

# Textliche Festsetzungen

zur

## 4. Änderung des

„Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ (VBP)

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 20

der Gemeinde Reichshof

„Mittelagger – Schönenbacher Straße“

**Stand: 30.03.2023**

**Bearbeitung:**

**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

## **1. Nutzungsarten, Höhenbegrenzung und Baugrenzen den Gewerbegebieten**

### **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 Maschinenbaufabriken zulässig. Darüber hinaus sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die wegen ihres Störungsgrades ein Abstandserfordernis im Sinne des Abstandserlasses des MURL vom 02.04.1998 (SMBL NRW 283) von nicht mehr als 100 m zur nächstgelegenen stöempfindlichen Wohnbebauung aufweisen.

In den Gewerbegebieten GE 4 sind nur Lagerhallen der v. g. Betriebsart Maschinenbaufabrik

zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 4 sind die Fassaden der zur "Eckenhagener Straße" zugewandten Gebäudeseiten ohne Öffnungen zur 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 1 a, 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. von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen.

### **1.3 Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)**

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen, 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 Boden- und Wasserhaushaltes sowie des Mikroklimas sollen Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen hergestellt werden, z. B. breittufige Pflaster, Ökopflaster, Schotterrassen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

### **2.2 Ausgleichsmaßnahme A 1**

Entlang der Steinagger wird auf einer Breite von ca. 15 m die Bewirtschaftung der Fettwiese/-weide eingestellt und die Entwicklung zu einem Uferrandstreifen eingeleitet. Der Uferrandstreifen 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 Begrünungsmaßnahme B 1**

Auf der in der Planzeichnung mit der Ziffer B 1 Fläche ist eine arten- und strukturreiche Heckenpflanzung aus einheimischen und bodenständigen Laubgehölzen anzulegen. Die Anpflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei den Anpflanzungen sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Bäume und Sträucher für freiwachsende Laubgehölzhecke:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche bzw. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*),

Hundsrose (*Rosa canina*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Blut-Hartriege (*Cornus sanguinea*), Salweide (*Salix caprea*)

Pflanzgröße: Bäume: Hei., 2-3 x v, 150-175 h

Sträucher: 3 Triebe, 60-100 h

Pflanzabstand/-verhältnis/-verband:

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

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Jahren, Unterhaltungspflege

### **3.2 Begrünungs- / 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. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 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 verpflanzt, StU 16-18;

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Jahren, Unterhaltungspflege

### **3.3 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 3**

Die in der Planzeichnung mit der Ziffer B 3 gekennzeichneten Gebäudeseiten / Fassadenbereiche sind mit Ausnahme der Fenster-, Tor- und Türbereiche entlang der festgesetzten Baugrenzen mit Rankpflanzen einschließlich Gerüstkletterhilfen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Rankpflanzen:

Rosa Anemonen-Waldrebe (*Clematis montana* var. *rubens*), Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*), Knöterich (*Polygonum aubertii*)

Heckenkirschen:

Jelängerjellieber (*Lonicera caprifolium*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)

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

### **Hinweis:**

Zuwiderhandlungen 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 „Breidenbaches“ ist dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Bestandes infolge Nutzung, Erschließung und Bebauung des Betriebsgeländes sind zu vermeiden.

## **5. Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NW**

### **Hinweis:**

Zuwiderhandlungen gegen die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können als Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Abs. 3 BauO NW mit einer Geldbuße bis zu € 50.000,00 geahndet werden.

### **5.1 Außenwände**

Die Verwendung von Werkstoffimitaten 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.