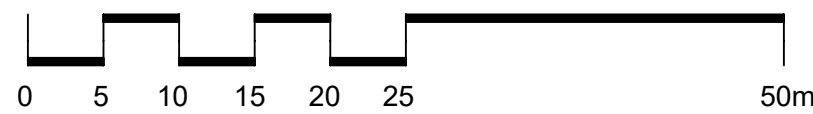
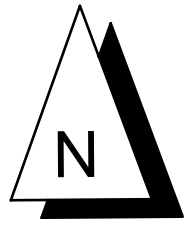




GEMEINDE REICHSHOF

Bebauungsplan Nr. 74 "Brüchermühle- Fürkener Straße"

M.: 1:500 i.O.



Entwurfsverfasser

Für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes

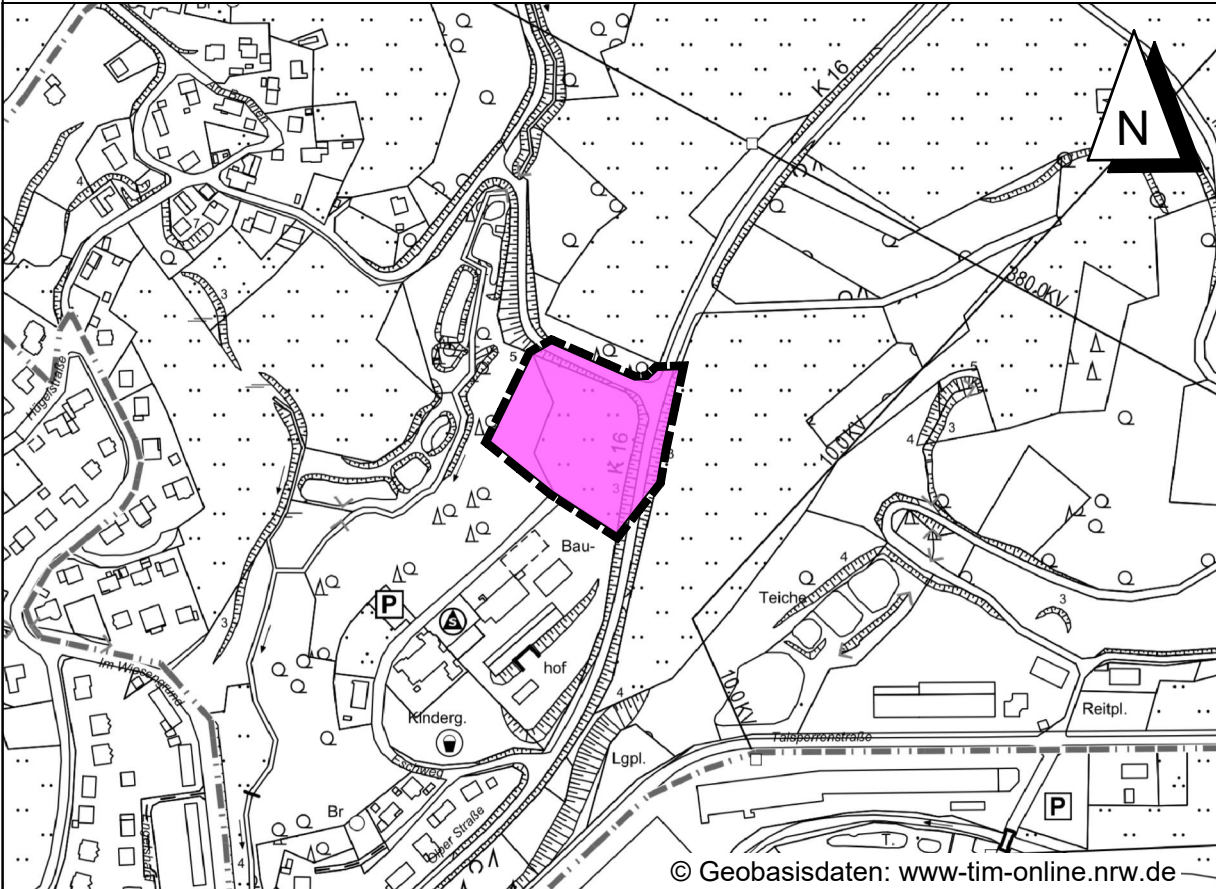
HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau
STADT - UMWELT

Freudenberger Straße 383
57072 Siegen
Tel.: 0271-3136-210
Fax: 0271-3136-211
Mail: h-k-aengen@kontinue.de
www.h-k-aengen-staedtebau.de

gez. Dipl.-Ing. G. Kunze

Übersichtslageplan 1:5.000 i.O.



Planzeichenerklärung nach PlanZV

1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)
- 0,8
OK max.
- Grundflächenzahl GRZ
Höhe baulicher Anlagen (Oberkante OK) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN) als Höchstmaß

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)
-
- Baugrenze

3. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
-
- Flächen für den Gemeinbedarf
-
- Einrichtung und Anlage: Feuerwehrgerätehaus

4. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
-
- Straßenverkehrsflächen
-
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-
- Ein- und Ausfahrtsbereich (Bestand)
-
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald
(§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)
-
- Flächen für Wald

6. Sonstige Planzeichen
-
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauGB)

7. Schutzgebiete
-
- Grenze Landschaftsschutzgebiet, LSG 5011-0002 - Reichshof-Süd

B. Planzeichen der Planunterlage / Vermassung

-
- Bestandsgebäude
-
- Flurstücksgrenze
- z.B. 77**
- Flurstücksnummer
-
- Vermassung
-
- Bestandsgeländehöhe in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN)

Rechtsgrundlagen

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- **BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV):** Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- **BauO NRW:** Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), Ausgabe 2023 Nr. 31 vom 17.11.2023 (GV. NRW. S. 1167 bis 1189).
- **GO NRW:** Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), Ausgabe 2025 Nr. 32 vom 16.07.2025 (GV. NRW. Seite 617 bis 644).
- **BekanntmVO:** Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung- BekanntmVO), Ausgabe 2015 Nr. 41 vom 20.11.2015 (GV. NRW. S. 739 bis 758).
- **BNatSchG :** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) (1), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Anlagen

- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gem. § 9 (8) BauGB mit Umweltbericht beigelegt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag" beigelegt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein "Fachbeitrag Artenschutz" beigelegt.

Planungsrechtliche Festsetzungen / Hinweise / Artenschutzrechtliche Hinweise

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Maß der baulichen Nutzung (Gesamtgebäudehöhe)
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen (Oberkante) baulicher Anlagen (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN). Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte, Technikräume u.ä. sind von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen.

2. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur zulässig, wenn die festgesetzte Höhe der GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 eingehalten wird.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.1 Maßnahme V 1
Stellplätze auf dem Gemeinbedarfsgrundstück sind als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigung herzustellen, wie z. B. als breittufiges Pflaster, Okopflaster, Schotterrassen, Rasenkammersteine.

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

4.1 Maßnahmen B 1 „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 begründenden 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 Schafnase, Ontarioapfel
Bimmsorten: Gute Luise, Gute Graue, Katzenkopf,
Kirschsoroten: Rote Knorpekirsche, Büttners Gelbe Knorpekirsche, Geiseipitter,
Pflaumen: Deutsche Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge sowie diverse oberbergische Lokalsorten

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

B. HINWEISE

C. ALLGEMEINE HINWEISE

1. Denkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Kommune Waldbröl 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 Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

2. Boden

Nach den §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorge-werte 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 Bau-maßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

3. Starkregenvorsorge

Im Plangebiet kann es bei Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. Auf die notwendige planerische Berücksichtigung von Fließwegen wird vorsorglich hingewiesen.

4. Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen mit Wirkung zur K 16 sind so aufzustellen und auch abzuschirmen, dass der Verkehr auf dieser weder behindert noch geblendet wird.

5. Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräu-mund, Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211/4759710, die nächstegelegene Polizeistation oder das Ordnungsamt der Gemeinde Reichshof zu benachrichtigen.

6. Einmündung K 16

Im Einmündungsbereich der „Fürkener Straße“ zur K 16 hin, dürfen im Bereich des - zur gefahrlosen verkehrlichen Er-schließung notwendigen Sichtdreieckes keine sichtbehindernden Einfriedungen errichtet bzw. keine sichtbehindernden Gehölze gepflanzt werden. Der Straßenbalasträger ist im weiteren Verfahren und darüber hinaus auch im Zuge des später folgenden Baugenehmigungs-verfahrens frühzeitig zu beteiligen.

C. HINWEISE ARTENSCHUTZ (ohne bodenrechtlichen Bezug)

Vermeidungsmaßnahmen

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG auszuschließen, sind folgende artenschutz-fachlich begründete Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

V 1 Fallzeitbeschränkung Gehölze (Vogel, Fledermäuse)

Die Fällung von Gehölzen darf nur in der Zeit von Mitte November bis Ende Februar, außerhalb der Brut- und Fortpflanzungs-zeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen, durchgeführt werden, so dass der Verlust von möglicherweise belegten Brut- oder Niststätten vermieden wird.

V 2 Zeitliche Beschränkung für das Freiräumen der Fläche

Zum Zeitpunkt der Begehungen befanden sich Äste, Gehölzreste und hoher Bewuchs im Eingriffsbereich. Außerdem befindet sich am Rande des Gebietes ein Brombeergebüsch. Um Beeinträchtigungen von potenziell belegten Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln und Kleinsäugetieren zu vermeiden, ist der Eingriffsbereich außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeiten von September bis Februar abzuräumen.

V 3 Beleuchtung

Die Beleuchtung von Grundstücken und Zufahrten 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 des Plangebietes nicht signifikant erhöht. Dementsprechend soll nur gerichtetes Licht verwendet werden, z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten, die das Licht nur dort hin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein. Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tagszeitlich be-grenzter Beleuchtung mit 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.

V 4 Erhalt der Baumhöhle im Weidenstamm

Um die Betroffenheit potenzieller Höhlenbrüter (Kleinspecht, Gartenrotschwanz, Feldsperling, Star) innerhalb der Baumhöhle in einer Weide im Bereich des Waldrandes zu vermeiden, soll diese als Stammschnitt aus dem betroffenen Baum heraus-gegrenzt werden. An anderer Stelle im näheren Umfeld soll der Stammschnitt in gleicher Himmelsrichtung als Nisthöhle angebracht werden. Die Größe des herausgetrennten Stammschnittes umfasst dabei den Abstand von ca. 50 cm Oberhalb des höchsten Punktes der Baumhöhle bis ca. 50 cm unterhalb des tiefsten Punktes dieser. Das Herausschneiden und Anbringen der Nisthöhle erfolgt unter Aufsicht einer fachkundigen Person.

CEF- Maßnahmen

CEF-Maßnahmen (CEF = continuous ecological functionality) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Artenschutzes, deren Funktion gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG vor Beginn des Eingriffs gegeben sein muss.

CEF 1 Schaffung von Fledermausquartieren an vorgesehener Bepflanzung und im Wald

Da Tagesverstecke von Fledermäusen durch die Rodung des Höhlenbaumes verloren gehen, sind neue Quartiere zu schaffen. Daher wird für die Planung des Feuerwehrgerätehauses auf das Baulich Fledermäuse (Arbeitskreis Wildbiologie an der Justus-Liebig-Universität Gießen e.V., 2000) verwiesen. Dabei handelt es sich um eine Ideensammlung für fledermausge-rechtes Bauen, welche eine Vielzahl von Konstruktionsvorschlägen und detailgenauen Bauzeichnungen zur Schaffung von Fledermausquartieren an Gebäuden beinhaltet. Alternativ kann ein geeigneter Einbaustein (z.B. der Fa. Schwegler oder Hasselfeld) eingebaut werden. Es ist ein Fledermausquartier am Neubau anzubringen. Ein weiteres Quartier in Form einer Fledermaushöhle (z.B. Fa. Schwegler oder Hasselfeld) ist im angrenzenden bestehenden Laubwald anzubringen. Die Quartiere sind vor der Gehölz-entfernung anzubringen und regelmäßig zu säubern.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 Brüchermühle, Fürkener Straße. Der Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Reichshof, den

.....
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE-UNTERRICHTUNG

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in durch Veröffentlichung im Internet und durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom bis einschließlich

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

Reichshof, den

.....
Bürgermeister

VERÖFFENTLICHUNG

Die Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 74 Brüchermühle Fürkener Straße mit der Begründung einschließlich Umweltbericht, Landschaftspflegerischem Fachbeitrag und Artenschutzprüfung I sowie der nach Ein-schätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB im Internet www.reichshof.org/rathaus-buerger/wohnen-bauen-und-planen/aktuelle-oeffentlichkeits-beteiligung-in-der-zeit-vom-.....-bis-.....

Reichshof, den

.....
Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Stellungnahmen der Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom im Zeitraum vom bis eingeholt worden.

Reichshof, den

.....
Bürgermeister

ANREGUNGEN

Gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Reichshof vom wurde über die Anregungen und Stellungnahmen beraten und abgewogen.

Reichshof, den

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des BauGB in Verbindung mit dem § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) am vom Rat der Gemeinde Reichshof als Satzung beschlossen worden.

Reichshof, den

.....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Gem. § 10 BauGB ist die Genehmigung / Satzung mit Hinweis auf die Bereithaltung zu jedermanns Einsicht diesen Bebauungsplan am ortsüblich bekanntgemacht worden.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 sowie (4) und des § 215 (1) des BauGB und des § 7 (6) GO NW hingewiesen.

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung vom rechtsverbindlich.

Reichshof, den

.....
Bürgermeister

EINSICHTNAHME

Dieser Bebauungsplan mit Umweltbericht wird gemäß § 10 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung bei der Gemeinde Reichshof zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ebenfalls wird dort die "Artenschutzrechtliche Prüfung" und der „Landschaftspflegerische Fachbeitrag“ zur Einsicht bereitgehalten.

GEMEINDE REICHSHOF



Bebauungsplan Nr. 74 "Brüchermühle- Fürkener Straße"

Stand: 08.10.2025