



# GEMEINDE REICHSHOF

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 "Mittelagger - Schönenbacher Straße", 4. Änderung Vorhaben- und Erschließungsplan

M.: 1:500 i.O.



Anlage 9 zu Vorlage Nr. 2020/00285



### Textliche Festsetzungen

#### 1. Nutzungsarten, Höhenbegrenzung und Baugrenzen des Gewerbegebietes

1.1 Gewerbegebiete GE 1a, GE 1b, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5  
In den Gewerbegebieten GE 1a, GE 1b, GE 2, GE 3 und GE 5 sind Maschinenbau- und Metallbauwerke zulässig. Darüber hinaus sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die wegen ihres Störungsgrades ein Abstandsbedürfnis im Sinne des Abstandsbedarfs des MURL vom 02.04.1998 (SMBL NRW 283) von nicht mehr als 100 m zur nächstgelegenen störfähigen Wohnbebauung aufweisen.  
In den Gewerbegebieten GE 4 sind nur Lagerhallen der v. g. Betriebsart Maschinenbau zulässig.  
In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 4 sind die Fassaden der zur "Eckenhagener Straße" zugewandenen Gebäuseiten ohne Öffnungen zu errichten.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten GE 1a, GE 1b, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5  
Die in den Gewerbegebieten GE 1a, GE 1b, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 festgesetzte maximale Oberkante der baulichen Anlagen ist einzuhalten. Hierbei darf die maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlage (Oberkante Dachkonstruktion) das in der Nutzungsschablone angegebene Maß nicht überschreiten. Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte, u.ä. sind von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen.

1.3 Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)  
Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z. B. Balkonen, Erkern, Eingangsbereichen, Treppenanlagen) ist bis zu 1,50 m zulässig.

2. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

2.1 Verminderungsmaßnahme V 1  
Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigung des Bodens- und Wasserhaushalts sowie des Mikroklimas sollen Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen mit infiltrationsfähigen Oberflächen hergestellt werden, z. B. breitflächige Pflaster, Okkoplaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

2.2 Ausgleichsmaßnahme A 1  
Entlang der Steinaggar wird auf einer Breite von ca. 15 m die Bewirtschaftung der Fettweide/-weide eingestellt und die Entwicklung zu einem Uferandstreifen eingeleitet. Der Uferandstreifen wird im Abstand von 2-3 Jahren gemäht und das Mähgut wird entfernt.

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

3.1 Begründermaßnahme B 1  
Auf der in der Planzeichnung mit der Ziffer B 1 Fläche ist eine arten- und strukturreiche Heckpflanzung aus einheimischen und bodenständigen Laubgehölzen anzulegen. Die Anpflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzensausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei den Anpflanzungen sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.  
Bäume und Sträucher für freistehende Laubgehölzhecke:  
Feldulme (Carpinus betulus), Eberesche bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Haselnuss (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundstee (Rosa carolina), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Faulbaum (Fraxinus alnus), Buch-Nerpal (Cornus sanguinea), Salweide (Salix caprea)

3.2 Begründer- / Gestaltungsmaßnahme B 2  
Im Bereich der unversiegelten Flächen und der Stellplätze ist Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu pflegen. Entlang des östlichen Randes der „Schönenbacher Straße“ sind auf dem Baugrundstück mindestens 6 hochstämmige Laubbäume im Abstand von mindestens 10 m untereinander anzupflanzen. Die Anpflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzensausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen:  
Laubbäume: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)  
Pflanzgröße: Bäume: Hochstamm, 3-4 x verjüngt; StU 15-18  
Pflanzgröße: Sträucher: 3 Triebe, 2-3 x v. 150-175 h  
Straucher: 3 Triebe, 60-100 h  
Pflanzenspezifischer Pflanzverband:  
Bäume: Bäume in Gruppen gleichmäßig über die gesamte Pflanzfläche verteilt, Anteil ca. 25%  
Sträucher: 1,00 x 1,20 m bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern;  
0,50 x 0,80 bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreiecksverband  
Pflanzgröße: Pflanzgröße: Pflanzgröße im ersten Jahr mit Ersatz abgangiger Pflanzen, Entwicklungsphase in den ersten 3 Jahren, Unterhaltungsphase

3.3 Begründer- / Gestaltungsmaßnahme B 3  
Die in der Planzeichnung mit der Ziffer B 3 gekennzeichneten Gebäuseiten / Fassadenbereiche sind mit Ausnahme der Fenster-, Tür- und Türbereiche entlang der festgesetzten Baugrenzen mit Rankpflanzen einschließlich Gerüstleitern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzensausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.  
Rankpflanzen:  
Rosa Anemionen-Waldrebe (Clematis montana var. rubens), Gemeine Waldrebe (Clematis vitacea), Krötenrich (Polygonum suberectum)  
Heckenröhrlinien:  
Jelängerjehler (Lonicera caprifolium), Walz-Gaibblatt (Lonicera periclymenum)

4. Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Hinweis:  
Zuwendungsleistungen gegen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB können als Ordnungswidrigkeit gemäß § 213 BauGB verfolgt und mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 € geahndet werden.

4.1 Erhaltungsmaßnahme E 1  
Der in der Planzeichnung mit der Ziffer E 1 gekennzeichnete Ufersaumbereich mit Ufergehölzbestand entlang des „Bredenbaches“ ist dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Bestandes infolge Nutzung, Erschließung und Bebauung des Betriebsgeländes sind zu unterlassen.

5. Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW

Hinweis:  
Zuwendungsleistungen gegen die getroffenen Gestaltungs- und Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Abs. 3 BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu € 50.000,00 geahndet werden.

5.1 Außenwände  
Die Verwendung von Werkstoffmaterialien aller Art, Keramikmaterialien oder Bitumenpappe für die Fassadenflächen ist nicht zulässig.

5.2 Überdachte Plätze mit Abscheideeinrichtungen  
Wasch- und sonstige Plätze mit Abscheideeinrichtungen sind zu überdachen.

### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss  
Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am 26.09.2018 die Aufstellung der 4. Änderung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplans" Nr. 20 für dieses Gebiet.

Bekanntmachung  
Der Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung dieser 4. Änderung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplans" Nr. 20 wurde am 23.08.2022 ordentlich bekanntgemacht.

Anhörung  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat gemäß § 3 (1) und § 4 (1) des BauGB vom 04.07.2022 bis 04.08.2022 einschließlich stattgefunden.

Offenlegung  
Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof stimmte am 29.11.2022 dieser 4. Änderung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplans" Nr. 20 mit Begründung und Umweltbericht zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.

Bekanntmachung  
Diese 4. Änderung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplans" Nr. 20 hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ordentlicher Bekanntmachung vom 30.01.2023 bis 28.02.2023 einschließlich öffentlich ausliegen.

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

Satzungsbeschluss  
Diese 4. Änderung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplans" Nr. 20 ist gemäß § 10 des BauGB in Verbindung mit dem § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) und § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landsbauordnung BauO NRW) am ... vom Rat der Gemeinde Reichshof als Satzung beschlossen worden.

Bekanntmachung  
Gem. § 10 BauGB ist die Genehmigung / Satzung mit Hinweis auf die Beteiligung zu jedermanns Einsicht der 4. Änderung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplans" Nr. 20 am ... ordentlich bekanntgemacht worden.

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

Die 4. Änderung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplans" Nr. 20 wird mit der Bekanntmachung vom rechtsverbindlich.

Reichshof, den ...

Bürgermeister

Übersichtslageplan M.: 1:5.000 i.O.



© Geobasisdaten: www.rfo.obk.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 "Mittelagger - Schönenbacher Straße", 4. Änderung Vorhaben- und Erschließungsplan M.: 1:500 i.O. Stand: 30.03.2023

### Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet mit Kennziffer
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)
- 2,4 Geschossflächenzahl
- 0,8 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK max. Oberkante (O.K.) der baulichen Anlagen in Meter (m) über Normal Null (0,0 NN)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)
- o Offenen Bauweise
- Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: private Parkflächen die den Gewerbegebieten GE 1 bis 4 zugeordnet sind

- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
- ÖG Zweckbestimmung: Private Grünfläche "Ökologisches Ausgleichsgrün"
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- ü Zweckbestimmung: Rechtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (nachrichtliche Übernahme)
- Grenze des tatsächlichen Überschwemmungsgebietes (nachrichtliche Übernahme "Hydraulische Berechnung")
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- A1 Ausgleichsmaßnahme mit Kennziffer
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- B1 Begründermaßnahme mit Kennziffer
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern mit sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- E1 Erhaltungsmaßnahme mit Kennziffer

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- L Landschaftsschutzgebiet
8. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Zweckbestimmung: Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Zweckbestimmung: Leitungsrecht Gas und Wasser
- Begünstigte des Rechtes: Gasgesellschaft Aggerthal und Gemeinde Reichshof
- L Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Stand 3. Änderung
- L Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des VEP
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Gestrichelte Festsetzung, Verschiebung der Fläche zum Erhalt um 3 m in östlicher Richtung, (Änderung nach der Offenlage ohne erneute Offenlage)
- Art der baulichen Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse / Maximale Höhe
- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Bauweise
- 20,00 Bestandshöhen in Meter (m) über Normal Null (0,0 NN) (in GE 1 a und GE 1 b: über NHN - Normhöhennull)
- Gebäudebestand

### Nutzungsschablonen

Ursprungsplan	1. Änderung	4. Änderung
GE 2 OK max.: 242,00 m ü NN	GE 3 OK max.: 244,50 m ü NN	GE 1a OK max.: 246,00 m ü NN
2,4 / 0,8	2,4 / 0,8	2,4 / 0,8
o	o	-
	2. Änderung	GE 1b OK max.: 246,00 m ü NN
	GE 4 OK max.: 244,50 m ü NN	2,4 / 0,8
	2,4 / 0,8	-
	o	-
	3. Änderung	GE 5 OK max.: 243,00 m ü NN
	GE 5 OK max.: 243,00 m ü NN	2,4 / 0,8
	2,4 / 0,8	o

### Rechtsgrundlagen

- 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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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 (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1803).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landsbauordnung 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).

### Vorhabenträger

Firma Schroedahl GmbH  
Herr Geschäftsführer Dr. Roger Ingemey  
Schönenbacher Straße 4, 51580 Reichshof-Mittelagger

### Planverfasser

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes

HKS  
Gerhard Kurze  
Dipl.-Ing. Städtebau  
STADT - UMWELT  
Freudenberger Straße 363  
51022 Siegen  
Tel.: 0271-3196-210  
Fax: 0271-3196-211  
Mail: hks.siegen@hks.de  
www.hksag-staedtebau.de  
Kunze  
Dipl.-Ing. G. Kurze

### GEMEINDE REICHSHOF



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 "Mittelagger - Schönenbacher Straße", 4. Änderung Vorhaben- und Erschließungsplan M.: 1:500 i.O. Stand: 30.03.2023

M.: 1:500 i.O.

Stand: 30.03.2023