



A. Rechtsgrundlagen

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

BauNVO : Baunutzungsverordnung 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.

BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 2018 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW. S. 218 S. 421), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021, Absatz 1 und 2 geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

GO NRW: Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31. Juli 2024.

BekanntmVO: Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsteilen (BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015.

BNatSchG : Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) : Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902) geändert worden ist.

B. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat am 20.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung der Satzung zur 4. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 52b "Denklingen Burgberg II, PA" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt am 18.07.2020 im Amtsblatt der Gemeinde Reichshof (Reichshofkurier). Außerdem ist die Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Reichshof (<https://www.reichshof.org/rathaus-service/bauleitplanung/aktuelle-offentlichkeitsbeteiligungen/index.html>) einzusehen.

Reichshof, den 21.05.2020
Gennies
Bürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 4. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 52b "Denklingen Burgberg II, PA" fand durch Auslegung vom 27.07.2020 bis einschließlich 27.08.2020 im Rathaus der Gemeinde Reichshof, Hauptstraße 12, 51580 Reichshof - Denklingen statt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Reichshof eingestellt.

Reichshof, den 28.08.2020
Gennies
Bürgermeister

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.07.2020 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Reichshof, den 17.07.2020
Gennies
Bürgermeister

4. Beschluss der öffentlichen Auslegung

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) der 4. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 52b "Denklingen Burgberg II, PA" mit Begründung und Umweltbericht wurde am 22.05.2023 gefasst.

Reichshof, den 23.05.2023
Gennies
Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 19.06.2023 bis einschließlich 19.07.2023 durchgeführt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gemäß den Bestimmungen des BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Reichshof am 09.07.2023.

Reichshof, den 11.07.2023
Gennies
Bürgermeister

6. Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.05.2023 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Reichshof, den 31.05.2023
Gennies
Bürgermeister

7. Abwägung

Im reinen Wohngebiet darf die Größe der Wohnbaugrundstücke bei Einzelhausbebauung 400m², bei Mehrfamilienhäusern 800m² und bei Doppelhausbebauung 300m² pro Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

Reichshof, den 09.10.2024
Gennies
Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat am 08.10.2024 die 4. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 52b "Denklingen Burgberg II, PA", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Reichshof, den 09.10.2024
Gennies
Bürgermeister

9. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 4. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 52b "Denklingen Burgberg II, PA" mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung inklusive Umweltbericht mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Gemeinde Reichshof vom 08.10.2024 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Reichshof, den 09.10.2024
Gennies
Bürgermeister

10. Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.10.2024 entsprechend der Bestimmung des BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Reichshof bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die 4. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplans Nr. 52b "Denklingen Burgberg II, PA" in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Reichshof, den 28.10.2024
Gennies
Bürgermeister

11. Beachtliche Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Reichshof, den 25.10.2024
Gennies
Bürgermeister

C. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 1 BauNVO)



Reines Wohngebiet
Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO
Wohngebäude.

Nicht zulässig sind:

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung
- Anlagen zur Kinderbetreuung die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

sowie

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 319,00

Höhe der baulichen Anlagen
max. zulässige Firsthöhe in Meter über NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a

abweichende Bauweise
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 20 m nicht zulässig.
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.



zulässig sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser

Baugrenze (Änderung nach Offenlage)

4. Größe der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im reinen Wohngebiet darf die Größe der Wohnbaugrundstücke bei Einzelhausbebauung 400m², bei Mehrfamilienhäusern 800m² und bei Doppelhausbebauung 300m² pro Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im reinen Wohngebiet sind auf den Baugrundstücken für jede Wohnung in Einfamilienhäusern und Doppelhaushälfte mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Für Mehrfamilienhäuser sind pro Wohnung 1 Stellplatz und insgesamt mindestens 2 Besucherstellplätze / pro Haus auf dem Baugrundstück vorzuhalten. Garagen und Carports müssen zu vorgelagerten Straßenflächen einen Abstand von mindestens 5,5 m einhalten.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

7. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 88 BauO NW)

Baugestaltung

Fassadenverkleidungen aus Bitumenmaterial, Glas, Keramik, Faserzementplatten, Kunststoff- und Metallblech oder -platten, Glasbausteinen sowie aus sichtbaren massiven Rundholzstämmen und / oder Blockbohlen bestehende Fassaden sind nicht zulässig.

Als Farbe für die Fassadengestaltung sind die von dem verwendeten Naturschiefer, für Klinker weiße, rote und rotbraune Töne zulässig. Für andere Fassadenmaterialien sind folgende Töne und ihnen entsprechende Farben des Farbregisters RAL 840-HR mit matter Oberfläche zulässig:

Beige (RAL 1001), Perlweiß (RAL 1013), Elfenbein (RAL 1014), Hellelfenbein (RAL 1015), Reinweiß (RAL 9010), Verkehrsweiß (RAL 9016), Cremeweiß (RAL 9001), Grauweiß (RAL 9002), Signalweiß (RAL 9003), Telegrau (RAL 7047), Seidengrau (RAL 7044), Lichtgrau (RAL 7035).

Die Fassadengestaltung von Anbauten und Garagen sind dem Hauptkörper entsprechend auszubilden.

Drempel

Drempel sind nur bis zu 1m Höhe bei einer eingeschossigen Bauweise zulässig.

Dachgestaltung

Zulässig sind Sattel-, Walmdächer und deren Misch- und Unterformen.

Dachneigung

als Mindest- und Höchstgrenze

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und eingeschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig.

Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind in den Farbtönen graublau (RAL 5008), anthrazit-grau (RAL 7016), schwarz-grau (RAL 7021), granitgrau (RAL 7026), schwarz-braun (RAL 8022), signal-schwarz (RAL 9004), tief-schwarz (RAL 9005), Verkehrsschwarz (RAL 9017) oder diesen Farbtönen entsprechende Farben zulässig.

Als Dacheindeckungsmaterial sind außer bei eingeschossigen Anbauten, Garagen und überdachten Stellplätzen nur nicht spiegelnde oder glänzende Natur- und Kunstschiefer, Ton- und Betondachsteine zulässig.

Unbewegliche Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Sonnenkollektoren) sind zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Windenergie sind auf den Dachflächen nicht zulässig.

Unbewegliche Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien, Satellitenschüsseln sowie weitere Dachaufbauten sind farblich dem Ton der Dacheindeckung anzupassen.

Gaube

Gaube sind zulässig. Eine besondere Gestaltung der Gaube wird nicht festgesetzt, jedoch sind

Abstände von Gauben zu Gebäudeteilen und von Gaube zu Gaube

sind wie folgt einzuhalten:

- vom Ortgang von Graten und Kehlen mindestens 1,25 m
- vom First (in der Dachschräge gemessen vom Schnittpunkt zwischen senkrechter Fassadeverlängerung und Unterkannte Dachhaut) mindestens 0,50 m
- von Gaube zu Gaube mindestens 0,75 m

Außenmaß einer Gaube

Das Außenmaß einer Gaube (Länge), an der Gaubenfensterfront gemessen, darf maximal 1/3 der Traufhöhe betragen.

Einzellängen von Gauben

Die Addition mehrerer Einzellängen von Gauben auf einer Dachfläche, an der Gaubenfensterfront gemessen, darf maximal die Hälfte der Traufhöhe betragen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

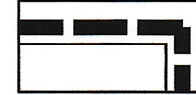
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fällarbeiten im Plangebiet sind in der Zeit vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März gestattet. Müssen Fällarbeiten bzw. Gehölze außerhalb dieser Zeit durchgeführt bzw. beseitigt werden, so erfolgt die Freigabe durch die Gemeinde Reichshof auf Basis einer gutachterlichen Stellungnahme. Die untere Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises ist in Kenntnis zu setzen.

Im Bereich der Baugrundstücke sind alle Flächen, die nicht von baulichen Anlagen eingenommen werden, dauerhaft zu begrünen.

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

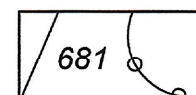


Nutzungsschablone

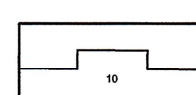
WR	II
0,4	FH 319,00 m NHN
a	
	SD/WD 20° - 45°

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	max. Firsthöhe
abweichende Bauweise	zulässige Bebauung
	Dachgestaltung

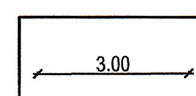
10. Sonstige Darstellungen



vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.



vorhandene Gebäude / Nebengebäude mit Nummer



Vermaßung in Meter

Hinweise

Bodenkenntnis

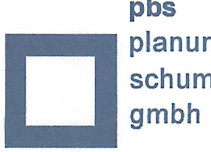
Bei Bodenbewegungen Auftreten archäologischer Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmalfundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Es wird die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch) im Zuge des Bauantrages empfohlen.

DIN-Vorschriften u.a.

Die der Planung zugrunde liegenden oder in Bezug genommenen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften, technischen Regelwerke wie z.B. VDI-Richtlinien und DIN-Vorschriften können im Bau- und Planungsamt der Gemeinde Reichshof im Rathaus, Hauptstraße 12, 51580 Reichshof während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Projekt :	Darst. :
	Projekt Nr. 1678 Status
	Maßstab 1:500 Anl.Nr.
	Dat. 1678-BP
	bearbeitet Neuhaus
	gezeichnet Opitz / Dml.
	Projektleiter Neuhaus
	Aufgestellt Wiehl, September 2024



Gemeinde Reichshof

4.Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr.52b"Denklingen - Burgberg II.PA"

M. 1:500