

GEMEINDE Reichshof

BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zur

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

**als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a 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

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	2
3.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen	3
4.	Bedarf an Baulandflächen	4
5.	Planungsziele	4
5.1	Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele	5
6.	Planung	5
6.1	Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung	5
6.2	Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung	10
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	11
6.4	Erschließung	11
6.4.1	Verkehrsaufkommen Privatstraße / Sichtdreiecke / Ausfahrt	11
6.4.2	Straßenbau	12
6.4.3	Trinkwasser	12
6.4.4	Schmutzwasser	12
6.4.5	Niederschlagswasser	12
6.4.6	Löschwasser	13
7.	Gewässer	13
8.	Starkregen / Hochwasser	14
9.	Boden	14
10.	Denkmalschutz	15
11.	Kampfmittel	15
12.	Belange des Umwelt- und Klimaschutzes	15
13.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes	16
14.	Kosten	16
15.	Vermerk zur Begründung	16

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Grundstückseigentümer (hier Planungsträger genannt) plant in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Reichshof im Bereich der rückwärtigen unbebauten Flächen an der Ortsverbindungsstraße „Reichshofstraße“ in Reichshof-Eckenhagen die städtebauliche Entwicklung einer Fläche angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 41.

Es soll somit der westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 41 um die vorgenannten Flächen als zweiter Planabschnitt im Zuge einer Nachverdichtung erweitert werden. Die Erschließung soll wie im ersten Planabschnitt von der „Reichshofstraße“ aus über eine private Erschließung erfolgen.

Der Planungsträger übernimmt sämtliche Kosten zur Durchführung des B-Planes und der Erschließung.

Die Bauflächen und Erschließungsanlagen sollen hierbei auf heutige Anforderungen moderner Baugebiete abgestimmt werden.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 22.03.2022 den Aufstellungsbeschluss und den Entwurfsbeschluss zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Eckenhagen – Wohngebiet Mähbach“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gefasst.

Bei diesem Planverfahren wird der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 im Osten um ca. 70 m in östlicher Richtung erweitert.

Mit diesem Bebauungsplan werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt, indem ca. 5 neue Baugrundstücke zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern planungsrechtlich abgesichert werden. Die 5 vorhandenen Grundstücke an der „Reichshofstraße“ werden mit in den Geltungsbereich der B-Plan-Ergänzung einbezogen.

Es ist eine umwelt- und klimafreundliche Planung in direkter Nähe zu den vorhandenen Baugebieten angestrebt.

Die angestrebte Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem Ziel, die ortskernnahen Flächen für eine zukünftige Wohnbebauung zu gewinnen und damit das Angebot an Wohnraum zu erhöhen. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Eine landschaftspflegerische Bewertung mit einer ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Es ist allerdings vorgesehen, Festsetzungen zur Begrünung und Gestaltung der Grundstücke festzusetzen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung (wie im vorliegenden Fall) oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Er darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern, wie im vorliegenden Fall, festgesetzt wird.

Durch diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Auf diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung finden somit die Bestimmungen des § 13a BauGB Anwendung.

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 4.335 m². Davon sind ca. 3.641 m² Wohnbauflächen (ca. 1.816 m² bereits bebaute Flächen und ca. 1.825 m² Neubaufläche) und ca. 694 m² Straßen- und Wegeflächen.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt, Siegen** wurde im Juli 2022 mit der Erstellung der 1. Bebauungsplanergänzung beauftragt. Darüber hinaus wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ durch das Planungsbüro **HKR – Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** erarbeitet.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

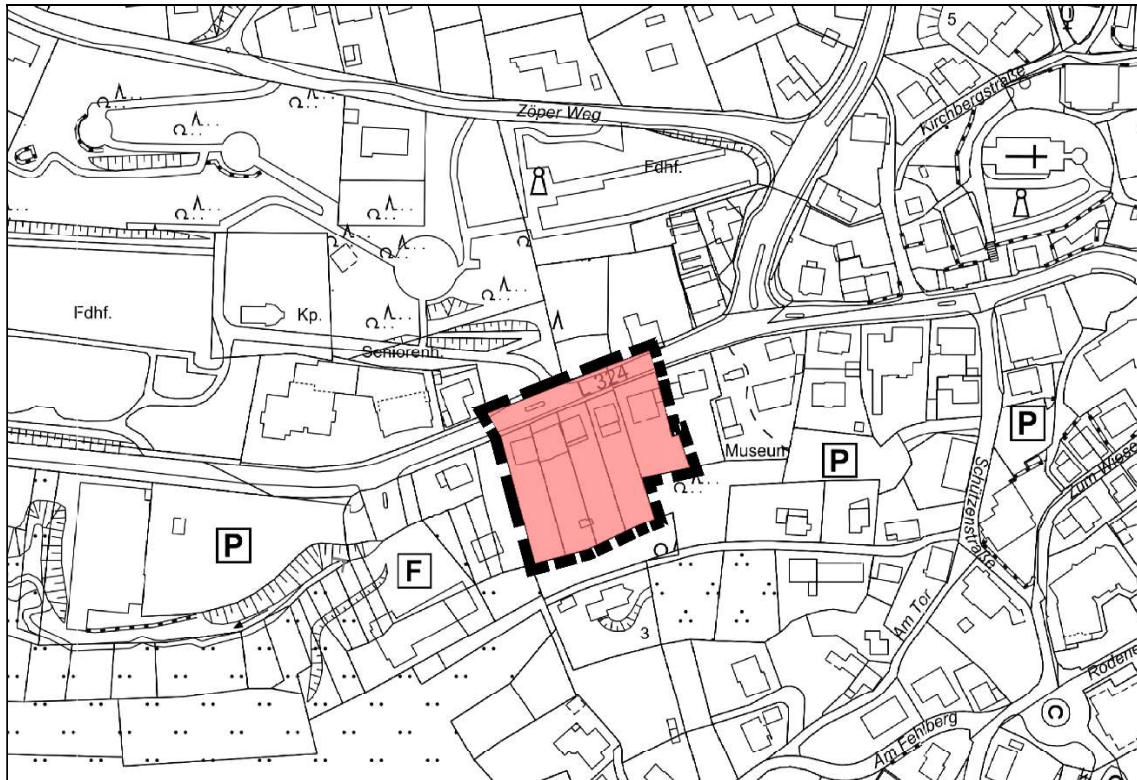
Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Eckenhagen“ an und liegt südlich der „Reichshofstraße“ und ist im Westen, Norden und Osten von Wohnbebauung umgeben. Im Südosten grenzen die Grünflächen des Bürgergartens Eckenhagen an. Im Süden befindet sich ein schmaler steiler privater Grünstreifen der als Garten genutzt wird.

Die Flächen sind über die Ortsverbindungsstraßen „Reichshofstraße“ erschlossen.

Im Gebiet befindet sich der verrohrte Bachlauf des „Mähbaches“.

Die Bebauung entlang der „Reichshofstraße“ ist durch maximal zweigeschossige traufständige Gebäude mit Satteldach geprägt.

Die rückwärtig gelegenen Freiflächen werden gärtnerisch und als Stellplatz genutzt. Hier befinden sich vereinzelt Grünstrukturen.



Übersichtslageplan, ohne Maßstab,

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

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Eckenhagen, Flur 24, Flurstücke 1954/497, 1953/495, 1952/495, 1951/494, 3496 tlw. (Straßenfläche) und in der Flur 25 die Flurstücke 1 und 34 tlw. (Straßenfläche).

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitte Region Köln, stellt für das Gebiet „Allgemeinen Siedlungsraum“ dar.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof ist das Plangebiet mit Ausnahme der „Reichshofstraße“ als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB und „Wohnbaufläche“ gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB (bestehende Bebauung) dargestellt.

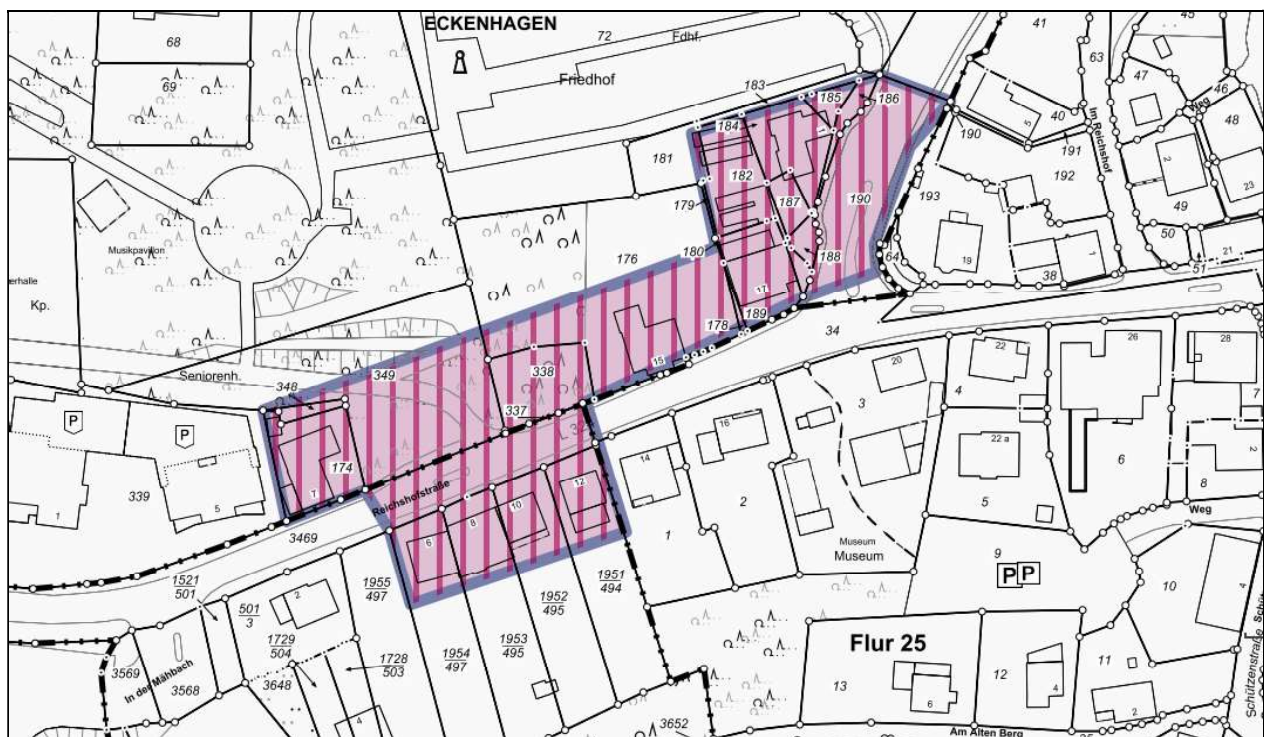
Faktische werden die als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen schon seit Jahren als Gartenflächen genutzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung lag in der Vergangenheit nicht vor.

Die Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG NRW) wurde in einem zurückliegenden B-Planverfahren durch die Bezirksregierung Köln bereits als genehmigungsfähig dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in „Wohnbaufläche“ angepasst.

Ortslagenabgrenzungssatzung

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Satzung über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage). Lediglich die rückwärtigen Bereiche des Plangebietes liegen außerhalb der Satzung.



Ortslagenabgrenzungssatzung, ohne Maßstab,

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

4. Bedarf an Baulandflächen

Eckenhagen ist ein Siedlungsschwerpunkt mit ausreichendem Angebot an sozialer Infrastruktur, einem vielfältigen Angebot an Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen im Rahmen der Daseinsvorsorge sowie Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen. Der Ort ist seit dem 13.09.1974 als Luftkurort und seit dem 03.05.1991 auch als heilklimatischer Kurort anerkannt und überregional bekannt. All dies macht Eckenhagen zu einem attraktiven und beliebten Wohnstandort sowohl für Reichshofer Bürgerinnen und Bürger als auch für Zuziehende aus anderen Kommunen und Regionen. Im Regionalplan ist der Ortsteil als Siedlungsschwerpunkt dargestellt worden.

Derzeit besteht eine sehr große Nachfrage nach Baugrundstücken in Eckenhagen, sowohl von Auswärtigen als auch von der ansässigen Bevölkerung, insbesondere jungen Familien, die auf der Suche nach Bauland sind.

In Eckenhagen sind private Baulücken vorhanden, die aber nicht auf dem Markt verfügbar sind. Darüber hinaus gibt es Flächenreserven innerhalb des FNP, die jedoch nicht kurzfristig zu entwickeln sind. Aufgrund der günstigen Lage, der vorhandenen technischen Infrastruktur sowie der schnellen Verfügbarkeit deckt die Fläche den kurzfristigen Bedarf ab.

Durch die Bebauungsplanergänzung werden demnach kurzfristig gemeindliche bauliche Reserveflächen für die dringend notwendige Schaffung von Bauland aktiviert.

Die o.g. weiteren Flächenreserven sollen bedingt durch den natürlichen und den räumlichen Bevölkerungszuwachs im Ort und den dadurch entstehenden zukünftigen Wohnbauflächenbedarf mittel- und langfristig entwickelt werden.

Es wird eine umwelt- und klimafreundliche Planung in direkter Nähe zum vorhandenen Baugebiet angestrebt.

5. Planungsziele

Auf der Fläche soll Planungsrecht für die Errichtung von ca. 5 neuen Gebäuden für eine Einzel- und Doppelhausbebauung (zwei Doppelhäuser und ein freistehendes Haus) geschaffen werden.

Ausgehend von der „Reichshofstraße“ ist eine private neue Erschließung eingeplant. Dieser Einmündungsbereich auf die Haupteinschließung liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD).

Das angrenzende Ortsgefüge gilt als Maßstab für die Neuplanung.

Dieser Bebauungsplan wird für den Wohnraumbedarf der Reichshofer insbesondere der Eckenhagener Bevölkerung aufgestellt. Durch die neuen Festsetzungen wird die städtebauliche Ordnung hergestellt.

Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene bebaute Hausgrundstücke an und wird somit durch die wohnbauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches bereits entsprechend geprägt. Im weiteren Verlauf der Ortslage sind ebenfalls Wohngebäude in den rückwärtigen Bereichen vorhanden. Ebenfalls wurde vor einigen Jahren im Westen des Plangebietes ein zurückgesetztes Wohngebäude (Reichshofstraße 4) errichtet. Die Zufahrt für dieses Wohnhaus erfolgt auch über die „Reichshofstraße“.

Die einbezogene Fläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung als Abschluss der möglichen Bebauung in diesem Bereich dar.

5.1 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele

Für die Bauflächen wurden folgenden Festsetzungen getroffen:

Allgemeines Wohngebiet:

Offene Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser), max. zweigeschossig, maximale Höhe baulicher Anlagen (max. Firsthöhe), Grundflächenzahl GRZ 0,4, Geschossflächenzahl GFZ = 0,8, Satteldach/Flachdach, Dachneigung 20°-45°.

Durch die gestalterischen Festsetzungen wird Sorge getragen, dass es nicht zu einer Disharmonie in der optischen Fernwirksamkeit kommt. Somit werden baugestalterische Festsetzungen (gem. BauO NW) als Unterstützung der städtebaulichen Mittel genutzt, mit denen im Plangebiet ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen werden soll.

Darüber hinaus werden gestalterische Festsetzungen, abgestimmt auf den städtebaulichen Bestand, bezüglich der Baugestaltung und der Dachausführung festgeschrieben und angepasst, damit sich die Bauweise, die Art und das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Ziel der Festsetzung der Dachneigung und Firstrichtung ist auch die Förderung von mehr Photovoltaikanlagen und somit der lokalen Erzeugung regenerativer Energien. Hierdurch werden die Klimaschutzbelange gefördert.

Mit den relativ offen gehaltenen Festsetzungen gem. BauO NW soll einerseits ein gestalterischer Freiraum für die Hochbauarchitektur gegeben werden, andererseits aber auch eine gebietstypische Anpassung als Leitlinie an die benachbarte und vorhandene Bebauung vorgeschrieben werden.

6. Planung

6.1 Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung

Die Planung erfolgt auf Grundlage der unter Ziffer 5 formulierten Planungsziele. Dieser Bebauungsplan nach § 13a BauGB dient der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) unmittelbar angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und an rechtskräftige Bebauungspläne. Hierdurch soll dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen im Ortskern von Eckenhagen Rechnung getragen werden. Der Wohnnutzung wird hier der Vorrang eingeräumt.

Gemäß der umgebenden Bebauung wurden für die Bauflächen folgende Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet WA,
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, geschlossen Bauweise
- Maximale Firsthöhe (FH max.) in Meter über Normalhöhennull,
- Grundflächenzahl GRZ 0,4,
- Geschossflächenzahl GFZ 0,8,
- Zulässige Dachneigung von 10°-45°,
- Zulässige Dachformen: Satteldach, Flachdach.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden folgende Festsetzungen getroffen:

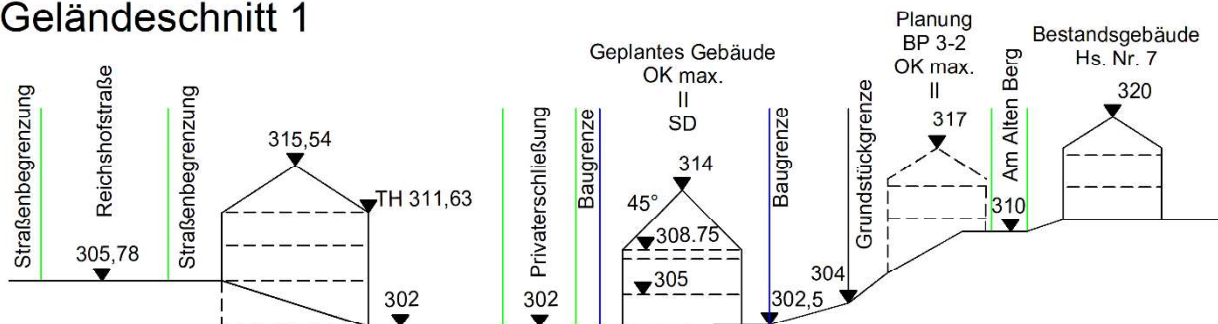
- **Nutzungen gemäß § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete WA)**

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.

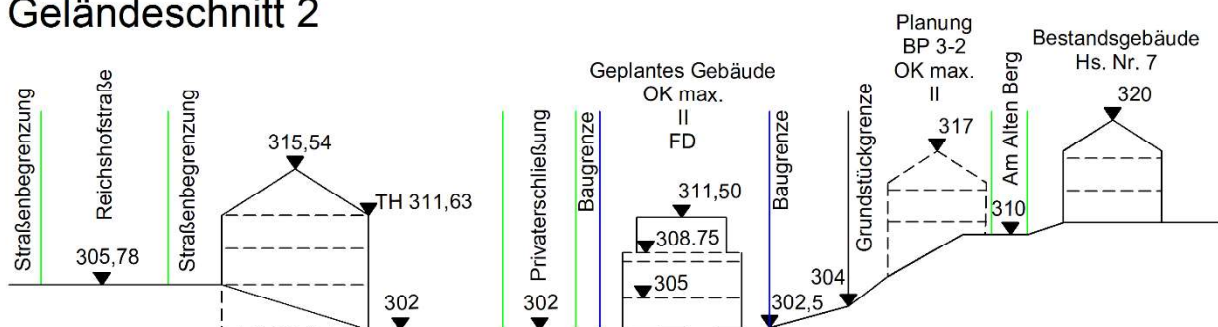
- **Höhe baulicher Anlagen**

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

Geländeschnitt 1



Geländeschnitt 2



- **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.

- **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.

- **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.

- **Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme)**
Eine Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen) ist bis zu 1,00 m zulässig.
- **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen**
- **Grundflächenzahl GRZ 0,4, zzgl. 50 %-iger Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO**
- **Geschossflächenzahl GFZ 0,8**
- **Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig und geschlossene Bauweise an Reichhofsstraße**
- **Grünordnerische Festsetzungen**

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.

Gestaltungsmaßnahme G2 „Baumpflanzungen auf Hausgrundstücken“

Auf jedem Baugrundstück ist ein Laubbaum anzupflanzen. Zusätzlich sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen

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.

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 breitfugigem Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen oder Rasenkammersteinen. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

- **Gestalterische Festsetzungen nach § 89 BauO NW**

Außenwände

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

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 Originalfarbentafel des Farbbüros RAL 840-HR des RAL, Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. zulässig: RAL 6015 (schwarzoliv), 6022 (braunoliv), 7021 (schwarzgrau), 8022 (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.

Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig. Die Gaube muss mindestens einen Abstand von 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 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.

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.

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. Natursteinfindlinge 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.

Gemäß dem Ergebnis der Artenschutzprüfung wurden folgende „Artenschutzrechtliche Hinweise (ohne bodenrechtlichen Bezug)“ in die Planzeichnung übernommen:

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.

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.

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.

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.

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 Quartierwechsels 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.

Darüber hinaus wurden noch folgende allgemeine Hinweise mit in die Planung einbezogen:

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.

Hinweis Denkmalschutz

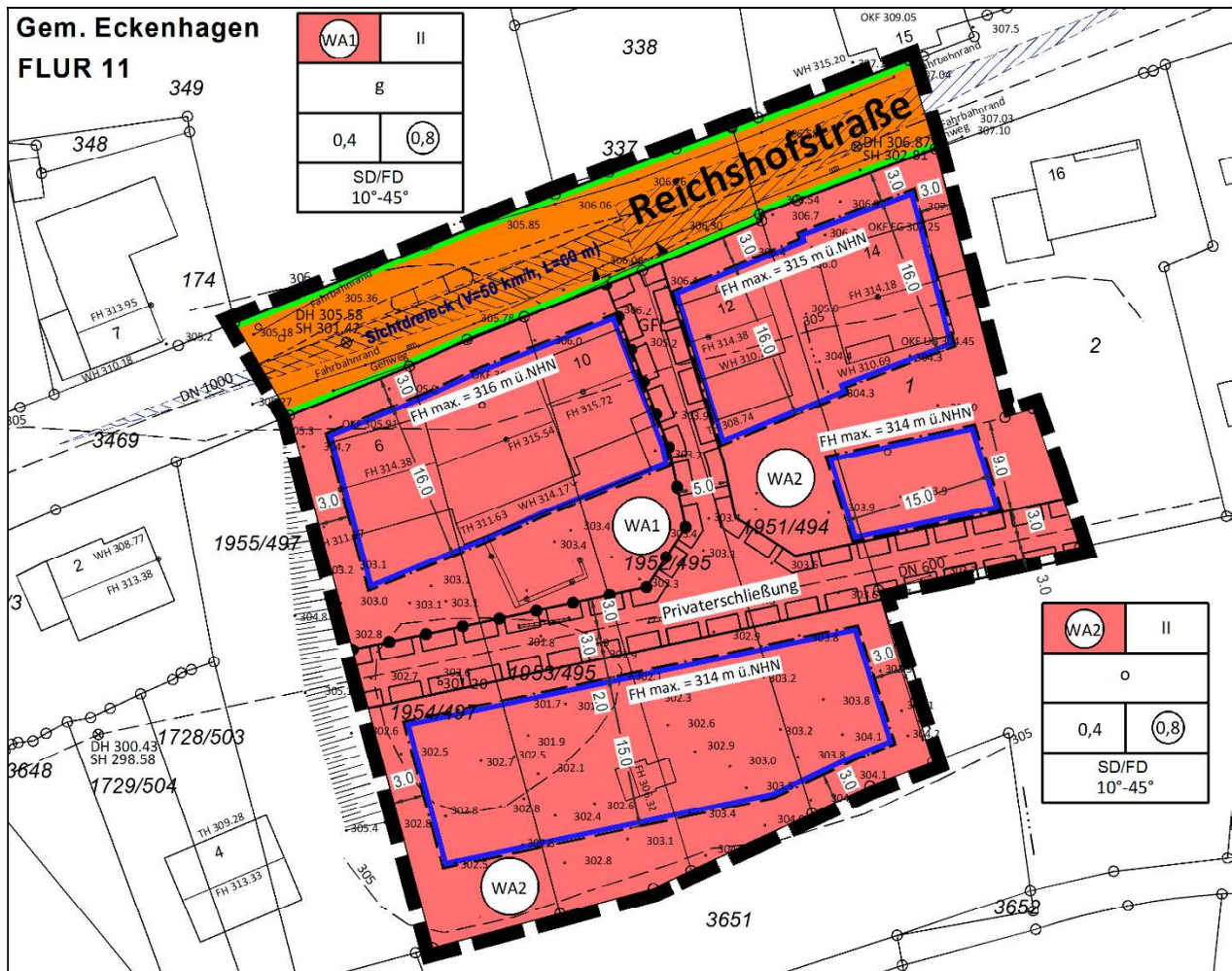
Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als „Untere Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

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.

Starkregenvorsorge

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



1. Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 41, Entwurf ohne Maßstab

6.2 Umweltbelange, Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung

Umweltbelange:

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung um die Überplanung bzw. Erweiterung von Bauflächen im Innenbereich der Ortslage von Eckenhagen

Durch die Wahl des Verfahrens besteht kein Ausgleichserfordernis. Dies gilt auch für Eingriffe in das Bodenzustand. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen für die bestehenden Bauflächen nicht. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

Umweltprüfung / Zusammenfassende Erklärung:

Gemäß § 13a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Zum Bebauungsplan wird bzw. wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP I) erarbeitet. Die Artenschutzrechtliche Prüfung des Planungsbüros **HKR – Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und dieser Begründung beigelegt.

Als Ergebnis der ASP ist festzuhalten, dass für die planungsrelevanten und sonstige national geschützte Tierarten unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten ist. Hier kann unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Nach den o. g. Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Wirkungsbereich des Planvorhabens nicht vorhanden. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine Vorkommen gefährdeter und streng geschützter Pflanzenarten bekannt.

6.4 Erschließung

6.4.1 Verkehrsaufkommen Privatstraße / Sichtdreiecke / Ausfahrt

Gemäß EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen), Anhang 2 -wurde ersetzt durch RAST 06- kann für Wohngebiete in Orts- und Stadtrandlagen mit unbefriedigender Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr und ohne eigene Arbeitsstätten das Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde MGS nach der folgenden Schätzformel „MGS- maximal gleitenden Spitzenstunde- (PKW/h) = 0,35 x PKW-Bestand“ ermittelt werden.

Im vorliegenden Fall sind 10 Wohneinheiten vorhanden bzw. eingeplant Hier kann pro Wohnung mit max. 1,5 PKW gerechnet werden: $MGS (PKW/h) = 0,35 \times 10 = 3,5 \text{ PKW}$

Somit ergibt sich nach der v.g. Schätzformel ein Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde im Bereich der Einmündung des Privatweges auf die „Reichshofstraße“ von 3,5 PKW. Bei der Größe des prognostizierten Quellverkehrsaufkommens sind keine verkehrs- und straßenbaulichen Maßnahmen notwendig.

Die Sichtdreiecke (V=50 km/h, L=60 m) sind in der Planzeichnung eingetragen. Es kommt zu keinerlei Sichtbeeinträchtigung bei der Ausfahrt aus dem Gesamtgebiet auf die „Reichshofstraße“

Der Ein- und Ausfahrtbereich ist ebenfalls in der Planzeichnung eingetragen und liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD).

6.4.2 Straßenbau

Von der „Reichshofstraße“ aus wird eine neue private Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den vorhandenen Zufahrtsbereich zwischen den Hausnummer 10 und 12 eingeplant.

Durch die neue Erschließung werden zusätzlich ca. 5 Grundstücke erschlossen.

6.4.3 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets gesichert.

6.4.4 Schmutzwasser

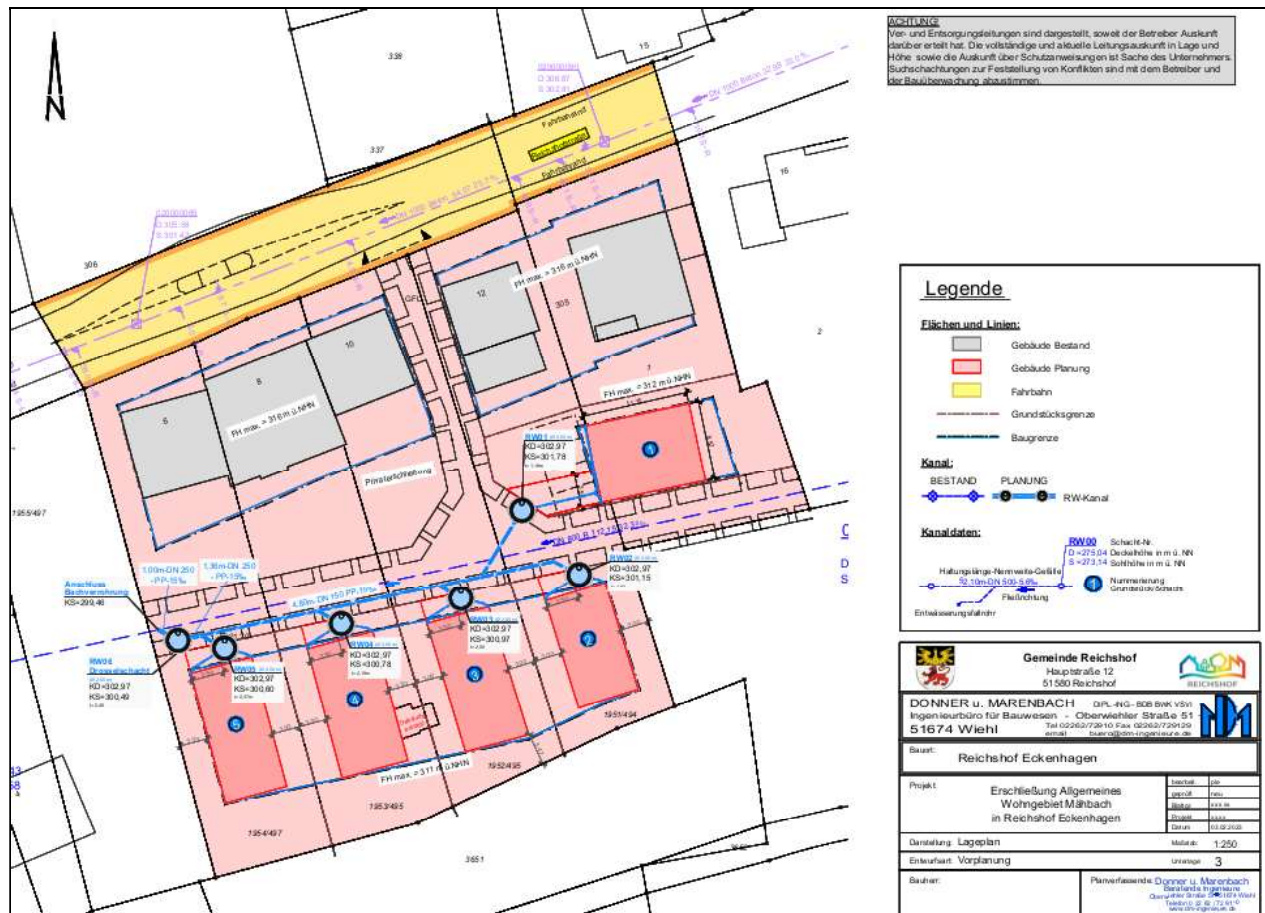
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss der neuen Abwasserkanäle der rückwärtigen Bebauung an den Kanal in der „Reichshofstraße“. Die neuen Gebäude müssen dafür mit privaten Hebeanlagen/Pumpen ausgerüstet werden, die an den Freispiegelanschluss der öffentlichen Straße angebunden werden.

6.4.5 Niederschlagswasser

Zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Entwässerungskonzept durch das Ing.-Büro Donner & Marenbach, Wiehl erarbeitet. Diese Planung wurde mit dem Umweltamt des Oberbergischen Kreises abgestimmt. Der mit diesem Bebauungsplan zusätzlich erzeugte Niederschlagswasserabfluss wird auch bei einer Überstauung der privaten Systeme allgemeinwohlverträglich abgeleitet. Die vorhandene Bebauung entlang der Gemeindestraße „Reichshofstraße“ entwässert in den vorhandenen Mischwasserkanal.

Für die rückwärtigen tieferliegenden Grundstücke soll die Einleitung in den Mähbach vorgenommen werden. Hier erfolgt eine Rückhaltung bzw. keine weiteren Einleitungen in die Verrohrung, die über den vorhandenen natürlichen Geländeabfluss hinaus die vorhandene hydraulische Überlastung der Bachverrohrung nicht noch verstärkt.

Im Entwässerungskonzept wurde von dem natürlichen Einleitungskontingent von 15 l/s*ha ausgegangen. Die Drosselwassermenge (bei einer Gesamteinzugsgebietsgröße von 0,43 ha) wurde auf 6l/s*ha gewählt. Die Überschreitungshäufigkeit wurde einmal in 5 Jahren gewählt. Die Drosselung erfolgt über ein Wirbel-drossel System BGU. Insgesamt wird auf jedem Grundstück ein Schacht errichtet und alle Einzelschächte mit einer Rohrleitung verbunden. Das System staut im Starkregenfall ein und wird über eine Drossel auf ein gewässerverträgliches Maß (natürlicher Geländeabfluss) reduziert.



6.4.6 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist mit mind. 800 l/min (allgemeines Wohngebiet) ausreichend vorhanden.

Die Löschwassermenge ist jeweils in einem Radius von 300 m vorhanden. Die Entfernung zum nächsten Hydranten darf dann 75 m Luftlinie nicht überschreiten (diese ist in der Örtlichkeit gegeben).

Des Weiteren wird auf den § 5 der BauO NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach DIN 14090 gegeben sind.

7. Gewässer

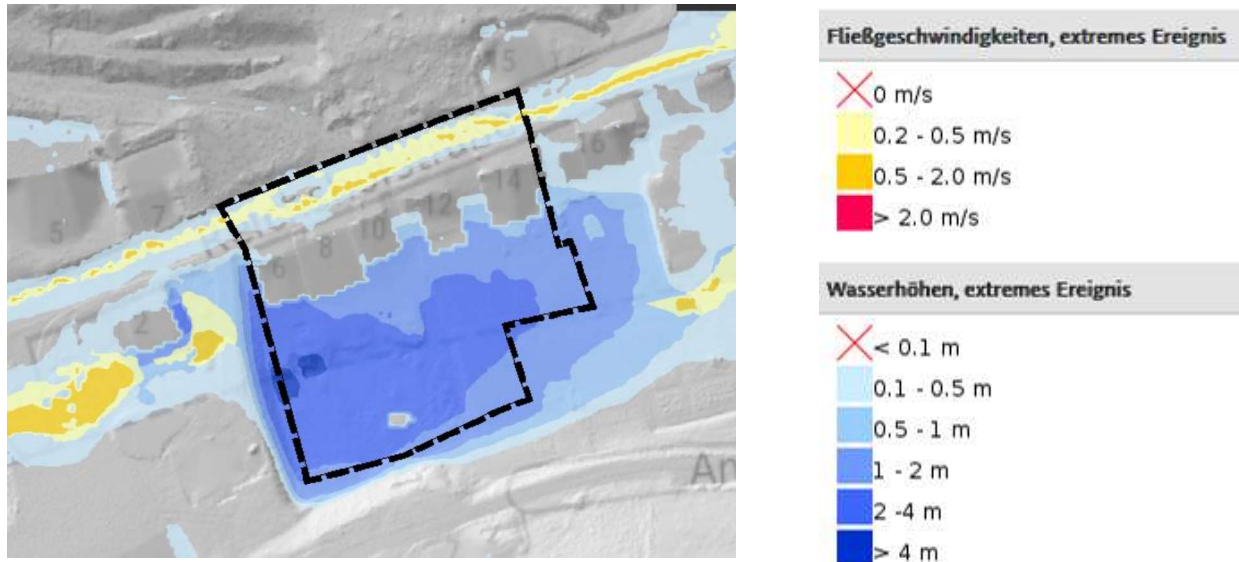
Im Gebiet befindet sich der verrohrte Bachlauf des „Mähbaches“. Der Bereich der Verrohrung (DN 600, Tiefe ca. 3,0 m) wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 6,00 m festgesetzt. Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden.

Im Zuge der Planung der Bebauungspläne Nr. 7 „Eckenhagen-Feuerwehr“ und Nr. 41 wurde eingeplant, dass die vorhandene Verrohrung des „Mähbaches“ überschüttet wird und bei der Umsetzung der Baumaßnahme Reichshofstraße Nr. 4 auch wurde.

Bei diesem Bebauungsplan können ebenfalls geringe Aufschüttung vorgesehen werden.

8. Starkregen / Hochwasser

Die Wasserhöhe des **Extremereignisses Starkregen** beträgt entsprechend der **Starkregenhinweiskarte NRW** 0,5 bis 2,0 m, für die Fließgeschwindigkeit ist kein Wert angegeben.



Starkregenvorsorge

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

Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zum Thema Starkregen siehe auch Ziffer 6.4.5 dieser Begründung.

Hochwasser

In der **Hochwasser-Gefahren- und Risikokarte** (Steinagger – 27282) der Bezirksregierung Köln sind keine Darstellungen für das Gewässer „Mähbach“ eingetragen.

9. 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.

Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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.

Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

10. 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.

Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

11. 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.

Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

12. Belange des Umwelt- und Klimaschutzes

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches kommt der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine besondere Verantwortung zu. Insbesondere ist eine klimagerechte Stadtentwicklung zu fördern.

Als Empfehlung für eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung können z.B. die folgenden Maßnahmen in der Planung herangezogen werden:

- PV-Anlagen u. Wärmepumpen (Geothermie) u. Solarthermie nutzen (Neigungswinkel der Kollektoren zur Horizontalen 35°-45° oder zentrale Energieversorgung für das Gebiet
- Gründächer,
- Geringe Flächenversiegelungen,
- durch südliche Hanglage kann der Heizenergiebedarf reduziert werden,
- Firstrichtung parallel zur Hauptfassade,
- Kompakte Baukörper A/V-Verhältnis < 0,65 m²,
- Platzierung von Pflanzen im Garten (Verschattung).

Bei der Neuplanung wird den Schutzgütern dahingehend Rechnung getragen, dass die Anforderungen an den Klimaschutz durch Maßnahmen nach dem neusten Stand der Technik im Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden.

Die Gebäude (Firstrichtung) werden überwiegend ost-westlich ausgerichtet. Die Dachneigung ist mit 20°-45° in Bezug auf den Einsatz von Photovoltaikanlagen optimiert.

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes sowie des Mikroklimas wurde festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen sind. Hierbei ist ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

Aus Klimaschutzgesichtspunkten (Minderung der Erwärmung) sind Flachdächer zu begrünen und die Gestaltung der Gartenflächen mit Schotter ist verboten. Ebenfalls sind darüber hinaus auf den Grundstücken Baumpflanzungen und grünorderische Gestaltungsvorschriften festgesetzt.

13. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes

Allgemeines Wohngebiet, Planung	ca. 3.641 m ²
Straßenverkehrsflächen, Bestand	ca. 694 m ²
Gesamt	ca. 4.335 m²

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 4.335 m². Davon sind ca. 3.641 m² Wohnbauflächen (ca. 1.816 m² bereits bebaute Flächen und ca. 1.825 m² Neubaufläche) und ca. 694 m² Straßen- und Wegeflächen.

14. Kosten

Für den B-Plan ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten zu rechnen:

- Sonstige Planungskosten,
- Privater Straßenbau,
- Entwässerung, Wasserversorgung einschl. Brandschutz,
- Anpflanzungsmaßnahmen,
- Sonstige Maßnahmen.

15. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Gemeinde Reichshof in seiner Sitzung am beschlossen, die vorstehende Begründung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 41 beizufügen.

Reichshof, den

.....
-Bürgermeister-