GEMEINDE REICHSHOF

Bebauungsplan Nr. 73
"Brüchermühle Am Steinberg"

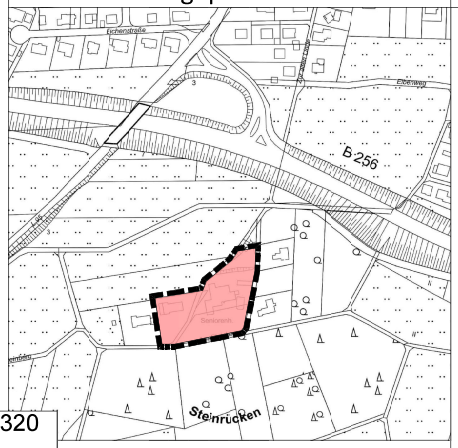
M.: 1:500 i.O.

0 5 10 15 20 25 50 75m

N

Anlage 2 zu Vorlage Nr. 2020/00320

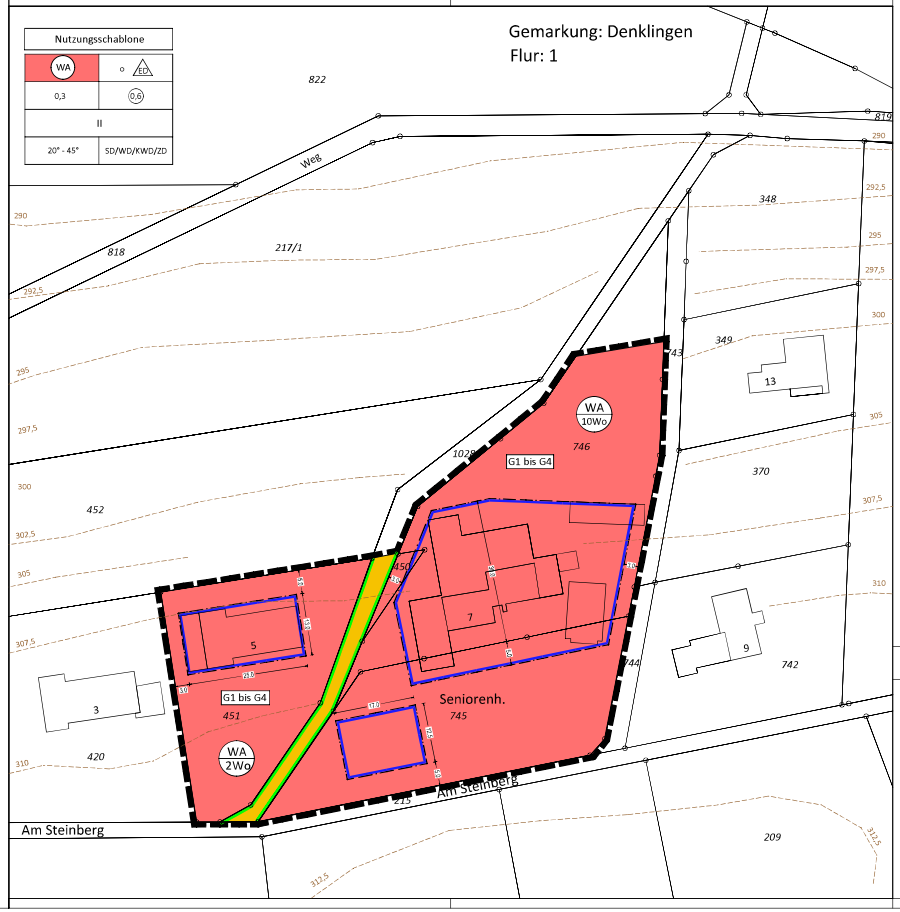
Übersichtslageplan 1:2.500 i.O.



© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

Nutzungsschablone	
WA	o ED
0,3	0,6
II	
20° - 45°	SD/WD/KWD/ZD

Gemarkung: Denklingen
Flur: 1



Planzeichenerkärung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA / 2Wo — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl
0,6 — Geschossflächenzahl
II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze
o ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

G1 — Gestaltungsmaßnahme mit Kennziffer

6. Sonstige Planzeichen

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

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ	GFZ
Maximale Anzahl der Vollgeschosse	
Dachneigung	Dachform

Nutzungsschablone

B. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NW

20°-45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
SD Dachform: Satteldach
WD Dachform: Walmdach
KWD Dachform: Krüppelwalmdach
ZD Dachform: Zeltdach

C. Planzeichen der Planunterlage / Vermassung

Flurstücksgrenze
z.B. 370 Flurstücksnummer
6,8 Vermassung
300 Höhenlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull

Allgemeine Hinweise

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.

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.

3. 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.

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

Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO und BauO NRW 2018

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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 Anzahl der Wohneinheiten
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt:

- in Einzelhäusern und Doppelhaushälften sind maximal zwei bzw. zehn Wohneinheiten gemäß Festsetzung in der Planeintragung zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO:
Nebenanlagen sind zulässig, wenn die festgesetzte Höhe der GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 + 50 % Überschreitung (BauNVO) = max. 0,45 eingehalten wird.

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.
Die Grundstücksfreiflächen, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen und Stellplätzen, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Einbringung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Follen sowie Kies-, Schotter und ähnliche Materialaufschüttungen sind nicht zulässig.

2.2 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.

2.3 Gestaltungsmaßnahme G4 „Infiltrationsfähige Oberflächenbefestigungen"
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. Terrassen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3. Ausgleichsmaßnahmen

3.1 Maßnahme A 1: Ökokonto Gemeinde Reichshof
Zur Kompensation der Eingriffe wird in einem **Umfang von insgesamt 1.916 Ökologischen Wertpunkten** für den Ausgleich der Biotop- und Bodenfunktion (1.916 Biotopwertpunkte und 152 Bodenwertpunkte) auf das Ökokonto der Gemeinde Reichshof zurückgegriffen.

4. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 89 BauO NRW 2018

4.1 Außenwände
Nicht zulässig ist die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen sowie Werkstofffimitate aller Art.

4.2 Dächer
Für die Hauptdachflächen sind nur Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 20° bis 45° zulässig. Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig. Diese Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. 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. Für die verschiedenen Dachflächen eines Gebäudes ist nur eine gemeinsame Dachneigung zulässig. Die Firstlänge bei einem Krüppelwalmdach muss >/= 2/3 der Länge der Traufe betragen. Bei den Dacheindeckungsmaterialien sind folgende Farben nach RAL-K 1 zur Originalfarbenkarte des Farbregisters 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.

4.3 Freiflächengestaltung
Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Einbringung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Follen sowie Kies-, Schotter und ähnliche Materialaufschüttungen sind nicht zulässig.

Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz (ohne bodenrechtlichen Bezug)

V 1 Fällzeitbeschränkung Gehölze (Fledermäuse und Vögel)
Die Fällung von Gehölzen darf nur in der Zeit von **Mitte November bis Ende Februar**, außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen, durchgeführt werden, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten vermieden wird.

V 2 Beleuchtung
Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten 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 des Plangebietes nicht signifikant erhöht. 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. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit 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.

Empfehlungen
Gemäß Bauordnung NRW ist der Abriss von Gebäuden anzeige- aber nicht genehmigungspflichtig. Die Verantwortung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben gem. § 44 BNatSchG liegt somit beim Vorhabenträger. Dies gilt auch für Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten an Gebäuden. Daher werden folgende Empfehlungen formuliert:

Vorgehen bei Arbeiten am Gebäude bezüglich Fledermäuse und gebäudebewohnenden Vogelarten
Gebäudeteile sind vorsichtig von Hand zu entfernen und auf Fledermäuse ist zu achten. Bei Besatz werden die Bauarbeiten in einem 5-m-Umkreis gestoppt. Es sollte eine fachkundige Person hinzugezogen werden.

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. 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 (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

Dieser Bebauungsplanänderung ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.
Dieser Bebauungsplanänderung ist ein "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag" beigefügt.
Diesem Bebauungsplanänderung ist eine "Artenschutzrechtliche Prüfung" beigefügt.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 für dieses Gebiet.

Reichshof, den .....

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Reichshof, den .....

.....
Bürgermeister

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

Reichshof, den .....

.....
Bürgermeister

Offenlegung
Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof stimmte am ..... diesem Bebauungsplan Nr. 73 mit Begründung und Umweltbericht zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.

Reichshof, den .....

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung
Dieser Bebauungsplanes Nr. 73 hat gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Reichshof, den

.....
Bürgermeister

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

Reichshof, den .....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan Nr. 73 ist gemäß § 10 des BauGB in Verbindung mit dem § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 89 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 des Bebauungsplanes Nr. 73 am ..... ortsüblich 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 NW hingewiesen.

Dieser Bebauungsplanes Nr. 73 wird mit der Bekanntmachung vom ..... rechtsverbindlich.

Reichshof, den .....

.....
Bürgermeister

Einsichtnahme
Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung bei der Gemeinde Reichshof zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ebenfalls wird dort der "Umweltbericht", der "Landschaftspflegerische Fachbeitrag" und die "Artenschutzrechtliche Prüfung" zur Einsicht bereitgehalten.

GEMEINDE REICHSHOF

Bebauungsplan Nr. 73
"Brüchermühle Am Steinberg"

Stand: 14.08.2023

S 568 / N 651 - 94.0 x 59.4 cm

HKS