GEMEINDE REICHSHOF

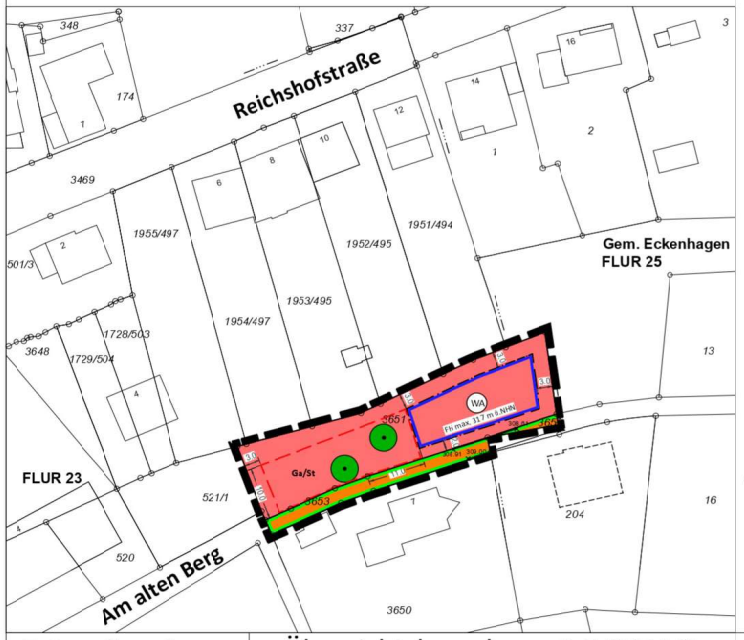
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Eckenhagen - Fehlberg" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren

M.: 1:500 i.O.

N

0 5 10 15 20 25 50 75m

WA	II
o	
0,3	0,6
SD 28°-55°	



Planzeichenerkärung

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

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl

(0,6) — Geschossflächenzahl

II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max. — Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe FH) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN) 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)

Straßerverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Erhaltungsmaßnahme
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhalt Einzelbaum

6. Sonstige Planzeichen

Ga/St — Fläche für Garagen und Stellplätze (auch Carports)

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

Art der baulichen Nutzung	Maximale Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	
GRZ	GFZ
Dachform Dachneigung	

Nutzungsschablone

B. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

28°-55° — Dachneigung

SD — Dachform (SD-Satteldach)

C. Planzeichen der Planunterlage / Vermassung

Flurstücksgrenze

z.B. 3651 — Flurstücksnummer

6.0 — Vermassung

× 308.91 — Bestandsgeländehöhe in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung und nichtüberbaubare 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

1.2.1 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 0,3 + 50 % Überschreitung (BauNVO) = max. 0,45 eingehalten wird.

1.3 Anzahl der Vollgeschosse/Höhe bauliche Anlagen
Über die in der Nutzungsschablone festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (II) hinaus ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzter maximalen Firsthöhe FH max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN) in Meter. Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä.

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

2.1 Gestaltungsmaßnahme G1 „Anlage von Garterflächen"
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit „traditionellen Gestaltungselementen" wie z. B. Rasenflächen, Einzelbaumpflanzungen, Hecken, Solitärsträuchern, Staudenrabatten etc. gestaltet bzw. zu begrünen. Eabei 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.

3. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 89 BauO NW

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

3.2 Dächer
Für die Hauptdachflächen sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 28° bis 55° 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 Originalfarbenkarte des Farbregisters RAL 840-HR des RAL, Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. zulässig: RAL 6015 (schwarzoliv), 6022 (braunoliv), 7021 (schwarzgrau), 8322 (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.

3.3 Dachaufbauten
Dachgauben sind zulässig. Die Gaube muss mindestens einen Abstand vor 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 Gebäudeinsterfront gemessen, darf maximal die Hälfte der Trauflänge betragen. Die Errichtung von Solarenergieanlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Hierzu ist eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung ausnahmsweise zugelassen, wenn die vorgeschriebene Dachneigung die funktionsgerechte Handhabung negativ beeinflusst. Parabolospiegel sind farblich dem Dach anzugleichen.

3.4 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.

3.5 Infiltrationsfähige Oberflächenbefestigungen
Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. mit breitfugigem Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen oder Rasenkammersteine. 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.

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 schädlicher Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Jer 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 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.

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 und Empfehlungen zum Artenschutz (ohne bodenrechtlichen Bezug)

5.1 - V 1 Zeitliche Beschränkung der Entfernung von Vegetation
Vegetation, einschließlich Bodenvegetation und Gehölze, dürfen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brut und Fortpflanzungszeit von Vögeln entfernt werden, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Nststätten vermieden werden kann.

5.2 - V 2 Beleuchtung
Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten / Straßenbeleuchtung ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig" auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Lichtbelastung außerhalb der bebauten Flächen nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, d.h. nach unten und auf die Flächen, die beleuchtet werden sollen. Dementsprechend soll nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Die Beleuchtung angrenzender (Fledermaus-) Lebensräume ist zu verhindern. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit möglichst bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Verringerung von Lichtemissionen kommt sowohl den Fledermausarten sowie Insektenarten in angrenzenden Habitaten zugute.

Anlage 2 zu Vorlage Nr. 2020/00269

Verfahrensvermerke

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

Dieser Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung 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

Anhörung
Die öffentliche Darlegung und Anhörung hat gemäß § 3 (1) des BauGB vom ..... bis ..... einschließlich stattgefunden.

Reichshof, den .....

.....
Bürgermeister

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

Reichshof, den .....

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung
Diese Bebauungsplanänderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegen.

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 dieses Bebauungsplan am ....., ortsüblich bekanntgemacht worden.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 des BauGB und des § 7 (6) GO NW hingewiesen.

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung vom ..... rechtsverbindlich.

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.

GEMEINDE REICHSHOF

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
"Eckenhagen - Fehlberg"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13 a BauGB
im beschleunigten Verfahren

Stand: 11.01.2023

Entwurfsverfasser

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes

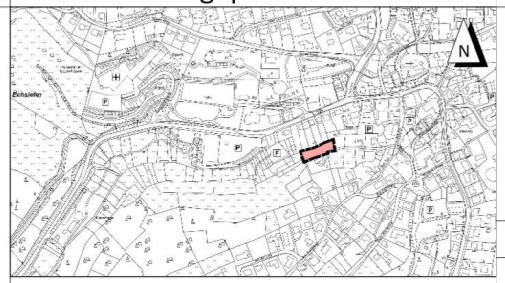
HKS
Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau
STADT - UMWELT

Freudenberger Straße 381
57072 Siegen

Tel.: 0271-3136-110
Fax: 0271-3136-111
Mail: hks-siegen@t-online.de
www.hksgen-stadtbauwelt.de

gez. Dipl.-Ing. G. Kunze

Übersichtslageplan 1:5.000 i.O.



© Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de

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. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 1 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 gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein "Fachbeitrag Artenschutz" beigefügt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein "Hydrogeologisches Gutachten" beigefügt.