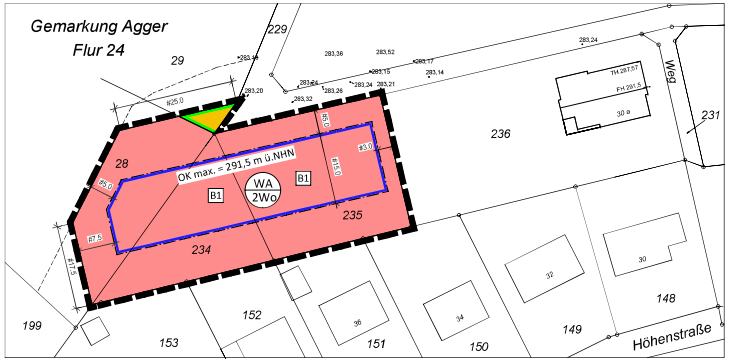
GEMEINDE REICHSHOF

Bebauungsplan Nr. 20a II
"Oberagger Faulenberg"

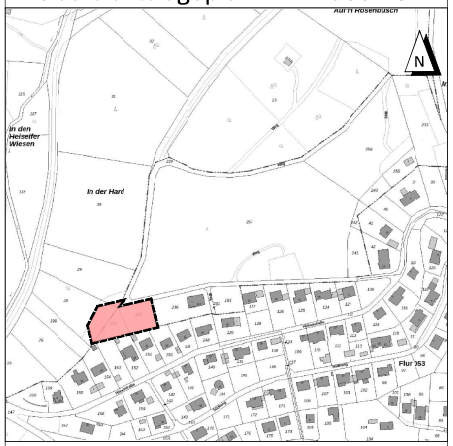
als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB
i.V.m. § 13 a BauGB

M.: 1:500 i.O.

0 5 10 15 20 25 50 75m



Übersichtslageplan 1:2.500 i.O.



© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

Nutzungsschablone	
WA 2Wo	o ED
0,4	0,6
25° - 45°	SD/WD/KWD

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)

0,4 — Grundflächenzahl

0,6 — Geschossflächenzahl

OK max. — Höhe baulicher Anlagen (OK - Oberkante) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü. NHN) in Meter als Höchstmaß (max.)

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

Baugrenze

o ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässsig

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)

B1 — Begrünungsmaßnahme

6. Sonstige Planzeichen

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

Art der baulichen Nutzung / Beschränkung der Zahl der Wohnungen	Bauweise
GRZ	GFZ
Dachneigung	Dachform

Nutzungsschablone

B. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NW

25°-45° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

SD — Dachform: Satteldach

WD — Dachform: Walmdach

KWD — Dachform: Krüppelwalmdach

C. Planzeichen der Planunterlage / Vermassung

Flurstücksgrenze

z.B. 234 — Flurstücksnummer

#6.0 — Vermassung

283,32 — Bestandshöhen in Meter über Normalhöhennull

Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 411 bis 458), zuletzt geändert durch Gesetz vom, 30.06.2021 (GV. NRW S. 822)

Anlagen

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.
Diesem Bebauungsplan ist eine "Artenschutzrechtliche Prüfung" beigefügt.

Textliche 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 Wohneinheiten zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN) bzw. der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä..

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4.1 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 0,4 + 50 % Überschreitung (BauNVO) = max. 0,6 eingehalten wird.

1.4.2 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.

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, Solitärsträuchern, 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 sind nicht zulässig.

2.2 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. 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;

2.3 Gestaltungsmaßnahme G3 „Dachbegrünung"
Flachdächer, mit Ausnahme von Carports, 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.

2.4 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. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 89 BauO NW

3.1 Außenwände
Nicht zulässig ist die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen sowie Werkstofflimitate aller Art.

3.2 Dächer
Für die Hauptdachflächen sind nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig. Walmdächer sind nur zulässig, wenn die Länge des Firstes mindestens die Hälfte der Länge des Baukörpers erreicht. 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 , 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.

3.3 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 1/3 der Trauflänge betragen. Die Addition mehrerer Einzelgauben 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.

3.4 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.

3.5 Einfriedungen
Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (parallel zur Straßenbegrenzungslinie gemessen) und einer Grundstückstiefe von <= 0,50 m sind Einfriedungen, Anpflanzungen und Einzelbauteil 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 </= 0,80 m zulässig.

3.6 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.

4. Hinweise

4.1 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.

4.2 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.

4.3 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.

Verfahrensvermerke

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

Dieser Bebauungsplan wird als Bebauungsplan nach § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 b i.V. m. § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Reichshof, den .....

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Reichshof, den .....

.....
Bürgermeister

Offenlegungsbeschluss
Der Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof stimmte am ..... diesem Bebauungsplan mit Begründung und Artenschutzprüfung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Reichshof, den .....

.....
Bürgermeister

Offenlegung
Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 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 ist gemäß § 10 des BauGB in Verbindung mit dem § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 86 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 dieser Bebauungsplan am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 des BauGB und des § 7 (6) GO NW hingewiesen.

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung vom ..... rechtsverbindlich.

Reichshof, den .....

.....
Bürgermeister

Einsichtnahme
Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung bei der Gemeinde Reichshof zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ebenfalls wird dort die "Artenschutzrechtliche Prüfung" zur Einsicht bereitgehalten.

GEMEINDE REICHSHOF

Bebauungsplan Nr. 20a II
"Oberagger Faulenberg"

als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB
i.V.m. § 13 a BauGB

Stand: 29.11.2021

S 559 / N 646 - 93.9 x 59.4 cm