



**A. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) : 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.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 2018 und vom 01. Januar 2019 (GV. NRW. S. 421). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

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 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S. 23), in Kraft getreten am 1. Januar 2019 (Absatz 1) und 1. Januar 2021 (Absatz 2).

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.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

**B. Verfahrensmerkmale**

**1. Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Reichshof hat am 31.08.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung der Satzung der 3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr.45 "Denklingen - Burgberg" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt am 01.05.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Reichshof (Reichshofkurier). Außerdem ist die Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Reichshof (<https://www.reichshof.org/rathaus-service/bauleitplanung/aktuelle-oeffentlichkeitsbeteiligungen/index.html>) einzusehen.

Reichshof, den 04.05.2021  
Gennies  
Bürgermeister

**2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr.45 "Denklingen - Burgberg" fand durch Auslegung vom 10.05.21 bis einschließlich 10.06.21 im Rathaus der Gemeinde Reichshof, Hauptstraße 12, 51580 Reichshof-Denklingen statt. Gleichzeitig wurden die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Reichshof eingestellt.

Reichshof, den 11.06.2021  
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 .06.05.21 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Reichshof, den 07.05.21  
Gennies  
Bürgermeister

**4. Beschluss der öffentlichen Auslegung**  
Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung (gemäß §3 Abs. 2 BauGB) der 3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr.45 "Denklingen - Burgberg" mit Begründung und Umweltbericht wurde am 24.01.22 gefasst.

Reichshof, den 25.01.22  
Gennies  
Bürgermeister

**5. Öffentliche Auslegung**  
Die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom .14.02.22 bis einschließlich .14.03.22 durchgeführt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gemäß den Bestimmungen des BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Reichshof am 05.02.22 .

Reichshof, den 15.03.22  
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 01.02.22 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Reichshof, den 02.02.22  
Gennies  
Bürgermeister

**7. Abwägung**  
Der Rat der Gemeinde Reichshof hat am 13.06.22 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 14.06.22  
Gennies  
Bürgermeister

**8. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Reichshof hat am 13.06.22 die 3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr.45 "Denklingen - Burgberg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Reichshof, den 14.06.22  
Gennies  
Bürgermeister

**9. Ausfertigung**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr.45 "Denklingen - Burgberg" mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung inklusive Umweltbericht mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Gemeinde Reichshof vom 13.06.22 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 14.06.22  
Gennies  
Bürgermeister

**10. Bekanntmachung/Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.07.22 entsprechend der Bestimmung des BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Reichshof bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der 3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr.45 "Denklingen - Burgberg" in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Reichshof, den 10.07.22  
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 10.07.22  
Gennies  
Bürgermeister

**C. Festsetzungen**

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

Allgemeine Wohngebiet (gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

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

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- gemäß §1 Abs. 5 BauNVO die zulässigen Nutzungen
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

sowie

gemäß §1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

**2 WO** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

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

offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig

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

**Baugestaltung**  
Fassadenverkleidungen aus Bitumenmaterial, Glas, Keramik, Faserzementplatten, Kunststoff- und Metalltafeln, -platten und/oder Glasbausteinen bestehende Fassaden sind nicht zulässig.

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

**Dachformen**  
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.

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

Halterungen von unbeweglichen 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 Ortsgang von Graten und Kehlen mindestens 1,25 m
- vom First (in der Dachschräge gemessen vom Schnittpunkt zwischen senkrechter Fassadeverlängerung und Unterkante 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.

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

private Grünfläche mit Zweckbestimmung:  
Privater Hausgarten

**6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Sterzenbach

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

Schutzzone Sterzenbach  
Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Hausgärten sind in der Schutzzone nur Gehölzpflanzungen mit den nachfolgenden Arten der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises zulässig:

Roterle	Alnus glutinosa
Hasel	Corylus avellana
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Salweide	Salix caprea
Bruchweide	Salix fragilis
Purpurweide	Salix purpurea
Rötliche Weide	Salix x rubens
Schwarzer Holunder	Sambucus racemosa

Bauliche Anlagen sind im Schutzstreifen nicht zulässig. Ausnahmen bilden der Bereich des Leitungsrechtes zur Verlegung der Schmutzwasserleitung sowie eine fußläufige Querung (Brücke über den Sterzenbach) zum Flurstück Nr. 787, die die Böschungen des Sterzenbaches nicht tangieren darf.

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.

**8. Flächen für Aufschüttungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Böschungen der Sterzenbacher Straße, die auf den privaten Grundstücken zu liegen kommen, dürfen zur Herrichtung der privaten Grundstücke verändert werden. Die Standsicherheit der Sterzenbacher Straße darf hierdurch nicht gefährdet werden.

**9. Sonstige Planzeichen**

**Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Leitungsrecht zugunsten des östlichen Nachbargrundstückes

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

Nutzungsschablone

WA	0,4
o	
2 WO	SD/WD 20° - 45°
FH 286,50 m ü NHN	

Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl

offene Bauweise	nur Einzelhäuser zulässig
max. Zahl der Wohnungen	Dachgestaltung der Dachneigung
max. Firsthöhe	

**10. Sonstige Darstellungen**

vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr. 783

Vermaßung

vorhandene Geländehöhen in m ü.NHN 274.54

Böschung

**Planungsbüro Schumacher gmbh**  
Oststraße 8 D-51674 Wiehl  
Telefon + 49 (0) 2262 - 72050  
Telefax + 49 (0) 2262 - 72056  
info@pbs-schumacher.de  
www.pbs-schumacher.de  
Amtsgericht Köln HRB 94421  
Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Jürgen Schumacher

Projekt Nr. 1684  
Datei 1684-BP  
bearbeitet Neuhaus  
gezeichnet Dm  
Projektleiter Neuhaus  
Aufgestellt Wiehl, Dezember 2021

**Gemeinde Reichshof**  
3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplanes Nr.45 "Denklingen - Burgberg"  
M. 1:500