

# GEMEINDE Reichshof

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur

### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wildbergerhütte - Mühlenberg"

Stand: 16.09.2021

# 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 Geschossflächenzahl / Geschossfläche gemäß § 20 (3) BauNVO**

Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

### **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 0,3 + 50 % Überschreitung (BauNVO) = max. 0,45 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 Fahrbahnrand einzuhalten.

### **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. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

### **2.1 Verminderungsmaßnahmen V 1/V2**

Während der Bauphase ist eine Umweltbaubegleitung in Bezug auf die vier angrenzenden Birken durchzuführen.

Während der Bauzeit der Erschließungsstraße sind die an den Baubereich angrenzenden vier Birken durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

### **2.1 Verminderungsmaßnahme V 3**

Für die Entsiegelung bzw. den Rückbau des asphaltierten Fußweges an der südlichen Plangebietsgrenze sind die an den Baubereich angrenzenden Bäume durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Es ist ein 2 m hoher Stahlgitterzaun um den Kronentraufbereich aufzustellen. Es sind die Anforderungen der DIN 18920 einzuhalten.

### **3. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

#### **3.1 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 Folien sowie Kies-, Schotter und ähnliche Materialaufschüttungen ist nicht zulässig.

#### **3.2 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;

#### **3.3 Gestaltungsmaßnahme G3 „Dachbegrünung“**

Flachdächer, mit Ausnahme 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.

#### **3.4 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.

#### **3.5 Gestaltungsmaßnahme G5 „Anpflanzung einer Landschaftshecke“**

Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin ist eine ca. 3 m breite Landschaftshecke aus heimischen Wildgehölzen anzupflanzen. Es sind Arten der folgenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden.

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Holzapfel (*Malus sylvestris*)

Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsröse (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*)

Pflanzgröße: Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanzen, Anteil ca. 15 %.

Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern, Anteil ca. 85 %

Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.

Pflanzabstand: zweireihig, 1,50 x 1,50 m, Dreiecksverband

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre).

#### **4. Ausgleichsmaßnahmen**

##### **4.1 Maßnahme A 1: Ökokonto Gemeinde Reichshof**

Zur Kompensation der Eingriffe ist in einem **Umfang von insgesamt 20.563 Ökologischen Wertpunkten** für den Ausgleich der Biotop- und Bodenfunktion (17.000 Biotopwertpunkte und 3.563 Bodenwertpunkte) auf das Ökokonto der Gemeinde Reichshof zurückgegriffen. Das Defizit ist über die Maßnahme 1.7 „Extensivierung/Aushagerung von Intensiv- zu Magergrünland“ bei Müllerheide/Oberagger auszugleichen.

#### **5. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW**

##### **5.1 Außenwände**

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

##### **5.2 Dächer**

Zulässig sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer mit Dachneigungen von 20° bis 45°. Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig. Diese Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Flachdächer, mit Ausnahme 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  $\geq \frac{2}{3}$  der Länge der Traufe betragen. Bei den Dacheindeckungsmaterialien sind folgende Farben nach RAL-K 1 zur Originalfarbentabelle des Farbbüchchens 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.

##### **5.3 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  $\frac{1}{3}$  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.

#### **5.4 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.

#### **5.5 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. 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.

#### **5.6 Geländemodellierung**

Anschüttung, Abgrabungen und damit verbundene Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m gegenüber dem ursprünglichen natürlichen Gelände zulässig. In begründeten Fällen können Ausnahmen hiervon zugelassen werden. Stützmauern sind einzugrünen.

### **6. Hinweise**

#### **6.1 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.

#### **6.2 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.

#### **6.3 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.