



C. Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Gewerbegebiet

**Gliederung der Baugebiete gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO**

Grundlage der Gliederung der Baugebiete und der zulässigen Nutzungen ist der Runderlass des MKULNV vom 12.10.2007 (Abstandserlass).

**GE 1**  
Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, außer den unter den Abstandsklassen VI und V mit (\*) gekennzeichneten Anlagen.

**GE 2**  
Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstandsklassen I bis V und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, außer den unter den Abstandsklassen V und IV (\*) gekennzeichneten Anlagen.

**3. Ausschluss der Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO**  
der im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete.

**3.1** Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind in den als Gewerbegebiet festgesetzten Gebieten nicht zulässig. Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt. Ausnahmsweise zulässig ist der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und KFZ-Teilen.

**3.2** Tankstellen im Sinne des § 8 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO sind im Gewerbegebiet nicht zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen.

**3.3** Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

**3.4** Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind im Sinne des § 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet zulässig.

**3.5** Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

**3.6** Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

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

max. zulässige Grundflächenzahl

**Höhe der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdächern ohne Staffelgeschoss in Meter über NHN

Die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern wird gemessen am höchsten Punkt der Attika des obersten Geschosses. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut des obersten Geschosses. Zu messen ist am fertiggestellten Gebäude.

Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien und technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 4m, untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenhäuser, etc. bis 6m überschreiten.

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

abweichende Bauweise  
Abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäudelängen über 50m zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Baugrenze

**4. Gestaltung der baulichen Anlagen**  
(§ 89 BauO NRW)

Werbeanlagen  
Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sind nicht zulässig. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.  
Werbeanlagen unabhängig von Fassaden sind bis zu einer Höhe von maximal 4,00 m – bezogen auf die jeweilige Erschließungsstraße im Abschnitt der zu errichtenden Werbeanlage – zulässig. Diese Werbeanlagen sind, wenn sie außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden sollen, lediglich im Betriebszu-/Abfahrtsbereich erlaubt.

Werbeanlagen an Fassaden dürfen maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche in Anspruch nehmen. Die Werbeanlagen dürfen nicht die architektonische Gliederung der Fassade (Erker, Traufen, Fenster usw.) überdecken.

**5. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: öffentlicher Wirtschaftsweg

**6. Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Gestaltungsgrün. Die Sichtfelder zur Gewerbestraße sind beizubehalten.  
Die Gehölzbestände sind zu erhalten. Bei Verlust von Gehölzen sind diese im Verhältnis 1:1 durch Arten der unten stehenden Gehölzliste zu ersetzen.

**7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Allgemeine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Fallarbeiten bzw. die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet sind in der Zeit vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März gestattet. Müssen Fallarbeiten 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.  
Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

**Begrünung der Grundstücke**  
Im Bereich der Baugrundstücke sind alle Flächen, die nicht von baulichen Anlagen überbaut sind, dauerhaft zu begrünen.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Gehölzbestände sind zu erhalten. Bei Verlust von Gehölzen sind diese im Verhältnis 1:1 durch Arten der unten stehenden Gehölzliste zu ersetzen.

Gehölzliste des Oberbergischen Kreises:

| Bäume:              | Artnamen       |
|---------------------|----------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn      |
| Acer campestre      | Feldahorn      |
| Alnus glutinosa     | Roterle        |
| Betula pendula      | Hängebirke     |
| Betula pubescens    | Moorbirke      |
| Carpinus betulus    | Hainbuche      |
| Cornus sanguinea    | Roter Hahndorn |
| Fagus sylvatica     | Rotbuche       |
| Fraxinus excelsior  | Esche          |
| Malus sylvestris    | Holzappel      |
| Populus tremula     | Zitterpappel   |
| Prunus avium        | Vogelkirsche   |
| Pyrus pyracantha    | Wildbirne      |
| Quercus robur       | Stieleiche     |
| Quercus petraea     | Traubeneiche   |
| Sorbus aucuparia    | Vogelbeere     |
| Tilia cordata       | Winterlinde    |
| Tilia platyphyllos  | Sommerlinde    |
| Ulmus glabra        | Bergulme       |
| Ulmus carpinifolia  | Feldulme       |

| Sträucher:        | Artnamen                |
|-------------------|-------------------------|
| Corylus avellana  | Hasel                   |
| Crataegus spec.   | Weißdorn                |
| Fraxinus alnus    | Faulbaum                |
| Ilex aquifolium   | Stechpalm               |
| Prunus spinosa    | Schlehe                 |
| Rosa arvensis     | Feldrose                |
| Rosa canina       | Hundsrose               |
| Sambucus nigra    | Schwarzer Holunder      |
| Sambucus racemosa | Roter Holunder          |
| Viburnum opulus   | Gewöhnlicher Schneeball |

Es sind Arten regionaler Herkunftsbereiche zu verwenden

**8. Sonstige Planzeichen**

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

**Nutzungsschablone**

| GE1 | max. FH<br>320,00 m NHN | Art der<br>baulichen Nutzung | maximale Höhe |
|-----|-------------------------|------------------------------|---------------|
| 0,8 | a                       | Grundflächenzahl             | Bauweise      |

**9. Sonstige Darstellungen**

vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.

vorhandene Gebäude / Nebengebäude

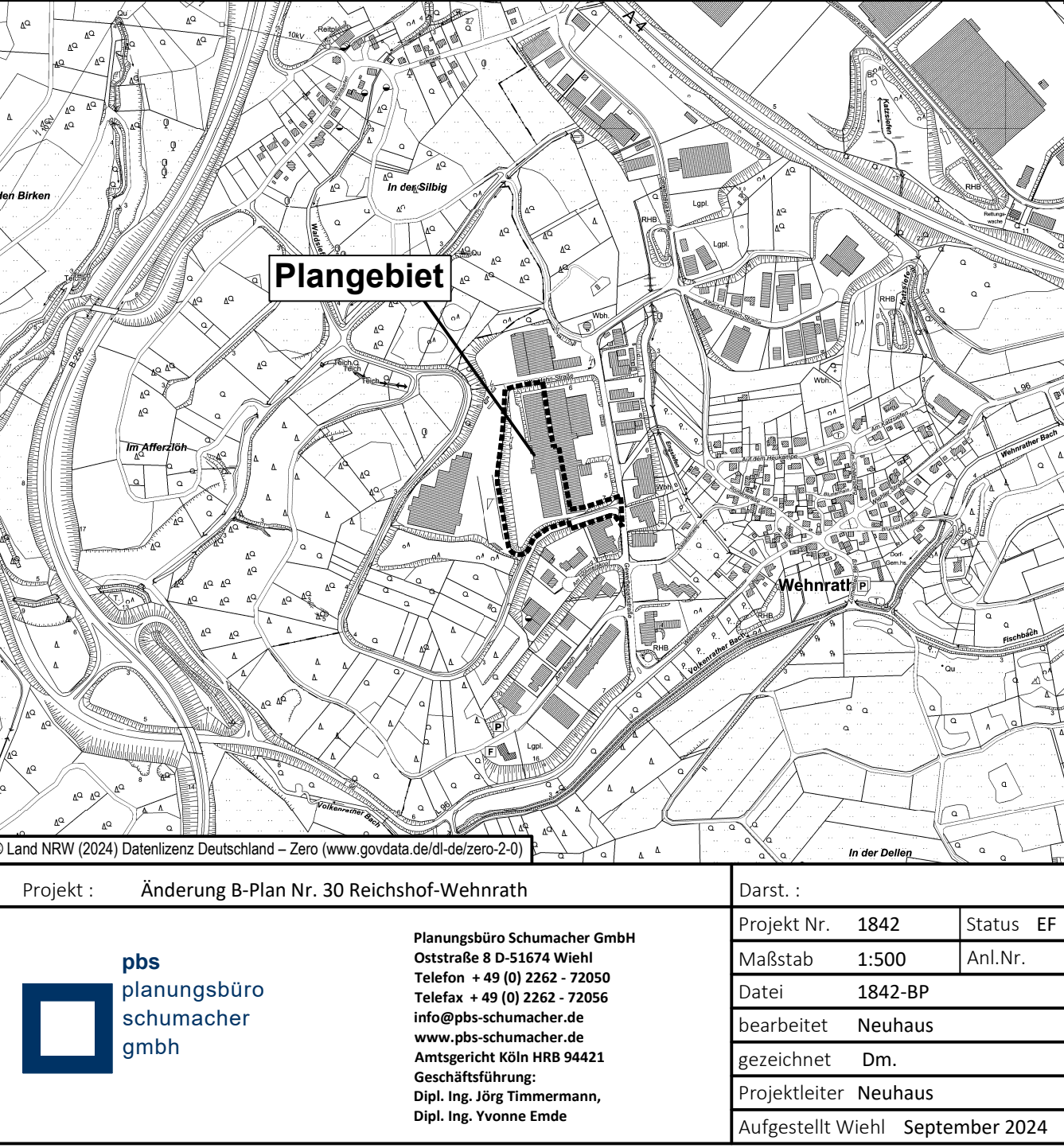
vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN

vorhandene Gebäudehöhen

Vermaßung in Metern

parallel Vermaßung

Übersicht 1 : 10000



**Gemeinde Reichshof**

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, II. BA "Gewerbegebiet Wehnath"

**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. d 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 2016 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW. 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. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136), in Kraft getreten mit Wirkung vom 31. Dezember 2023.

**BekanntmVO:** Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – 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. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**B. Verfahrensvermerke**

**1. Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Reichshof hat am 21.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung 21.03.2024 beschlossen. Das Verfahren wird gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.08.2024 im Amtsblatt der Gemeinde Reichshof (ReichshofKurier).  
Außerdem ist die Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Reichshof (<https://www.reichshof.org/rathaus-service/bau/planung/aktuelle-oeffentlichkeitsbeteiligungen/index.html>) einzusehen.

Reichshof, den 03.08.2024

Gennies Bürgermeister

**2. Beschluss zur Veröffentlichung im Internet zur öffentlichen Auslegung**  
Der Beschluss zur Veröffentlichung im Internet und zur öffentlichen Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) wurde am 21.03.2024 gefasst.

Reichshof, den 22.03.2024

Gennies Bürgermeister

**3. Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung**  
Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.08.2024 bis einschließlich 05.09.2024 durchgeführt.  
Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gemäß den Bestimmungen des BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Reichshof am 02.08.2024.

Reichshof, den 06.09.2024

Gennies Bürgermeister

**4. 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 15.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Reichshof, den 16.07.2024

Gennies Bürgermeister

**5. Abwägung**  
Der Rat der Gemeinde Reichshof hat am 08.10.2024 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Reichshof, den 09.10.2024

Gennies Bürgermeister

**6. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Reichshof hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, II. BA "Gewerbegebiet Wehnath", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Reichshof, den 22.03.2024

Gennies Bürgermeister

**7. Ausfertigung**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, II. BA "Gewerbegebiet Wehnath" mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung 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 ausfertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Reichshof, den 09.10.2024

Gennies Bürgermeister

**8. 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 der Bebauungsplan Nr. 30, II. BA "Gewerbegebiet Wehnath" in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Reichshof, den 26.10.2024

Gennies Bürgermeister

**9. 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 26.10.2024

Gennies Bürgermeister