

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl"

Textliche und zeichnerische Änderungen

Die gegenüber der Altplanung geänderten Festsetzungen sind nachfolgend in **Fettschrift rot** dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ rechtskräftig seit dem 14.03.2012 wird wie folgt geändert:

A) Textliche Festsetzungen

Die Inhalte der Textlichen Festsetzungen bleiben bei der 1. vereinfachten Änderung unberührt. Der Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ wird in den Textlichen Festsetzungen wie folgt **neu gefasst und ergänzt**:

1. Art der baulichen Nutzung

Unter den Gliederungspunkt fallen folgende Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“:

1.1 Gliederung des Gewerbegebietes (GE 1-3) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 10 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Unter den Gliederungspunkt fallen folgende Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“:

1.2 Höhe der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten GE 1-3

Folgende Festsetzungen wurden unter Punkt 2 Maß der baulichen Nutzung neu gefasst:

Grundflächenzahl (gem. § 17 und § 19 BauNVO)

Folgende Festsetzungen wurden unter Punkt 2 Maß der baulichen Nutzung neu gefasst und ergänzt:

Geschossflächenzahl in GE 3 (gem. § 17 und § 20 BauNVO)
Höhe der baulichen Anlagen in GE 3 (gem. § 18 BauNVO)

Grundflächenzahl (gem. § 17 und § 19 BauNVO)
 Für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ wird gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO für die Gewerbegebiete mit der Kennziffer GE 1, GE 2 und GE 3 die **Grundflächenzahl (GRZ I)** mit maximal **0,8** festgesetzt.

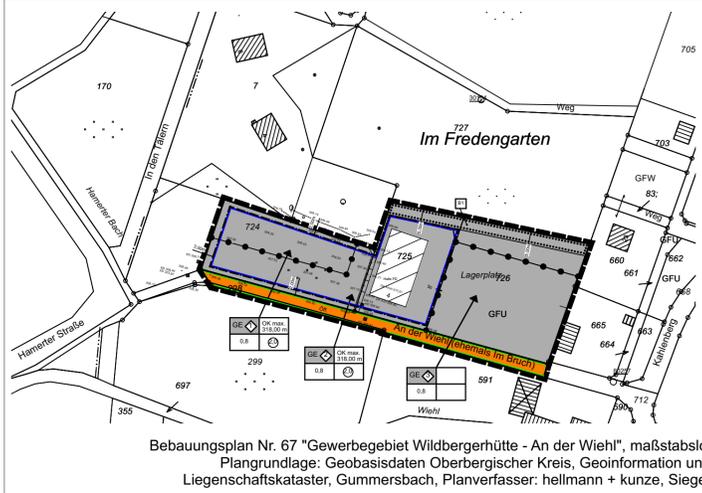
Geschossflächenzahl (gem. § 17 und § 20 BauNVO)
 Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird in GE 1, GE 2 und **GE 3 mit 2,0 als Höchstmaß** festgesetzt.

3. Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen
 Folgende Festsetzungen wurden ergänzt:
 Es werden im Plangebiet (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO) **Baugrenzen** festgesetzt.

4. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Folgende Festsetzungen wurden unter Punkt 4 ergänzt:

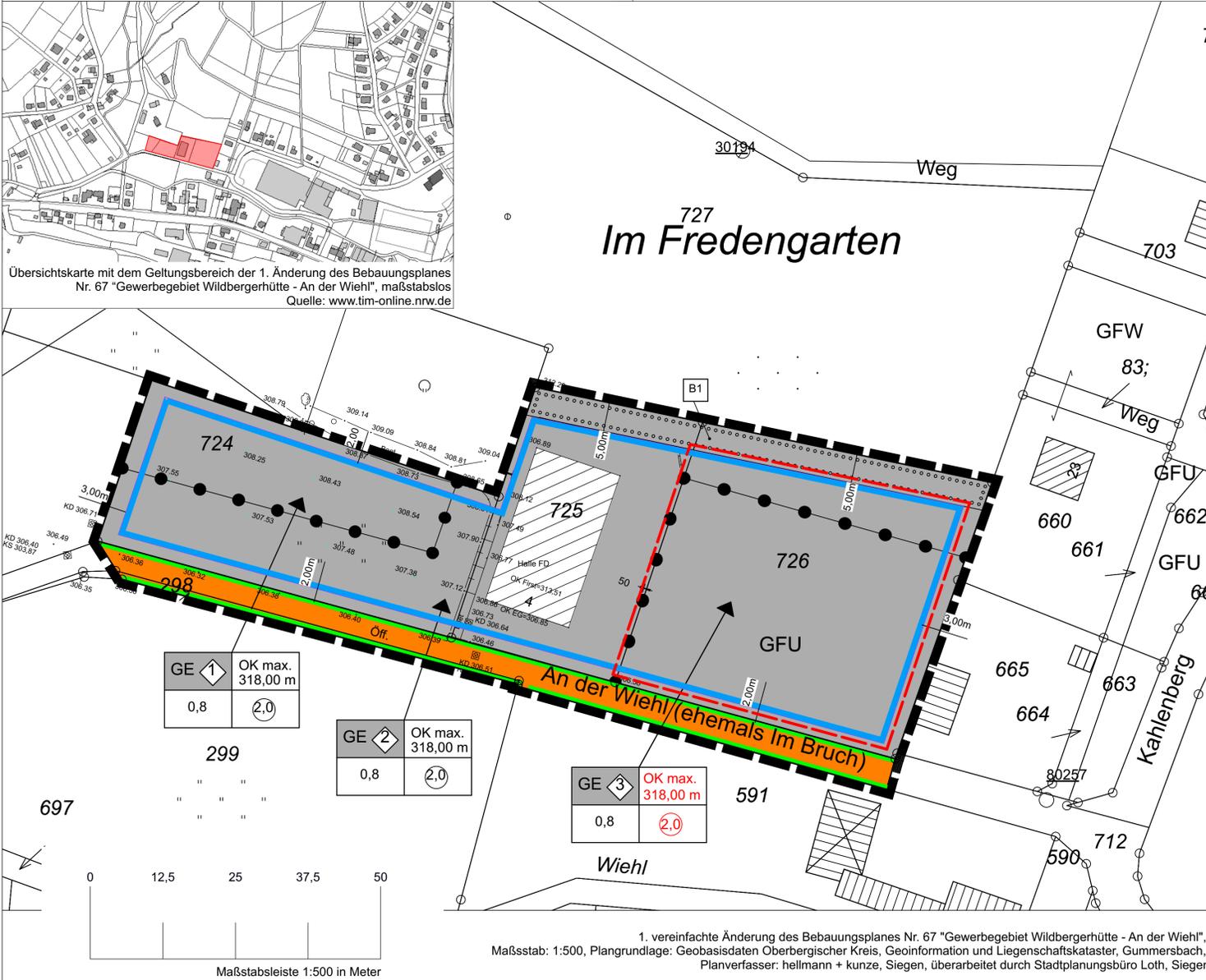
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Im Plangebiet werden öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) für die Sicherung der Erschließung des Plangebietes festgesetzt.

B) Zeichnerische Festsetzungen
 Im Änderungsbereich werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ vollständig durch die der zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplans der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ (Änderungsbebauungsplan) ersetzt.



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)		
GE (mit Pfeil nach unten)	Gewerbegebiete mit Kennziffer (§ 8 BauNVO)	
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
0,7	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß	
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	
OK max.	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normal Null (üNNH)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
(Doppelte Linie)	Baugrenze	
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
Öff.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
(Doppelte Linie mit grüner Einfassung)	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)		
(Kreis mit Punkten)	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
B1	Begrünungsmaßnahme mit Kennziffer	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
(Doppelte Linie)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
(Doppelte Linie mit roten Punkten)	Änderungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 "Gewerbegebiet Wildbergerhütte - An der Wiehl"	
Art der baulichen Nutzung	max. Höhe baulicher Anlagen	Nutzungsschablone
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	
(Doppelte Linie)	Flurstücksgrenze	
z. B. 726	Flurstücksnummer	
307,90	Bestandshöhe in Metern über Normal Null (üNNH)	
5,00m	Maßlinie in Meter	
(Doppelte Linie mit Punkten)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 "Gewerbegebiet Wildbergerhütte - An der Wiehl", Maßstab: 1:500, Plangrundlage: Geobasisdaten Oberbergischer Kreis, Geoinformation und Liegenschaftskataster, Gummersbach, Planverfasser: hellmann + kunze, Siegen, überarbeitet durch Stadtplanungsbüro Loth, Siegen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 8 BauNVO)

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO Flächen für Gewerbegebiete mit entsprechenden Kennziffern (GE 1, GE 2, GE 3) festgesetzt.

Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstandsclassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen VII der Abstandsliste und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten, sofern nicht die Ableitung geruchsintensiver Stoffe verfahrenstechnisch bedingt ist und wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen erhebliche Nachteile, erhebliche Belästigungen und sonstige Gefahren für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können.

Abstandsclassen VII, 100 m Abstand

Lfd. Nr. 200	Kleintierkrematorium
Lfd. Nr. 201	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altkraftfahrzeugen mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
Lfd. Nr. 202	Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche
Lfd. Nr. 203	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen
Lfd. Nr. 204	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kannendienste, Catering-Betriebe)
Lfd. Nr. 205	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
Lfd. Nr. 206	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
Lfd. Nr. 207	Autolackierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
Lfd. Nr. 208	Tischlereien oder Schreinereien
Lfd. Nr. 209	Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
Lfd. Nr. 210	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
Lfd. Nr. 211	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 erfasst werden
Lfd. Nr. 212	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
Lfd. Nr. 213	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
Lfd. Nr. 214	Spinnereien oder Webereien
Lfd. Nr. 215	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
Lfd. Nr. 216	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
Lfd. Nr. 217	Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
Lfd. Nr. 218	Bauhöfe
Lfd. Nr. 219	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
Lfd. Nr. 220	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
Lfd. Nr. 221	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen so weit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

Weiterhin sind die **Aussagen des schalltechnischen Gutachtens des TÜV Rheinland**, Bericht Nr. 933/ 304501 zu beachten.

Gewerbegebiet GE1

Betriebe und Anlagearten sind nur zulässig, wenn ihre Schallemissionen einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags (6.00 bis 22.00 Uhr) - **L'w = 60 dB(A)** nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) - **L'w = 40 dB(A)** nicht überschreiten.

Diese Festsetzung bedeutet, dass **tags eine typische GE-Nutzung möglich ist**. Betriebe ohne geräuschintensive Anlagen, mit schalltechnisch ausgelegten Produktionsgebäuden und ohne Freiflächengeschehen sind während der Nachtzeit zulässig.

Gewerbegebiet GE2
 Betriebe und Anlagearten sind nur zulässig, wenn ihre Schallemissionen einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags (6.00 bis 22.00 Uhr) - **L'w = 65 dB(A)** nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) - **L'w = 40 dB(A)** nicht überschreiten.

Diese Festsetzung bedeutet, dass eine **typische GE-Nutzung möglich ist**. Betriebe ohne geräuschintensive Anlagen, mit schalltechnisch ausgelegten Produktionsgebäuden und ohne Freiflächengeschehen sind während der Nachtzeit zulässig.

Gewerbegebiet GE 3
 Betriebe und Anlagearten sind nur zulässig, wenn ihre Schallemissionen einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags (6.00 bis 22.00 Uhr) - **L'w = 65 dB(A)** nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) - **L'w = 55 dB(A)** nicht überschreiten.

Diese Festsetzung bedeutet, dass tags und nachts eine typische GE-Nutzung möglich ist. Ebenfalls kann hier nachts bedingt Freiflächenverkehr stattfinden (z.B. Mitarbeiterparkplätze), solange die zulässigen max. Schallpegel nicht überschritten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Grundflächenzahl (gem. § 17 und § 19 BauNVO)
 Für den Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 67 "Gewerbegebiet Wildbergerhütte - An der Wiehl" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO für die Gewerbegebiete mit der Kennziffer GE 1, GE 2 und GE 3 die **Grundflächenzahl (GRZ I)** mit maximal **0,8** festgesetzt.

Geschossflächenzahl (gem. § 17 und § 20 BauNVO)
 Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird in GE 1, GE 2 und **GE 3 mit 2,0 als Höchstmaß** festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO)
 Die in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und **GE 3** festgesetzte maximale Gebäudehöhe/Oberkante der baulichen Anlagen ist einzuhalten. Hierbei darf die jeweilige maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlage (Oberkante Dachkonstruktion) die in den jeweiligen Nutzungsschablonen angegebenen Maße nicht überschreiten.

3. Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 23 BauNVO)

Es werden im Plangebiet (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO) **Baugrenzen** festgesetzt.

4. Verkehrsflächen
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Im Plangebiet werden öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) für die Sicherung der Erschließung des Plangebietes festgesetzt.

5. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In Teilbereichen der Flurstücke 726 und 725 werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Begrünungsmaßnahme B1 festgesetzt.

Begrünungsmaßnahme B 1
 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit der Ziffer B 1 ist entsprechend der Abgrenzung eine frei wachsende Laubbegleitpflanzung mit standortheimischen Sträuchern anzulegen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der beigefügten Pflanzenliste zu wählen.

Bäume 2. Ordnung:
 Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberscher Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Wildtirme (Pyrus communis), Wildapfel (Malus sylvestris), Vogel-Kirsche (Prunus avium)

Sträucher:
 Haselnuss (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hunds-Rose (Rosa canina), Faulbaum (Rhamnus frangula), Blut-Hartfarn (Cornus sanguinea)

Pflanzenabstand/-verhältnis/-verband:
 Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm, Sträucher: v. Strauch, 3-5 Triebe, 100-150 cm

Pflege:
 Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege im 2. und 3. Jahr, Unterhaltspflege
 Die Pflanzung ist mit Ausnahme der Bäume 2. Ordnung ab dem 15. Standjahr abschnittsweise auf-den-Stock-zu-setzen.

- Bestandteile der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans sind:
- Begründung (Textteil)
 - Planfestsetzung mit Geltungsbereich, inkl. textlicher Festsetzungen
 - Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsplanung
 - Artenschutzrechtliche Prüfung
 - Schalltechnisches Gutachten, Bericht-Nr.: 933/304501 Firma Wesel
 - Altlastenerkundung und Deklarationsuntersuchung
 - Erlaubnisbescheid über die Einleitung von Niederschlagswasser, Oberbergischer Kreis (Anlage 1)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

(gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)

Die Einleitung des Verfahrens wurde durch einen Dringlichkeitsbeschluss am 18.01.2021 gefasst. Der Hauptausschuss hat in Vertretung für den Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am 09.03.2021 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Gewerbegebiet Wildbergerhütte – An der Wiehl“ bestätigt und beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 18.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Reichshof, _____ Der Bürgermeister

Offenlagebeschluss und Offenlage
 (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.

Die Offenlage wurde im **Reichshofkürer – Woche 25 – Nr. 13 – am 26. Juni 2021** ortsüblich bekannt gemacht und im Rathaus Denkingen, Zimmer 110 oder 11a, Hauptstraße 12 in 51580 Reichshof ortsüblich ausgelegt.

Zusätzlich sind die Bestandteile des Verfahrens unter der Homepage der Gemeinde Reichshof einsehbar.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom **05.07.2021 bis einschließlich 05.08.2021** durchgeführt.

Reichshof, _____ Der Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

(gemäß § 10 Abs. 3 BauGB)

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 "Gewerbegebiet Wildbergerhütte - An der Wiehl" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt der Gemeinde Reichshof ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m. W. v. 23.06.2021 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 2 G. v. 14.06.2021 BGBl. I S. 1802 geändert worden ist

Planzonenverordnung 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 G. v. 14.06.2021 BGBl. I S. 1802 geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2594) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neu gefasst durch B. v. 18.03.2021 BGBl. I S. 540

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 1 des Gesetzes vom 01. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109) 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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW S. 916) geändert worden ist

Abstanderlass, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3- 8804.25.1 vom 06.08.2007

Gemeinde Reichshof

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Gewerbegebiet Wildbergerhütte - An der Wiehl"

für das Flurstück 726 an der Straße „An der Wiehl“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Verfahrensstand: **Offenlagebeschluss und Offenlage** (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB)

Stand: 28.06.2021 M 1:500 (DIN A1)

LOTUS Städtebau + Stadtplanung

Planverfasser
 Loth Städtebau und Stadtplanung
 Marburger Tor 4-6
 57072 Siegen
 0271 - 67349477
 info@loth-se.de