

Gemeinde Reichshof

Bebauungsplan Nr. 76 "Mittelagger - Eckenhagener Straße"



A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO als Art der baulichen Nutzungen festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO

Grundflächenzahl
gemäß § 17 und § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen
gemäß § 18 BauNVO

Innerhalb der Baugrenzen wird die maximale Gebäudehöhe entsprechend der Planzeichnung in m üNN festgesetzt.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 – 23 BauNVO

Bauweise
Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO für das Mischgebiet festgesetzt.

Überbaubare Flächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Vermeidungsmaßnahme 1: Schutzgut Tiere
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen werden.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf zukünftig versiegelte bzw. überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Vermeidungsmaßnahme 2: Schutzgut Pflanzen
Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- maßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m
- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

(Vermeidungsmaßnahme 3: Schutzgut Boden
Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten). Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Vermeidungsmaßnahme 4: Schutzgut Wasser
Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen und Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen bzw. Verwendung von biologisch abbaubaren Alternativen, z. B. Hydrauliköl.

B. HINWEISE

Abwasser
Der Oberbergische Kreis (OBK) weist darauf hin, dass bei Veränderung der Einleitungsmengen die Kapazität der bestehenden Entwässerungsanlagen zu prüfen ist und die Entwässerung mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) abzustimmen ist.

Alllasten
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die zuständige Behörde des Oberbergischen Kreises umgehend zu informieren.

Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel- funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Boden- denkmälern ist der Gemeinde Reichshof als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02296/801126) mitzuteilen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Kampfmittelrückstände
Sollten bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Reichshof als örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen.

Kompensation
Zum Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe ist die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen notwendig. Die Kompensation ist vom Verursacher bzw. vom Vorhabenträger zu erbringen. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einem Defizit von 3.051 Biotoppunkten. Weitere Informationen zur Kompensation (siehe Begründung).

Niederschlagsentwässerung
Bei einer Veränderung der bestehenden Entwässerungssituation im Plangebiet sind bestehende Einleitungserlaubnisse über ein einschlägiges Wasserrechtsverfahren anzupassen (siehe Begründung). Dabei sollte sich an den Anforderungen des Merkblattes DWA M/A 102 orientiert werden.

Telekommunikationsleitungen
Der Beginn und Ablauf von Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL West, PTI 22, Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln

Überflutung /Überschwemmung
Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet der Steinagger, sodass es bei extremsten Niederschlagsereignissen evtl. zu Überflutungen kommen kann.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 22.03.2023 die Neuaufrstellung des Bebauungsplans Nr. 76 „Mittelagger - Eckenhagener Straße“ beschlossen.	Beschluss zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 11.09.2023 den Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.	Abwägungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Reichshof hat am 11.12.2023 über die vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen.
Gemeinde Reichshof, 23.03.2023	Gemeinde Reichshof, 12.09.2023	Gemeinde Reichshof, 12.12.2023
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 22.03.2023 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 29.09.2023 in der Zeit vom 09.10.2023 bis einschließlich 09.11.2023 im Rathaus der Gemeinde Reichshof öffentlich ausgelegen.	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB Der Rat der Gemeinde Reichshof hat den Bebauungsplans Nr. 76 „Mittelagger - Eckenhagener Straße“ bestehend aus der Planzeichnung, Text sowie der Begründung mit Anlagen und Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung am 11.12.2023 als Satzung beschlossen.
Gemeinde Reichshof, 23.03.2023	Gemeinde Reichshof, 10.11.2023	Gemeinde Reichshof, 12.12.2023
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 21.07.2023 in der Zeit vom 28.07.2023 bis einschließlich 28.08.2023 im Rathaus der Gemeinde Reichshof öffentlich ausgelegen.	Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.09.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 16.10.2023 aufgefordert.	Bekanntmachung/ Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Der Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist am 16.08.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am 16.08.2024 in Kraft getreten. Der Bebauungsplans Nr. 76 „Mittelagger - Eckenhagener Straße“ wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Reichshof, Abteilung III/68 Bauverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Gemeinde Reichshof, 29.08.2023	Gemeinde Reichshof, 17.11.2023	Gemeinde Reichshof, 19.08.2024
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 13.08.2023 aufgefordert.	Geometrische Eindeutigkeit Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage den Anforderungen nach § 1 der Planzeichenverordnung entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am _____ betrifft.	Übereinstimmung Die Übereinstimmung des Bebauungsplanduplikats mit der rechtskräftigen Fassung wird hiermit bestätigt.
Gemeinde Reichshof, 14.08.2023	Gemeinde Reichshof, _____	Gemeinde Reichshof, _____
Der Bürgermeister	(Stempel und Unterschrift)	Der Bürgermeister Im Auftrag

PLANZEICHENERKLÄRUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	-

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO

Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 16 - 19 BauNVO

0,6	Grundflächenzahl
GH max. ü NHN	maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs.1 Nr. 2 und 4 BauGB; §§ 22 - 23 BauNVO

	Baugrenze
	offene Bauweise
St / Ga	Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des Geltungsbereiches

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

27	Bestandsgebäude mit Hausnummer
401	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes 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

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist



Gemeinde Reichshof

Bebauungsplan Nr. 76

"Mittelagger - Eckenhagener Straße"

Gemarkung Agger, Flur 19, Flurstück 364

Stand: 16.08.2024

M 1:500 (Plangröße 594 mm x 632 mm)

Planverfasser

Loth Städtebau und Stadtplanung

Marburger Tor 4-6, 57072 Siegen

0271 - 67349477, info@loth-se.de

LOTH

Städtebau + Stadtplanung