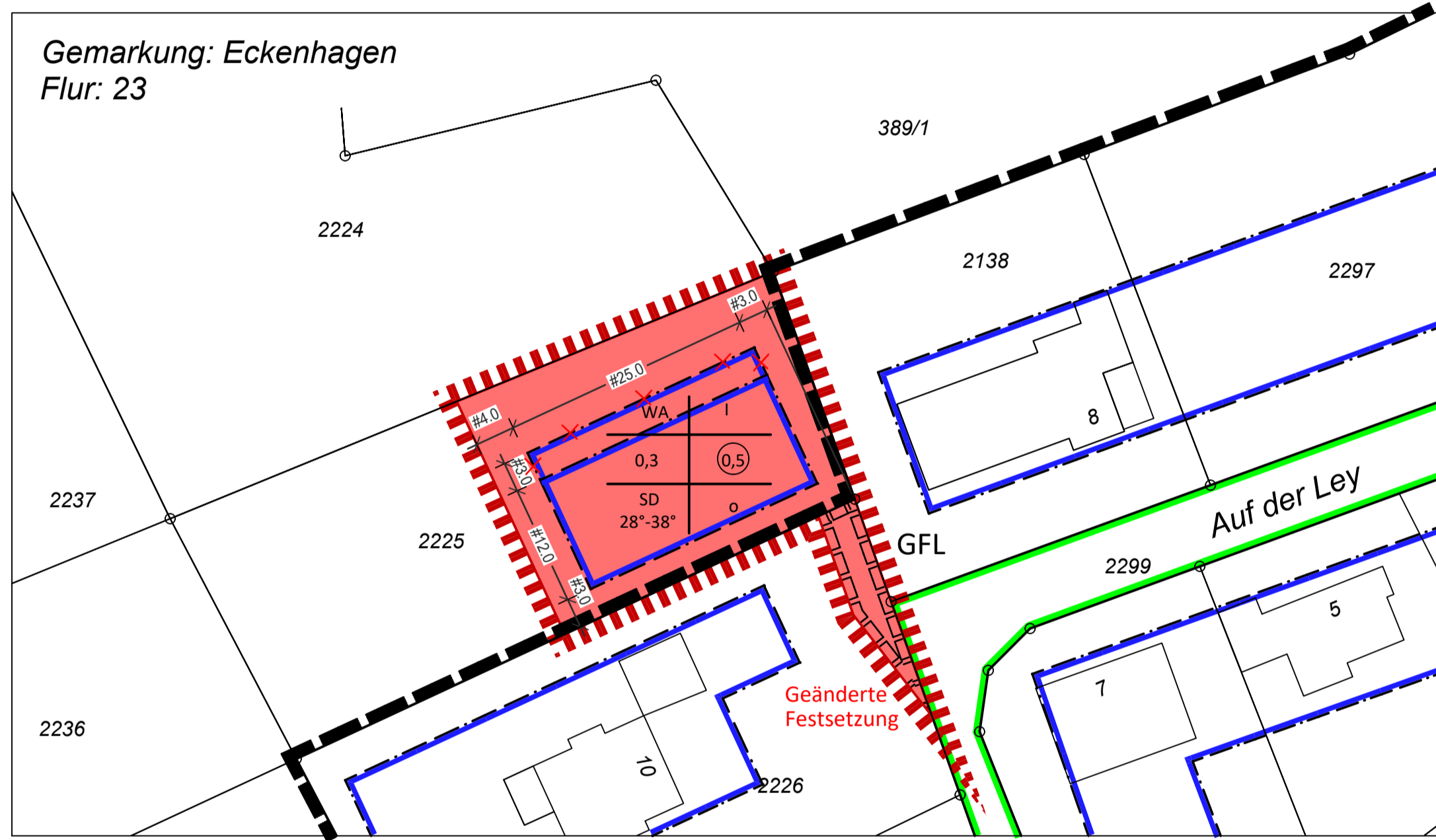
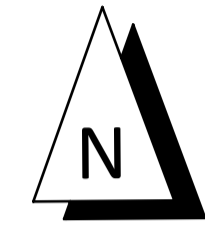
1. Ergänzung

als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB

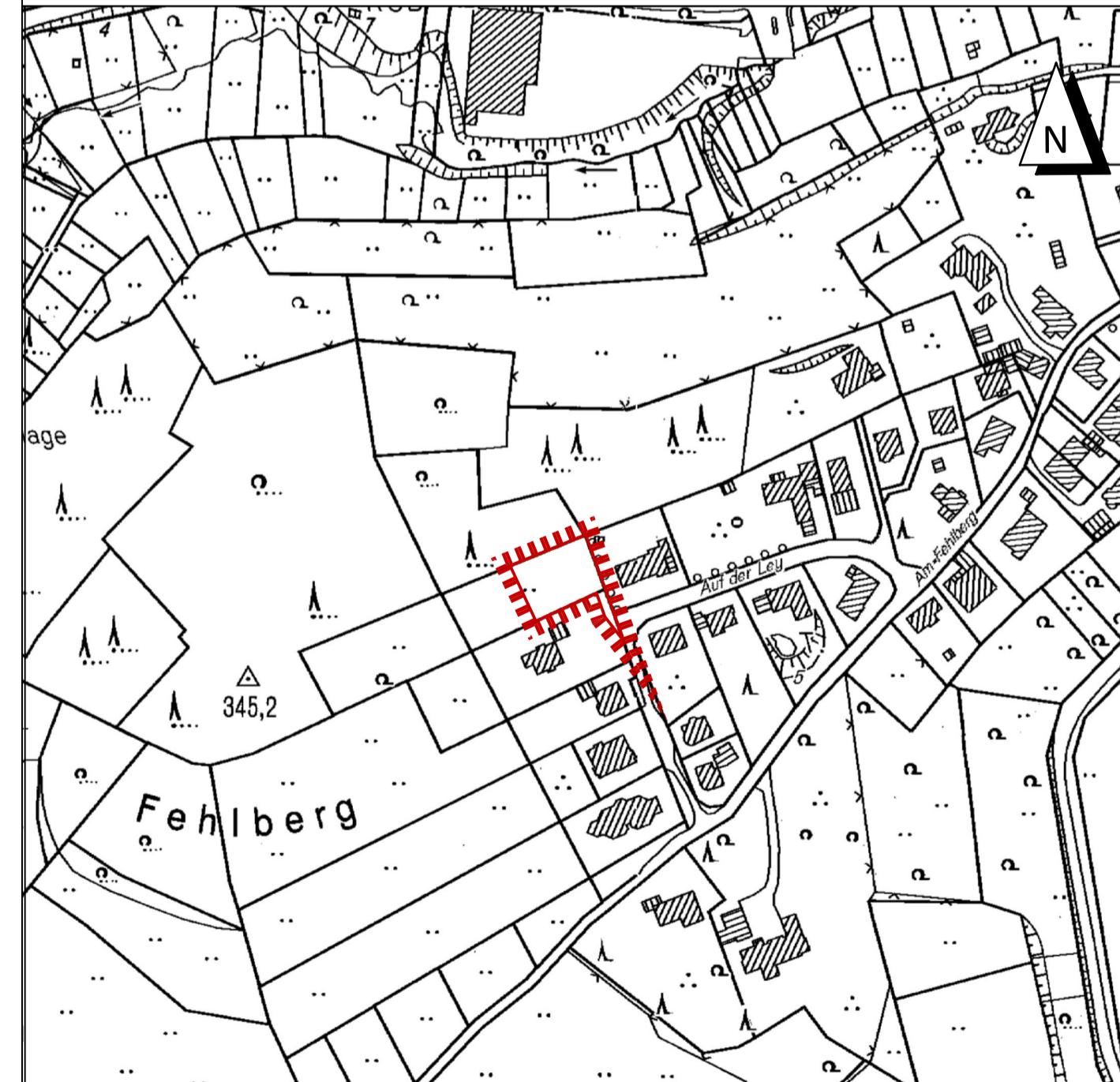
i.V.m. § 13 a BauGB

M.: 1:500 i.O.

Anlage 2 zu Vorlage Nr. 2020/00229



Übersichtslageplan 1:2.500 i.O.



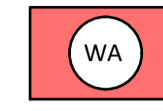
© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

Planzeichenerklärung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl

0,5 Geschossflächenzahl

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

o offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

B1 Begrünungsmaßnahme

6. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Art des Rechts: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Begünstigte des Rechts: angrenzende Grundstückseigentümer, Gemeinde Reichshof und Versorgungsträger



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Nutzungsschablone
GRZ	GFZ	Nutzungsschablone
Dachform	Dachneigung	

B. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NW

28°-48° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

SD Dachform: Satteldach

C. Planzeichen der Planunterlage / Vermassung

Flurstücksgrenze

z.B. 2200 Flurstücksnummer

#6,0 Vermaßung

D. Änderung nach der Offenlage

Gestrichene Festsetzung

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.1 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.

1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4.1 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 0,4 - 50% überschritten (BauNVO) = max. Höhe von 0,3 + 50% Überschreitung (BauNVO) = max. 0,45 eingehalten wird (Änderung nach der Offenlage ohne erneute Offenlage).

1.2.2 Stellplätze, Garagen und Carports

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze herzustellen.

2. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

2.1 Gestaltungsmaßnahme G1 „Anlage von Gartenflächen“

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit „traditionellen Gestaltungselementen“ wie z. B. Rasenflächen, Einzelbaumpflanzungen, Hecken, Solitärsträucher, Staudenrabatten etc. gestaltet bzw. zu begrünen. Dabei dürfen Koniferen max. 10 % der zu begrünenden Fläche einnehmen. Die Grundstücksfreiflächen, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und Stellplätzen, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Einbringung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sowie Kies-, Schotter und ähnliche Materialaufschüttungen sind nicht zulässig.

2.2 Gestaltungsmaßnahme G2 „Baumpflanzungen auf Hausgrundstücken“

Auf jedem Baugrundstück ist ein Laubbaum anzupflanzen. Zusätzlich sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Dafür ist eine Auswahl aus folgenden Pflanzenlisten zu treffen:

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (Acer campestre), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildapfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Wildbirne (Pyrus communis), Eberesche (Sorbus aucuparia).

Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.

Birnen: Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche aus Charneaux, Zwetschen, Mirabellen, Reneklodern; Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Mirabelle von Nancy

Süßkirschen: Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedeffinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Pflanzgröße (mind.): Hoch- bzw. Halbstämme, 2xv. 8-10 cm StU

Pflanzung: Die Veredelungsstelle muss eine Handbreite über dem Boden bleiben, da sich sonst Unterlage und Sorte trennen.

Pflege: Anwuchskontrolle, Nachpflanzung als Ersatz abgängiger Bäume, Pflanzschnitt bei Neupflanzungen, Freihalten der Baumscheibe in den ersten beiden Standjahren, jährlicher Erziehungsschnitt vom 1.- 10. Jahr, danach Schnitt alle 3-5 Jahre;

3. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 89 BauO NW

Die Gestaltungsfestsetzungen gelten nur für die Flächen der Ergänzung des Bebauungsplanes (Fl. St. Nr. 2225 tlw.) nicht jedoch die durch die Änderung zu überplanenden Flächen (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht). Diese Geneigungen bezogen auf die Gestaltungsfestsetzungen Bestandsschutz.

3.1 Außenwände

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

3.2 Dächer

Für die Hauptdachflächen sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 28° bis 38° zulässig. Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig. Diese Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Für die verschiedenen Hauptdachflächen eines Gebäudes ist nur eine gemeinsame Dachneigung zulässig.

Bei den Dacheindeckungsmaterialien sind folgende Farben nach RAL-K 1 zur Originalfarbkarte des Farbregisters RAL 840-HR des RAL, Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. zulässig: RAL 6015 (schwarzoliv), 6022 (braunoliv), 7022 (schwarzgrau), 8022 (schwarzgrau), 9004 (signalschwarz), 9005 (tiefschwarz), 9017 (verkehrt-schwarz) oder dieser Farben entsprechende Farbtöne.

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.

3.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig. Die Gaube muss mindestens einen Abstand von 1,25 m vom Ortsgang, 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 Unterkannte 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 Traufflänge betragen. Die Addition mehrerer Einzellängen von Gauben auf einer Dachfläche, an der Trauffensterfront gemessen, darf maximal die Hälfte der Traufflänge betragen. Die Errichtung von Solarerzeugungsanlagen 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.

3.4 Dremmel

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

3.5 Infiltrationsfähige Oberflächenbefestigungen

Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenfächern sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. mit breitflügeligem Plaster, Okopflaster, Schotterrasen oder Kasenkammersteinen. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

3.6 Freiflächengestaltung

Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Einbringung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sowie Kies-, Schotter und ähnliche Materialaufschüttungen sind nicht zulässig.

3.7 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.

4. Hinweise

4.1 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, aufzutragen. 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.

4.2 Hinweis Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archaischer Bodendenkmale 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.

4.3 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.

5. Hinweise Artenschutz (ohne bodenrechtlichen Bezug)

5.1 V1 Leuchtmittel und Ausleuchtung der Außenanlagen für lichtempfindliche Fledermäuse und Insekten

Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten einzusetzen. Es sind Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen sich nicht mehr als maximal 60 °C erhitzen. Die Lichtpunkthöhe der Scheinwerfer ist unter Beachtung der Anforderungen an das Beleuchtungslevel so gering wie möglich zu halten. Mehrere niedrige Lichtquellen sind zu bevorzugen. Die Lichtausstrahlung sollte nur in den unteren Halbraum erfolgen. Ein Ausstrahlungswinkel von kleiner 70° zur vertikalen ist zu erhalten (Vermeidung von Streulicht und Streulichtverlusten). Hierzu können Leuchten mit horizontal abstrahlender, asymmetrischer Lichtverteilung verwendet werden. Auf Anstrahlungen (z. B. von potenziellen Gebäudequartieren, Gehölzflächen im Hausgarten und im Wald) ist soweit wie möglich zu verzichten. Je nach Hersteller und gewählter Lichtfarbe bzw. Nutzungsbereiche sind Leuchtmittel in einem warm-weißen bis gelben-orangefarbenen Spektrum zu verwenden.

5.2 V2 Allgemeine zeitliche Beschränkung zum Entfernen der Gehölze für europäische Brutvogelarten

Für das Entfernen der Gehölze sind für europäische Brutvogelarten zeitliche Beschränkungen vorzusehen. Für die sonstigen, nur national geschützten europäischen Vogelarten gilt eine zeitliche Beschränkung zum Entfernen der Gehölze außerhalb der allgemeinen Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und 1. März. Die Zeiten sind durch eine faunistische Fachkraft zu überprüfen, sollte sich witterungsbedingt der Brutzeitraum verschieben. Von den Zeiten kann abgewichen werden, wenn durch einen faunistischen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass keine Tiere in den Gehölzen brüten. Danach können die Baumaßnahmen fortgeführt werden.

5.3 V3 Allgemeiner Baubeginn für Horstbrüter und den Neuntöter

Der Baubeginn hat außerhalb der Brutzeiten von Mäusebussard, Sperber und Turmfalke (Horstbrüter) sowie für den Neuntöter (Freibrüter) zwischen August und März zu erfolgen. Danach können die Bauarbeiten weiter geführt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Arten bei potenziellen Störungen während der Revierbildung auf Bäume in störungsärmeren Bereichen ausweichen können.

Von den Zeiten kann abgewichen werden, wenn durch eine faunistische Fachkraft nachgewiesen wird, dass keine Tiere im Horst der Eiche und innerhalb der Fluchtdistanz des Neuntötters (30 m) außerhalb des Plangebietes brüten. Danach können die Baumaßnahmen fortgeführt werden.

5.4 V4 Allgemeiner Baubeginn für Bluthänfling und Girtlitz

Der Baubeginn hat außerhalb der Brutzeiten von Bluthänfling und Girtlitz zwischen September und März zu erfolgen. Danach können die Bauarbeiten weiter geführt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Arten bei potenziellen Störungen während der Revierbildung auf Gehölze in störungsärmeren Bereichen ausweichen können. Von den Zeiten kann abgewichen werden, wenn durch eine faunistische Fachkraft nachgewiesen wird, dass keine Tiere in der Fichtenhecke auf der östlich angrenzenden Grundstückstücke zum Plangebiet brüten. Danach können die Baumaßnahmen fortgeführt werden.

5.5 Empfehlung

Um zukünftige siedlungsbedingte Störungen zu vermeiden und eine städtebauliche Eingrünung zu erzielen wird empfohlen, das Grundstück an der Westseite gegenüber dem Offenland mit einer Laubholzhecke aus heimischen Gehölzen (z. B. Schiele, Weißdorn, Eiche, Hainbuche) einzufrieden.

Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

Anlagen

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.
Diesem Bebauungsplan ist eine "Artenschutzrechtliche Prüfung" beigelegt.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für dieses Gebiet.

Dieser Bebauungsplan wird als Bebauungsplan nach § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 i.V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Reichshof, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Reichshof, den

Bürgermeister

Offenlegungsbeschluss

Der Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof stimmte am diesem Bebauungsplan mit Begründung und Artenschutzprüfung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Reichshof, den

Bürgermeister

Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.

Reichshof, den

Bürgermeister

Anregungen

Gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Reichshof vom wurden die Anregungen beraten und z.T. stattgegeben.

Reichshof, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des BauGB in Verbindung mit dem § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NW) am vom Rat der Gemeinde Reichshof als Satzung beschlossen worden.

Reichshof, den

Bürgermeister

Bekanntmachung

Gem. § 10 BauGB ist die Genehmigung / Satzung mit Hinweis auf die Bereithaltung zu jedermanns Einsicht dieser Bebauungsplan am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Reichshof, den

Bürgermeister

Einsichtnahme

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung bei der Gemeinde Reichshof zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ebenfalls wird dort die "Artenschutzrechtliche Prüfung" zur Einsicht bereitgehalten.

Reichshof, den

Bürgermeister

Einsichtnahme

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung bei der Gemeinde Reichshof zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ebenfalls wird dort die "Artenschutzrechtliche Prüfung" zur Einsicht bereitgehalten.

Reichshof, den

Bürgermeister

Einsichtnahme

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung bei der Gemeinde Reichshof zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ebenfalls wird dort die "Artenschutzrechtliche Prüfung" zur Einsicht bereitgehalten.

Reichshof, den

Bürgermeister

GEMEINDE REICHSHOF



Bebauungsplan Nr. 3

"Eckenhagen-Fehlberg"

1. Ergänzung

als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB

i.V.m. § 13 a BauGB

mit Änderungen nach der Offenlage

Stand: 22.07.2022