

# **GEMEINDE Reichshof**

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**zur**

### **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Wildbergerhütte - Welper Siefen"**

**als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren**

**24.12.2022**

**seelbacher weg 86  
57072 siegen**

tel. 0271 / 313621-0  
fax 0271 / 313621-1  
mail: [h-k-siegen@t-online.de](mailto:h-k-siegen@t-online.de)  
[www.hksiegen-städtebauer.de](http://www.hksiegen-städtebauer.de)

## **1. Art der baulichen Nutzung**

### **1.1 Zulässigkeit von Nutzungsarten in dem Mischgebiet MI**

In dem Mischgebiet MI sind gemäß § 6 (2) BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und nichtkerngebietstypische Vergnügungsstätten -diese bezogen auf Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind- (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) in den Mischgebieten nicht zulässig sind.

In den Mischgebieten ist darüber hinaus gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung der nichtkerngebietstypischen Vergnügungsstätten auch außerhalb des Gebietes, das überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist (§ 6 Abs. 3 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### **1.2 Anzahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen**

Über die in der Nutzungsschablone festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (FH max.) in Meter (m) über Normal Null (ü.NN). Ausgenommen von der v.g. Höhenfestsetzung sind untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte u.ä.

## **2. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Abs. 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB**

### **2.1 Außenwände**

Nicht zulässig ist die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen sowie Werkstoffimitate aller Art.

### **2.2 Dächer**

Es sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig. Für die verschiedenen Dachflächen eines Gebäudes ist nur eine gemeinsame Dachneigung zulässig. Bei den Dacheindeckungsmaterialien sind bei geneigten Dächern folgende Farben nach RAL-K 1 zur Originalfarbenkarte des Farbregisters RAL 840-HR des RAL, Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. zulässig: RAL 6015 (schwarzoliv), 6022 (braunoliv), 7021 (schwarzgrau), 7040 (fenstergrau), 8022 (schwarzbraun), 9004 (signalschwarz), 9005 (tiefschwarz), 9017 (verkehrsschwarz) oder diesen Farbtönen entsprechende Farben. Als Materialien sind nur Betondachsteine, Tonziegel, beide nicht hochglänzend in der v. g. Farbgebung zulässig, oder Schiefer.

Für Dachaufbauten sind als Materialien zusätzlich auch Kupfer- und Zinkblechdeckungen zulässig. Begrünte Dächer für biologische oder energiesparende Maßnahmen sind zulässig.

### **2.3 Dachaufbauten**

Dachgauben sind zulässig. Die Gaube muss mindestens einen Abstand von 1,25 m vom Ortgang, von Graten und Kehlen einhalten. Vom First beträgt der Abstand mindestens 1,00 m (in der Dachschräge gemessen), von der Traufe (in der Dachschräge gemessen vom Schnittpunkt zwischen senkrechter Fassadenverlängerung und Unterkante Dachhaut) mindestens 0,25 m und von Gaube zu Gaube mindestens 0,75 m. Das Außenmaß einer Gaube an der Gaubenfensterfront gemessen, darf maximal 1/3 der Trauflänge betragen. Die Addition mehrerer Einzellängen von Gauben auf einer Dachfläche, an der Gebäudefensterfront gemessen, darf maximal die Hälfte der Trauflänge betragen. Dach- und Gaubenform von Doppelhäusern sind gleich auszuführen. Die Errichtung von Solarenergieanlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Hierbei ist eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung ausnahmsweise zugelassen, wenn die vorgeschriebene Dachneigung die funktionsgerechte Handhabung negativ beeinflusst. Parabolspiegel sind farblich dem anzugleichen.

## **2.4 Einfriedungen**

Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (parallel zur Straßenbegrenzungslinie gemessen) und einer Grundstückstiefe von  $\leq 0,50$  m sind Einfriedungen, Anpflanzungen und Einzelbauteile wie z.B. Natursteinfindlinge unzulässig. Im Bereich zwischen  $> 0,50$  m und  $1,00$  m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (parallel zur Straßenbegrenzungslinie gemessen) sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von  $\leq 0,80$  m zulässig.

## **2.5 Werbeanlagen (Gestaltung)**

Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung und Signalfarbgebung sind nicht zulässig. Pro Betriebsart sind maximal 3 Werbeanlagen zulässig.

## **3. Hinweise**

### **3.1 Hinweis Boden**

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. 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. Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über  $800 \text{ cbm}$  bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Erdaushub ist vor Ort auf dem Grundstück wieder einzubauen.

### **3.2 Hinweis Denkmalschutz**

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als „Untere Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

## **Änderung/Ergänzung nach der Offenlage**

### **4. Lärmschutz**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind aufgrund von Verkehrslärm (der L- Straße) passive Maßnahmen zum Schutz gegen die Lärmemissionen zu treffen.