GEMEINDE REICHSHOF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 7

"Eckenhagen-Feuerwehr / Rettungswache"

1. Änderung und Ergänzung

Stand: 11.06.2026

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

freudenberger straße 383
57072 siegen

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Maximale Anzahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen:
Für das Gebiet wird die maximale Anzahl an Vollgeschossen mit 2 (II) festgesetzt.
Über die in der Nutzungsschablone festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Nutzungsschablone festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß. Ausgenommen von der v. g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä..

2. Stützmauern
Es sind Stützmauern bis 5 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Diese sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

3. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur zulässig, wenn die festgesetzte Höhe der GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6 + Überschreitung nach BauNVO = max. 0,8 eingehalten wird.

4. Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (Begrünungsmaßnahmen)

4.1 Maßnahmen B 1 „Grünflächen“
Auf dem in der Planzeichnung mit B 1 gekennzeichneten Böschungsbereich ist eine Anpflanzung aus einheimischen und bodenständigen Bäume und Sträucher anzulegen. Die Anpflanzung ist in einem Zuge anzulegen. Die Anpflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Bäume und Sträucher für freiwachsende Laubgehölzhecke:
Schwarzerle (Alnus glutinosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Salweide (Salix caprea)

Pflanzgröße: Bäume: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 h
Sträucher: 3-5 Triebe, 80-100 h

Pflanzabstand /-verband: 1 x 1,20 m bei mittel bis hoch wachsenden Sträuchern, Bäume in Gruppen, Anteil 25 %

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 5 Jahren, Unterhaltungspflege

4.2 Maßnahmen B 2 „Gemeinbedarfsflächen“
Die nicht überbauten Grundstücksflächen auf dem Baugrundstück sollen, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen gemäß § 12 sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) gestaltet werden. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens zwei hochstämmige Laubbäume 1. oder 2. Ordnung sowie zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf höchstens 10 % der gesamt zu begrünenden Fläche zu beschränken. Die jeweiligen Anpflanzungen auf dem Baugrundstück sollen fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Pflanzenausfälle sollen im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten ersetzt werden. Bei der Anpflanzung sollen folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste gewählt werden:

Laubbäume: Winterlinde (Tilia cordata), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Walnuss (Juglans regia), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Eberesche bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Weiß- bzw. Sandbirke (Betula pendula)

Pflanzgröße: Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-200 h

Obstgehölze:
Apfelsorten: Großer Rheinischer Bohnapfel, Riesen Boikenapfel, Roter Boskoop, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Doppelte Luxemburger Renette, Rheinischer Winterrambour, Rheinische Schafsnase, Ontarioapfel
Birnensorten: Gute Luise, Gute Graue, Katzenkopf,
Kirschsorten: Rote Knorpelkirsche, Büttners Gelbe Knorpelkirsche, Geisepitter,
Pflaumen: Deutsche Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge sowie diverse oberbergische Lokalsorten

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 1,8-2,0 m Höhe

B. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW

1. Dachform
In der neuen Gemeinbedarfsfläche „Rettungswache“ sind nur Flachdächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile, Garagen und Carports sind ebenfalls Flachdächer zulässig.

2. Fassadengestaltung
Die Verwendung von Werkstoffen mit spiegelnden Oberflächen sowie Werkstoffimitationen aller Art sind nicht zulässig. Solaranlagen sind von dieser Gestaltungsfestsetzung ausgenommen.

C. ALLGEMEINE HINWEISE

Denkmalschutz
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Kommune Reichshof als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, Eichthal 1, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Boden
Nach den §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, dass die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in Böden von mehr als 500 cbm ist bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen (§ 6 Abs. 8 BBodSchV i.d.F. vom 09.07.2021). Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Starkregenvorsorge
Im Plangebiet kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. Auf die notwendige planerische Berücksichtigung von Fließwegen wird vorsorglich hingewiesen. Zum Schutz vor möglichen Schäden durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser sind geeignete Maßnahmen des Objekt-schutzes vorzusehen.

D. HINWEISE ARTENSCHUTZ (ohne bodenrechtlichen Bezug)

1. Vermeidungsmaßnahme
Vorsorglich soll zum Schutz von Lebensräumen für die potenziell vorkommenden Fledermäuse folgende Maßnahme durchgeführt werden:

V 1 Beleuchtung
Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten / Straßenbeleuchtung ist gemäß der Prämisse „so wenig Licht wie möglich und so viel wie nötig“ auszurichten und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass sich die Lichtbelastung außerhalb der bebauten Flächen nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, d.h. nach unten und auf die Flächen, die beleuchtet werden sollen. Dementsprechend soll nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Die Beleuchtung angrenzender (Fledermaus-) Lebensräume ist zu verhindern. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter Beleuchtung mit möglichst bodennahen Lampen zu wählen. Die Beleuchtungsstärke sollte so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 3.000 K sollten nicht eingesetzt werden. Die Verringerung von Lichtemissionen kommt sowohl den Fledermausarten sowie Insektenarten in angrenzenden Habitaten zugute.