



Anlage 2 zu Vorlage Nr. 2020/00286

# GEMEINDE REICHSHOF

## Bebauungsplan Nr. 3 "Eckenhagen-Fehlberg"

### 1. Ergänzung

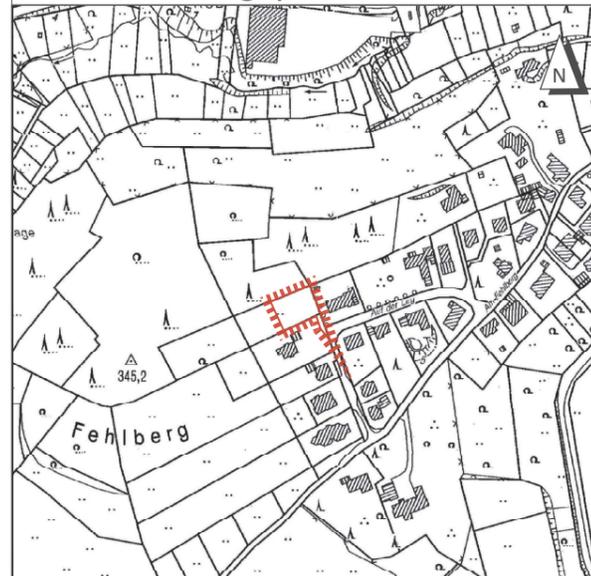
als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB

i.V.m. § 13 a BauGB

M.: 1:500 i.O.



### 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 §§ 9 bis 11 BauNVO)

**WA** 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

**|** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

**o** offene Bauweise

### 4. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

**B1** Begrünungsmaßnahme

### 5. Sonstige Planzeichen

**GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Art des Rechts: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Begünstigte des Rechts: angrenzende Grundstückseigentümer, Gemeinde Reichshof und Versorgungsträger

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

**G1** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Nutzungsschablone
GRZ	GFZ	
Dachform	Dachneigung	

### B. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NW

**28°-48°** Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

**SD** Dachform: Satteldach

### C. Planzeichen der Planunterlage / Vermessung

**o** Flurstücksgrenze

**z.B. 2200** Flurstücknummer

**± 0 ± 0** Vermessung

## 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

#### 1.2.1 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 (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, Einzelpflanzungen, Hecken, Solitärsträucher, Staudenrabatten etc. gestaltet bzw. zu begrünen. Dabei dürfen Koniferen max. 10 % der zu begrünenden Fläche einnehmen. Die Grundstücksflächen, 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 m<sup>2</sup> 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), Wildpappel (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 Oberhainbuchen“ zu verwenden.

**Bümmen:** Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche aus Chameaux, Zwischchen, Mirabellen, Reneklöden; Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Mirabelle von Nancy  
**Zuführkirschen:** Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche  
**Pflanzgröße (mind.):** Hoch- bzw. Halbstämme, 2xv. 8-10 cm STU  
**Pflanzung:** Die Veredelungsstelle muss eine Handbreit über dem Boden bleiben, da sich sonst Unterlage und Sorte trennen.  
**Pflege:** Anpflanzung, 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 genießen bezogen auf die Gestaltungsfestsetzungen Bestandsschutz.

#### 3.1 Außenwände

Nicht zulässig ist die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen sowie Werkstoffmitate 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 Dachdeckungsmaterialien sind folgende Farben nach RAL-X 1 zur Originalfarbkarte des Farbregisters RAL 940 H1 des RAL, Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. zulässig: RAL 9013 (schwarzblau), 6022 (braunoliv), 7021 (schwarzgrün), 8022 (schwarzbraun), 9004 (signalschwarz), 9005 (tiefschwarz), 9017 (verkehrs-schwarz) oder diesen Farbtönen entsprechende Farben.

Als Materialien sind nur Beton, Tonziegel, beide nicht hochglänzend in der 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 Unterkante Dachaufbau) 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 Traufhöhe betragen. Die Addition mehrerer Einzellagen von Gauben auf einer Dachfläche, an der Gebäudefensterfront gemessen, darf maximal die Hälfte der Traufhöhe betragen. 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 anzuleichen.

#### 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 Nebenflächen sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. mit breitflügeligem Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen oder Rasenkammersteinen. 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

Anschiebung, Abragungen 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 einzuzünnen.

### 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 cm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzugeben.

#### 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 Polizeistation sowie 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 Ausstrahlwinkel von kleiner 70° zur Vertikalen ist einzuhalten (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 gewünschter Lichtfarbe bzw. Nutzungsbereiche sind Leuchtmittel in einem warm-weißen bis gelben-orangeroten 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 Gehölze in störungsärmeren Bereichen ausweichen können. Von den Zeiten kann abgewichen werden, wenn durch einen faunistischen Fachkraft nachgewiesen wird, dass keine Tiere in den Gehölzen brüten. Danach können die Baumaßnahmen fortgeführt werden.

#### 5.4 V4 Allgemeiner Baubeginn für Bluthänfling und Girilz

Der Baubeginn hat außerhalb der Brutzeiten von Bluthänfling und Girilz 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 einen faunistischen Fachkraft nachgewiesen wird, dass keine Tiere in der Fichtenhecke auf der östlich angrenzenden Grundstückshecke 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. Schlehen, 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 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).
- 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. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) (1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

## Anlagen

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

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Gemäß § 2 (1) BauGB Beschluss der Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am **30.05.2022** ... 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.m. § 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 **31.05.2022** ..

.....  
Bürgermeister

### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am **11.06.2022** .. ortsüblich bekanntgemacht.

Reichshof, den ..

.....  
Bürgermeister

### Offenlegungsbeschluss

Der Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof stimmt am **11.06.2022** diesem Bebauungsplan mit Begründung und Artenschutzprüfung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Reichshof, den **12.06.2022** ..

.....  
Bürgermeister

### Offenlegung

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom **20.06.2022** **20.07.2022** .. einschließlich öffentlich ausgelegt.

Reichshof, den ..

**erneute Offenlegung:**

**12.09.2022 bis 12.10.2022**

.....  
Bürgermeister

### Anregungen

Gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Reichshof vom **20.06.2022** .. wurden die Anregungen beraten und z.T. stattgegeben.

Reichshof, den ..

.....  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 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.

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



## Bebauungsplan Nr. 3 "Eckenhagen-Fehlberg"

### 1. Ergänzung

als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB

i.V.m. § 13 a BauGB

Stand: 27.02.2023