

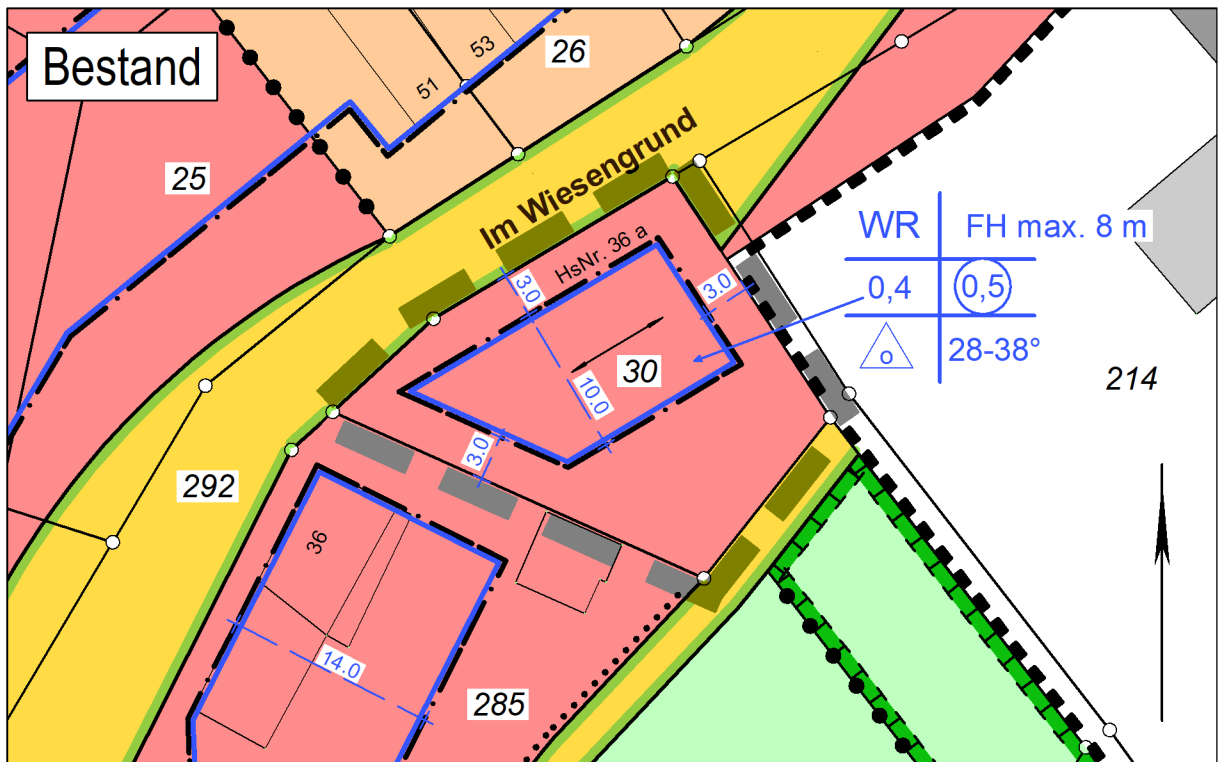


GEMEINDE REICHSHOF

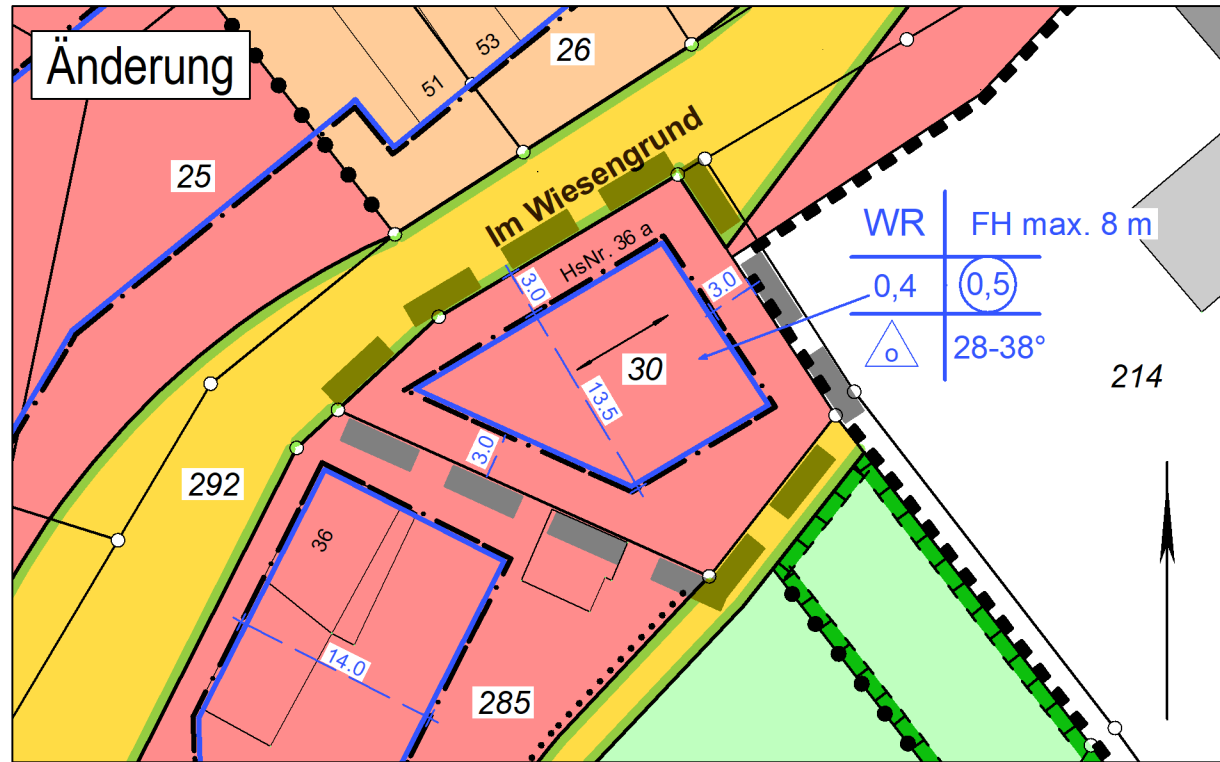
Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 10 "Eueln - Fürken"

11. vereinfachte Änderung, M.: 1:500 i.O.

Rechtskräftige Fassung des B-Plan Nr. 10



11. vereinfachte Änderung des B-Plan Nr. 10



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
 - WR** Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - (0,5) Geschossflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - FH** Maximale Firsthöhe (FH max.) in Meter über der angrenzenden Verkehrsfläche
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze
 - Offene Bauweise
- Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Landwirtschaft und für Wald
 - Flächen für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 10
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Maßlinie
- Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V. § 86 BauO NW
 - 28-38° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
 - Stellung der Bauten (Einzuhaltende Hauptfirststrichtung)

Textliche Festsetzungen

Die im Folgenden aufgeführten textlichen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf die 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Eueln-Fürken“.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Entsprechend der Verordnung über die bauliche Nutzung der Baugrundstücke -Baunutzungsverordnung (BaunVO)- umfasst das Plangebiet der 11. vereinfachten Bebauungsplanänderung Flächen folgender Nutzung: Reines Wohngebiet (WR).

In diesem Gebiet sind die gemäß § 3 der BaunVO möglichen Ausnahmen allgemein zulässig, sofern die Eigenart der Baugebiete im Allgemeinen gewahrt bleibt (§ 1 (5) BauNVO).
Bei Garagen kann in begründeten Fällen eine Überschreitung der seitlichen und rückwärtigen Baugrenze um 2,00 m gestattet werden, wenn keine sonstigen rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen und keine Beeinträchtigung der einwandfreien Verkehrsübersicht hierdurch gegeben ist.

Der vorgeschriebene Mindestabstand zwischen dem Garagentor und der Straßenbegrenzungslinie beträgt 5,00 m.

1.2 Maximale Firsthöhe
Die Firsthöhe darf maximal 8,00 m betragen. Als First gilt der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der Dachflächen. Bezugspunkt für die Höhenbestimmung ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und zurückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage.

2. Ordnung der Bebauung
2.1 Baukörperstellung
Die im Bebauungsplan festgelegte Stellung der Bauten mit Giebel oder Traufe zur Straße hin, ist zwingend.
Die Anzahl der im Bebauungsplan eingetragenen Bauten gilt nicht verbindlich.
Soweit im Bebauungsplan eine neue Parzellierung eingetragen ist, gilt diese nicht verbindlich.

2.2 Sockelhöhe
a) Die Oberkante des straßenseitigen ersten Geschosses darf im Mittel nicht höher als 0,50 m über Straßenkante liegen.
b) Ausnahmen von den Bestimmungen über die Höhen des ersten Geschosses über die Straßenkante können zugelassen werden, wenn der ordnungsgemäße Anschluss an die Kanalisation oder besonders schwierige Geländeverhältnisse dies erfordern.

2.3 Baugestaltung
Die vorgeschriebenen Dachneigung ist im Bebauungsplan festgelegt.
Gegenüberliegende Dachflächen des gleichen Baukörpers müssen gleiche Neigungen aufweisen.
Bei Doppel- und Gruppenhäusern sind Dachflächen gleicher Dachneigung vorzusehen.
Walmdächer sind nur bei Einzelbauten zulässig, wenn der First des Hauptbaukörpers mindestens 6,00 m lang ist und der Hauptbaukörper mit seiner Längsseite zur Straße hin ausgerichtet ist.
Ausnahmen von den ortsrechtlich festgesetzten Dachneigungen können in besonders begründeten Fällen zugelassen werden, wenn das Ortsbild hierdurch nicht beeinträchtigt wird.
Dachaufbauten (Gauben) sind nur bei Bauten mit einer Dachneigung zwischen 28° und 38° zulässig. Die Längen der Gauben einer Dachfläche dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte der Gesamtraufenlänge dieser Dachfläche betragen. Ferner darf die Gaube, einschließlich des Schleppdaches, nur in den unteren 2/3 der Dachfläche liegen. Die Höhe der Gauben, ohne Abschieplung, darf 1,10 m nicht überschreiten. Zwischen Gaubenvorderkante und Traufe müssen mindestens zwei durchgehende Ziegelreihen durchlaufen.
Kniestöcke sind nur bei eingeschossigen Bauten mit einer Dachneigung zwischen 28° und 38° zulässig. Die Höchsthöhe des Kniestockes darf 0,90 m, gemessen von Oberkante Erdgeschossdecke bis Oberkante Fußplatte nicht überschreiten. Bei eingeschossigen Bauten mit einer Dachneigung zwischen 28° und 38° sind Kniestöcke bis 0,50 m zulässig.
Dacheinschnitte zwecks Ausbildung einer stehenden Außenwand mit vorgelagerter Terrasse sind nur zulässig auf den Hausseiten, die dem Straßenraum nicht zugewandt sind.
Auch bei Dacheinschnitten muss das oberste Drittel der Dachfläche geschlossen bleiben und in der normalen Dachneigung der gegenüberliegenden Dachfläche vorgesehen werden. Vom Dacheinschnitt bis zu den Ortsgängen müssen mindestens 1,50 m breite ununterbrochene Dachflächenstreifen verbleiben.
Die Dachdeckung muss erfolgen in:
Natur- und dunklem Kunstschiefer,
dunkelfarbigem Ziegelmateral,
oder farbfählichem Material.
Flachdächer sind mit heller Bekiesung vorzusehen.

3. Vorgärten, Einfriedungen
3.1 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Die Abgrenzung zur Straße hin muss durch Kantensteine von 0,10 m Höhe über fertigtem Straßeniveau oder durch Kantensteine mit einer begleitenden Hecke bis 0,50 m Höhe, oder durch Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 m, diese jedoch ohne jegliche Aufsätze, oder durch Zäune oder Gitter bis 0,50 m Höhe, vorgenommen werden. Eine höhere Einfriedung der Grundstücke zur Straße hin ist nur in der Verbindungslinie zwischen Baukörper zulässig. Diese höhere Einfriedung darf nur als Mauer, Zaun oder Gitter bis zu einer Höhe von 1,50 m oder als Hecke ausgeführt werden. An den Grenzen der benachbarten Grundstücke ist im Vorgarten nur eine Einfriedung zugelassen, wie sie für die Einfriedungen gegen die Straße hin erlaubt ist. Zur Abgrenzung der rückwärtigen Gartengrundstücke sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie Hecken zugelassen. Trennwände auf den Parzellengrenzen sind nur gestattet als rückwärtiger Hausfront bis 3,50 m Tiefe, jedoch nicht über 2,00 m hoch, zur Abschirmung der gartenseitigen Sitzplätze. Dort, wo die Steilheit des Geländes es erfordert, darf entlang der Straßenbegrenzungslinie eine Futtermauer errichtet werden, jedoch nicht höher, als dies zum Abfangen des Geländes unbedingt notwendig ist.

3.2 Freistehende oberirdische Lagertanks sind nicht zulässig. Bis zur Möglichkeit des Anschlusses an eine zentrale Gasversorgung ist das Aufstellen von Flüssiggasbehältern zulässig. Die Aufstellung darf jedoch nicht im Vorgartenbereich erfolgen, die Behälter sind gegen Einsicht durch Umpflanzung zu schützen.

3.3 Im Vorgarten ist die Aufstellung von Mülltonnen nur in geschlossenen Mülltonnenschränken zulässig. Die Mülltonnenschränke sind zu umpflanzen. Eine verkehrgefährdende Sichtbehinderung darf nicht eintreten.

4. Freiräume
In den Freiräumen außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen keine Nebenbauten wie Gartenlauben o.ä. errichtet werden. Eine Ausnahme kann zugelassen werden für private Schwimmbecken. Die Anlage von Freischwimmbädern ist gestattet. Gartengerätehäuser sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich.

5. Sicherungsmaßnahmen
Einfriedungen unmittelbar entlang den Straßen und Wegen dürfen keine Ausführungen aufweisen, durch die Passanten gefährdet werden können (Stacheldraht, aufrechtstehende Spitzen o.ä.). Bei Erstellung von Einfriedungen und Sicherungen jeglicher Art, einschließlich der Hecken, sowie bei allen sonstigen Anpflanzungen, ebenso bei Futtermauern, ist eine einwandfreie Übersicht der Ausfahrten und Ausgänge sowie der Straßen- und Wegeeinmündungen zu wahren, damit ein Höchstmaß an Verkehrssicherheit gewährleistet beliebt. Falls die Anlage höhere Futtermauern erforderlich wird, sind diese Mauern mit entsprechenden Sicherungsgittern gegen Absturzgefahr zu versehen.

6. Boden
Gemäß Prognose der digitalen Bodenbelastungskarte kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Boden die Schwermetallgehalte an Blei, Cadmium, Zink und Nickel die Vorsorgewerte nach BBodSchV (Bundesbodenschutzverordnung) überschreiten. Eine Gefahrensituation ist nicht zu erwarten. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden sollte auf den Grundstücken verbleiben.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit des Beschlusses gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung 1990- (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	2. BEKANNTMACHUNG
Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am 11.09.2023 die Aufstellung der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für dieses Gebiet.	Der Beschluss des Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung dieser 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde am 22.12.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
Reichshof, den Bürgermeister	Reichshof, den Bürgermeister
3. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS	4. OFFENLEGUNG GEMÄß § 13 (2) BAUGB
Der Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof stimmt am 11.09.2023 dieser 11. vereinfachten Änderung des Bebauungs-, planes Nr. 10 mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Offenlegung gemäß § 13 (2) BauGB.	Diese 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 hat gemäß § 13 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 15.01.2024 bis 15.02.2024 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Reichshof, den Bürgermeister	Reichshof, den Bürgermeister
5. ANREGUNGEN	6. SATZUNGSBESCHLUSS
Gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Reichshof vom :15.04.2024 wurden die Anregungen beraten und z.T. stattgegeben.	Diese 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist gemäß § 10 des BauGB in Verbindung mit dem § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (-Landesbauordnung BauO NW-) am :15.04.2024 vom Rat der Gemeinde Reichshof als Satzung beschlossen worden.
Reichshof, den Bürgermeister	Reichshof, den Bürgermeister
7. BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN	
Gem. § 10 (3) BauGB ist die Genehmigung / Satzung mit Hinweis auf die Bereithaltung zu jedermanns Einsicht der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 am 26.04.2024. ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 sowie des § 44 (4) und des § 215 (1) des BauGB und des § 7 (6) GO NW hingewiesen. Die 11. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 tritt mit der Bekanntmachung vom: 26.04.2024. in Kraft.	
Reichshof, den Bürgermeister	



GEMEINDE REICHSHOF

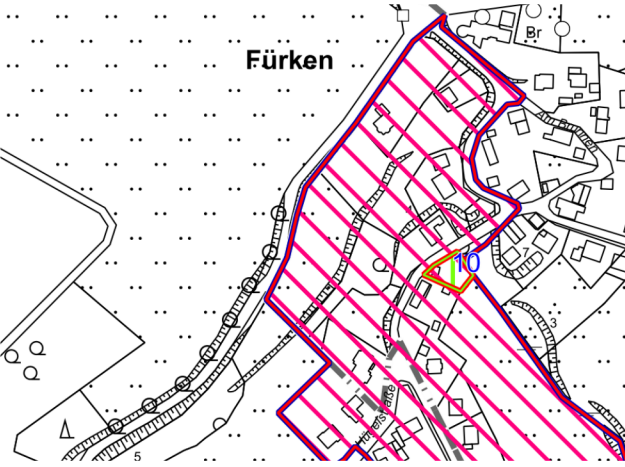
Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 10 "Eueln - Fürken"

11. vereinfachte Änderung

M.: 1:500 i.O.

Stand: 26.04.2024

Übersichtslageplan M.: 1:5000



Entwurfsverfasser



B+G+B Vermessung Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Uli Bauer • Andreas Gelhausen • Marc Breitenfeld
Hauptstraße 21 • 51588 Nümbrecht
Tel. 0 22 93 / 90 83-0 • www.bauer-gelhausen.de