



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

GI Industriegebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 16 - 19 BauNVO)

0,7 Grundflächenzahl 9,0 Baumassenzahl

FH ü NHN maximale Firsthöhe über Normalhöhennull

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und 4 BauGB; §§ 22 - 23 BauNVO)

Baugrenze

Öff. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

Flächen für die Landwirtschaft

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öff. Öffentliche Grünflächen

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baumpflanzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

L Landschaftsschutzgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des bestehenden Bebauungsplans

Grenze des Änderungsbereichs

Bestandsgebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer

Flurgrenze

Feuerwehr

Böschungen

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Tankstellen.

Ausnahme: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grund-

fläche und Baumasse untergeordnet sind, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen V sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbaren Emissionsverhalten...

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO

Grundflächenzahl Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Industriegebiet auf 0,7 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen im Industriegebiet wird auf 30,3 m üNHN festgesetzt.

Ausnahme: darf für ein Drittel der jeweiligen zu errichtenden Betriebsgebäude innerhalb eines Betriebsgrundstückes im Industriegebiet die festgesetzte maximale Firsthöhe über NHH um bis zu 5 m überschritten werden.

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Öffentliche Grünfläche - "Waldrand" Ausgehend vom Industriegebiet sind auf 10 m Breite in Gruppen vereinzelt bodenständige Gehölze wie Schlehe, Weißdorn, Gemeiner Schneeball, Hasel und Hunds-Rose zu pflanzen.

Pflanzenarten: Bäume 2. Ordnung: Vogel-Kirsche (Prunus avium) Eberesche bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Sträucher: Schlehe (Prunus spinosa) Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) Haselnuss (Corylus avellana)

5. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Landschaftsschutzgebiet 2.2.1 "Reichshof Süd" Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 10 "Wehltalperre" des Oberbergischen Kreises.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauwirkungen

Schutzgut Tiere Vermeidungsmaßnahme 1: Vögel Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig.

Vermeidungsmaßnahme 2: Fledermäuse Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der gebäude- bewohnenden Fledermäuse gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Vermeidungsmaßnahme 3: Haselmaus Das Vorkommen der Haselmaus im Bereich der kleinflächig beanspruchten Waldrandstrukturen rein spekulativ ist, wird es fachgutachterlich als ausreichend erachtet, die Tötung von Haselmäusen zu vermeiden.

angrenzenden Strukturen des Waldrandes hat die Haselmaus weiterhin einen Lebensraum zur Verfügung. Zur Vermeidung der Tötung von Haselmäusen sind die Fällarbeiten des Gehölzbestandes innerhalb der Winterruhe der Haselmause (November bis Februar) durchzuführen.

Schutzgut Pflanzen Vermeidungsmaßnahme 4: Pflanzen Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben.

Schutzgut Wasser Vermeidungsmaßnahme 6: Wasser Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen

Schutzgut Boden Vermeidungsmaßnahme 5: Boden Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlänglich verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z.B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden.

Schutzgut Wald Vermeidungsmaßnahme 5: Boden Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlänglich verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z.B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden.

5. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Gewerbegebiet Wehnrath, 1. BA" gelten die Gestaltungssetzungen der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 30, Gewerbe- und Industriegebiet Wehnrath vom 11.04.1990

C. HINWEISE

Altlasten Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die zuständige Behörde des Oberbergischen Kreises umgehend zu informieren.

Artenschutz Gehölzfallungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von europäischen Vogelarten und innerhalb der Winterruhe der Haselmaus, also im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar, durchgeführt werden.

Böden Im Plangebiet handelt es sich größtenteils um anthropogen vorbelastete Böden. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Boden soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken verbleiben oder fachgerecht entsorgt/verwertet werden.

Bodendenkmäler Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Entwässerung Bei einer Veränderung der bestehenden Entwässerungssituation im Plangebiet sind bestehende Einleitungserlaubnis ein einschlägiges Wasserrechtsverfahren anzupassen.

Kampfmittelrückstände Sollten bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfaßungen festgestellt werden oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Reichshof als örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen.

Kompensation Im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist eine Biotopverbesserung insgesamt 3.791 Biotopwertpunkte erforderlich. Hinzu kommt ein Bedarf von 707 Biotopwertpunkten zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Telekommunikationsanlagen Der Beginn und Ablauf von Baumaßnahmen im Bebauungsgebiet ist der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL West, PTI 22 Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln

RECHTSGRUNDLAGEN Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baubutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzei nverordnung 1990 (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) geändert worden ist

ÜBERSICHTSPLAN

Gemeinde Reichshof

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Gewerbegebiet Wehnrath, 1. BA"

Entwurf für die erneute Offenlage

Stand: 20.03.2024

M 1:500 (Plangröße 594 mm x 880mm)

Planverfasser Loth Städttebau und Stadtplanung Marburger Tor 4-6, 57072 Siegen

LOTH Städttebau + Stadtplanung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 30.05.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath, 1. BA“ beschlossen.

Gemeinde Reichshof, Der Bürgermeister

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 30.05.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Gemeinde Reichshof, Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 21.07.2023 in der Zeit vom 28.07.2023 bis einschließlich 28.08.2023 im Rathaus der Gemeinde Reichshof öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Reichshof, Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.07.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 12.08.2023 aufgefördert.

Gemeinde Reichshof, Der Bürgermeister

Beschluss zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 11.09.2023 den Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Gemeinde Reichshof, Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 29.09.2023 in der Zeit vom 09.10.2023 bis einschließlich 09.11.2023 im Rathaus der Gemeinde Reichshof öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Reichshof, Der Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.09.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 16.10.2023 aufgefördert.

Gemeinde Reichshof, Der Bürgermeister

Erneute Veröffentlichung Der Entwurf dieser Flächennutzungsplanänderung ist mit der Begründung in der Zeit vom 19.02.2024 bis 19.03.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut veröffentlicht worden.

Gemeinde Reichshof, Der Bürgermeister

Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Die Behörden sind am 15.02.2024 per E-Mail gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden.

Gemeinde Reichshof, Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB Der Rat der Gemeinde Reichshof hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath, 1. BA“ bestehend aus der Planzeichnung, Text sowie der Begründung mit Anlagen und Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Reichshof, Der Bürgermeister

Ausfertigung Die Bebauungsplanänderung ist vom Gemeinderat beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Bebauungsplanänderung mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmt.

Gemeinde Reichshof, Der Bürgermeister Im Auftrag

Bekanntmachung/ Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Der Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath, 1. BA“ wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Reichshof, Abteilung III/68 Bauverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Gemeinde Reichshof, Der Bürgermeister

Geometrische Eindeutigkeit Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen nach § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am \_\_\_\_\_ betrifft.

Gemeinde Reichshof, (Stempel und Unterschrift)

VERFAHRENSVERMERKE