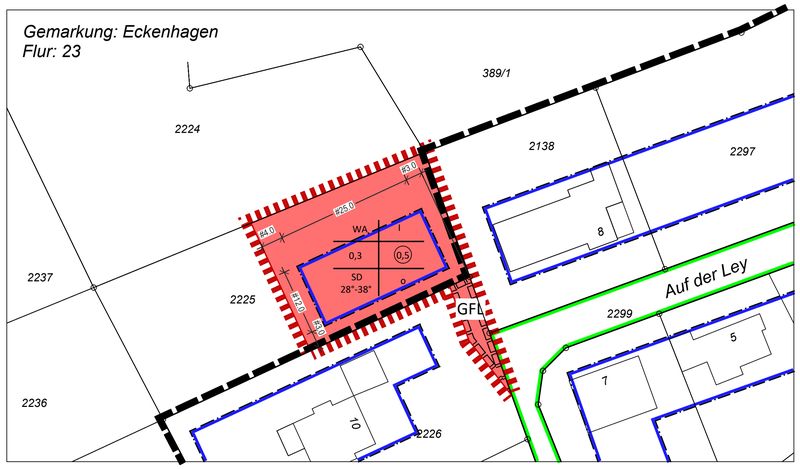
GEMEINDE REICHSHOF

Bebauungsplan Nr. 3 "Eckenhagen-Fehlberg"
1. Ergänzung

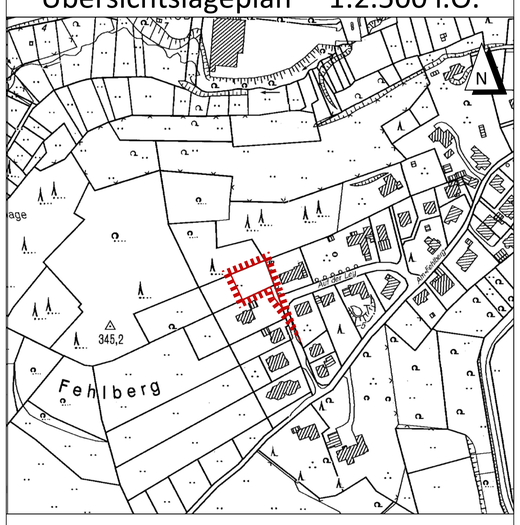
M.: 1:500 i.O.

N

0 5 10 15 20 25 50 75m



Übersichtslageplan 1:2.500 i.O.



© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

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 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,3 — Grundflächenzahl

0,5 — Geschossflächenzahl

I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

o — offene Bauweise

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

B1 — Begrünungsmaßnahme

5. Sonstige Planzeichen

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Art des Rechts: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Begünstigte des Rechts: angrenzende Grundstückseigentümer, Gemeinde Reichshof und Versorgungsträger

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

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

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ	GFZ
Dachform Dachneigung	

Nutzungsschablone

B. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NW

28°-48° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

SD — Dachform: Satteldach

C. Planzeichen der Planunterlage / Vermassung

Flurstücksgrenze

z.B. 2200 — Flurstücksnummer

#6.0 — Vermaßung

Rechtsgrundlagen

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- **BauNVO:** 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 Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- **Planzeichenverordnung (PlanZV):** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

- **BauO NRW:** Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), Ausgabe 2023 Nr. 31 vom 17.11.2023 (GV. NRW. S. 1167 bis 1188).

- **GO NRW**: Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), Ausgabe 2025 Nr. 32 vom 16.07.2025 (GV. NRW. Seite 617 bis 644).

- **BekanntmVO**: Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung– BekanntmVO), Ausgabe 2015 Nr. 41 vom 20.11.2015 (GV. NRW. S. 739 bis 758).

- **BNatSchG :** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) (1), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Anlagen

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.
Diesem Bebauungsplan ist eine "Artenschutzrechtliche Prüfung" beigefügt.
Diesem Bebauungsplan ist eine "Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (integriert in Umweltbericht) beigefügt.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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 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 0,3 + 50 % Überschreitung (BauNVO) = max. 0,45 eingehalten wird.

1.2.2 Stellplätze, Garagen und Carports
Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze herzustellen.

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 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, Kösliche 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. Dies gilt nur für Obstbäume.
Pflege: Anwuchskontrolle, Nachpflanzung als Ersatz abgängiger Bäume, Pflanzschnitt bei Neupflanzungen, Freihalten der Baumscheibe in den ersten beiden Standjahren, jährlicher Erziehungsschnitt bei Obstbäumen vom 1.- 10. Jahr, danach Schnitt alle 3-5 Jahre;

2.3 Erhaltungsmaßnahme E1 (Schlehenhecke)
Die nördlich gelegene Schlehenhecke ist zu erhalten.

3. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 89 BauO NW

Die Gestaltungsfestsetzungen gelten nur für die Flächen der Ergänzung des Bebauungsplanes (Fl. St. Nr. 2225 tlw.) nicht jedoch die durch die Änderung zu überplanenden Flächen (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht). Diese genießen bezogen auf die Gestaltungsfestsetzungen Bestandsschutz.

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

3.2 Dächer
Für die Hauptdachflächen sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 28° bis 38° zulässig. Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig. Diese Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Für die verschiedenen Hauptdachflächen eines Gebäudes ist nur eine gemeinsame Dachneigung zulässig.
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 Einzellängen von Gauben auf einer Dachfläche, an der Gebäudefensterfront gemessen, darf maximal die Hälfte der Traufläange betragen. 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 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.

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

3.7 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 Denkmalschutz
Bei Bodeneingriffen auftretende archäologische Funde sind der Gemeinde Reichshof als Untere Denkmalschutzbehörde 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. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4.2 Boden
Nach den §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, dass die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Wer Materialien auf oder in den Boden nach § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 500 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, hat dies der zuständigen Bodenschutzbehörde unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe und Menge anzuzeigen, sofern diese Maßnahmen nicht Gegenstand eines verbindlichen Sanierungsplanes nach § 13 Abs. 6 BBodSchG oder einer anderen behördlichen Entscheidung sind, an der die zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen war. Die Anzeige soll mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Bodenschutzbehörde eingehen.

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.

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

5. Hinweise Artenschutz (ohne bodenrechtlichen Bezug)

5.1 V1 Leuchtmittel und Ausleuchtung der Außenanlagen für lichtempfindliche Fledermäuse und Insekten
Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten einzusetzen. Es sind Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen sich nicht mehr als maximal 60 °C erhitzen. Die Lichtpunkthöhe der Scheinwerfer ist unter Beachtung der Anforderungen an das Beleuchtungsniveau so gering wie möglich zu halten. Mehrere niedrige Lichtquellen sind zu bevorzugen. Die Lichtausstrahlung sollte nur in den unteren Halbraum erfolgen. Ein Ausstrahlwinkel von kleiner 70° zur Vertikalen ist einzuhalten (Vermeidung von Streulicht und Streulichtverlusten). Hierzu können Leuchten mit horizontal abstrahlender, asymmetrischer Lichtverteilung verwendet werden. Auf Anstrahlungen (z.B. von potenziellen Gebäudequartieren, Gehölzflächen im Hausgarten und im Wald) ist soweit wie möglich zu verzichten. Je nach Hersteller und gewünschter Lichtfarbe bzw. Nutzungsbereiche sind Leuchtmittel in einem warm-weißen bis gelben-orangefarbenem Spektrum zu verwenden.

5.2 V2 Allgemeine zeitliche Beschränkung zum Entfernen der Gehölze für europäische Brutvogelarten
Für das Entfernen der Gehölze sind für europäische Vogelarten zeitliche Beschränkungen vorzusehen.
Für die sonstigen, nur national geschützten europäischen Vogelarten gilt eine zeitliche Beschränkung zum Entfernen der Gehölze außerhalb der allgemeinen Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und 1. März. Die Zeiten sind durch eine faunistische Fachkraft zu überprüfen, sollte sich witterungsbedingt der Brutzeitraum verlagern. Von den Zeiten kann abgewichen werden, wenn durch einen faunistischen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass keine Tiere in den Gehölzen brüten. Danach können die Baumaßnahmen fortgeführt werden.

5.3 V3 Allgemeiner Baubeginn für Horstbrüter und den Neuntöter
Der Baubeginn hat außerhalb der Brutzeiten von Mäusebussard, Sperber und Turmfalke (Hostbrüter) sowie für den Neuntöter (Freibrüter) zwischen August und März zu erfolgen. Danach können die Bauarbeiten weiter geführt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Arten bei potenziellen Störungen während der Revierbildung auf Bäume in störungsärmeren Bereichen ausweichen können.
Von den Zeiten kann abgewichen werden, wenn durch eine faunistische Fachkraft nachgewiesen wird, dass keine Tiere im Horst der Eiche und innerhalb der Fluchtdistanz des Neuntöters (30 m) außerhalb des Plangebietes brüten. Danach können die Baumaßnahmen fortgeführt werden.

5.4 V4 Allgemeiner Baubeginn für Bluthänfling und Girlitz
Der Baubeginn hat außerhalb der Brutzeiten von Bluthänfling und Girlitz zwischen September und März zu erfolgen. Danach können die Bauarbeiten weitergeführt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Arten bei potenziellen Störungen während der Revierbildung auf Gehölze in störungsärmeren Bereichen ausweichen können. Von den Zeiten kann abgewichen werden, wenn durch eine faunistische Fachkraft nachgewiesen wird, dass keine Tiere in der Fichtenhecke auf der östlich angrenzenden Grundstückshecke zum Plangebiet brüten. Danach können die Baumaßnahmen fortgeführt werden.

5.5 Empfehlung
Um zukünftige siedlungsbedingte Störungen zu vermeiden und eine städtebauliche Eingrünung zu erzielen wird empfohlen, das Grundstück an der Westseite gegenüber dem Offenland mit einer Laubholzhecke aus heimischen Gehölzen (z. B. Schlehen, Weißdorn, Eiche, Hainbuche) einzufrieden.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am 30.05.2022 die Aufstellung der 1. Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 3 "Eckenhagen-Fehlberg".
Der Beschluss ist am 11.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Reichshof, den .....

.....
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE-UNTERRICHTUNG

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.06.2022 bis 20.07.2022 einschließlich und 12.09.2022 bis 12.10.2022.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte bis einschließlich .....

Reichshof, den .....

.....
Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG

Die Veröffentlichung des Entwurfes der 1. Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 3 "Eckenhagen-Fehlberg" mit der Begründung einschließlich Umweltbericht, in den Umweltbericht integrierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Artenschutzprüfung I sowie der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB im Internet www.reichshof.org/rathaus-buerger/wohnen-bauen-und-planen/aktuelle-oeffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom ..... bis .....

Reichshof, den .....

.....
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... im Zeitraum vom ..... bis ..... eingeholt worden.

Reichshof, den .....

.....
Bürgermeister

ANREGUNGEN

Gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Reichshof vom ..... wurde über die Anregungen und Stellungnahmen beraten und abgewogen.

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 diesen Bebauungsplan am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

Diese Bebauungsplanergänzung wird mit der Bekanntmachung vom ..... rechtsverbindlich.

Reichshof, den .....

.....
Bürgermeister

EINSICHTNAHME

Dieser Bebauungsplan mit Umweltbericht wird gemäß § 10 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung bei der Gemeinde Reichshof zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ebenfalls wird dort die "Artenschutzrechtliche Prüfung" und die in den Umweltbericht integrierte „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zur Einsicht bereitgehalten.

GEMEINDE REICHSHOF

Bebauungsplan Nr. 3
"Eckenhagen-Fehlberg"
1. Ergänzung

23.02.2026

HKS

S 573 / N 655 - 93.9 x 65.5 cm