

# GEMEINDE Reichshof

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur

### 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Eckenhagen – Wohngebiet Mähbach"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB  
im beschleunigten Verfahren

Stand: 12.05.2023

# 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

### **1.1 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 Höhe baulicher Anlagen**

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

### **1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

#### 1.3.1 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 % Überschreitung (BauNVO) = max. 0,6 eingehalten wird.

#### 1.3.2 Stellplätze, Garagen und Carports

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze herzustellen. Vor den Toren von Garagen ist als Zufahrt ein Abstand von mindestens 5,00 m und von den übrigen Außenwänden von Garagen sowie offenen Carports generell ein Abstand von 1,50 m bis zum Rand der privaten bzw. öffentlichen Erschließung einzuhalten.

#### 1.3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Mähbach

Die Flächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für den Mähbach dürfen nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Die Anlage von Zuwegungen und Stellplätzen ist erlaubt.

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) ist bis zu 1,00 m zulässig.

## **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.

### **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), 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, Renekloden: Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche, Mirabelle von Nancy

Süßkirschen: 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: 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;

### **2.3 Gestaltungsmaßnahme G3 „Dachbegrünung“**

Flachdächer (auch von Carports und Nebenanlagen) sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.

### **2.4 Besondere Anforderungen an die 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. Hinsichtlich der Gestaltung von

Hausgartenbereichen wird auf den aktuellen Leitfaden "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Schottergärten" des Städte- und Gemeindebundes NRW (11/2019) hingewiesen.

Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. mit breitflüchtigem Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen oder Rasenkammersteinen. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

### **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**

Zulässig sind Satteldächer, mit Dachneigungen von 10° bis 45° und Flachdächer. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden. Für die verschiedenen Dachflächen eines Gebäudes ist nur eine gemeinsame Dachneigung zulässig. Bei den Dacheindeckungsmaterialien für Satteldächer sind folgende Farben nach RAL-K 1 zur Originalfarbenkarte des Farbrechters RAL 840-HR des RAL, Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. zulässig: RAL 6015 (schwarzoliv), 6022 (braunoliv), 7021 (schwarzgrau), 8022 (schwarzbraun), 9004 (signal-schwarz), 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 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 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 Gebäudefensterfront gemessen, darf maximal die Hälfte der Trauflänge betragen. Dach- und Gaubenform von Doppelhäusern sind gleich auszuführen. 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 anzugleichen.

#### **3.4 Drempe**

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

#### **3.5 Einfriedungen**

Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (parallel zur Straßenbegrenzungslinie gemessen) und einer Grundstückstiefe von  $\leq 0,50$  m sind Einfriedungen, Anpflanzungen und Einzelbauteile wie z.B. Natursteinfundamente unzulässig. Im Bereich zwischen  $> 0,50$  m und 1,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (parallel zur Straßenbegrenzungslinie gemessen) sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von  $\leq 0,80$  m zulässig.

### **4. Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz (ohne bodenrechtlichen Bezug)**

#### **4.1 - 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 Niststätten vermieden werden kann.

#### **4.2 - 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  $> 3.000$  K sollten nicht eingesetzt werden. Die Verringerung von Lichtemissionen kommt sowohl den Fledermausarten sowie Insektenarten in angrenzenden Habitaten zugute.

#### **4.3 - V 3 Vogel- und Fledermauskästen**

Vorhandene Vogel- und Fledermauskästen an Stallgebäuden und Unterständen sind zwischen Mitte September und Mitte November zu entfernen, da in dieser Zeit der Besatz am unwahrscheinlichsten ist (außerhalb der Fortpflanzungszeit und Quartierswechsel der Fledermäuse). Sie sind dennoch zuvor vorsichtig auf Besatz zu prüfen.

#### **4.4 - V 4 Beschränkung der Abriss- und Rückbauzeiten**

Um eine Beeinträchtigung von eventuell im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Brutvögeln, wie dem Star zu vermeiden, sind Abriss- und Rückbauarbeiten **nicht** innerhalb der Fortpflanzungszeit **von März bis einschließlich August** zu empfehlen.

#### **4.5 - V 5 Fledermausschutz bei Abrissarbeiten der Gartenhütten und Gebäuden**

Beim Abriss der Gartenhütten und Gebäuden (dort vor allem im Dach) muss auf Fledermausbesatz geachtet werden. Die Arbeiten sind möglichst zwischen Mitte September und Mitte November durchzuführen, da in diesem Zeitraum des Quartierswechsels ein Besatz am unwahrscheinlichsten ist. Sonst sind auch diese Arbeiten bis maximal Ende Februar zulässig (s. V 3). Unter den Dachplatten, wie auch in anderen Spalten und Ritzen, könnten sich Fledermausquartiere befinden. Es könnten sowohl einzelne als auch mehrere Tiere vorgefunden werden.

### **5. Allgemeine Hinweise**

#### **5.1 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, aufzubringen. 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.

#### **5.2 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.

#### **5.3 Hinweis Kampfmittel**

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmitteldienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211/4759710, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Gemeinde Reichshof zu benachrichtigen.

#### **5.4 Starkregenvorsorge**

Im Plangebiet kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. Auf die notwendige planerische Berücksichtigung von Fließwegen wird vorsorglich hingewiesen.