



**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
(gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am 20.05.2020 die Einleitung des Verfahrens zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 52b "Denklingen-Burgberg II. PA" nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am \_\_\_\_\_ 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 ausgelegt und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.

Ort und Dauer wurden am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt der Gemeinde Reichshof ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ durchgeführt.

Reichshof, \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister,

**Satzungsbeschluss**  
(gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ über die vorgebrachten Anregungen entschieden und die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 52b "Denklingen- Burgberg II. PA" gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt.

Reichshof, \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister,

**Inkrafttreten des Bebauungsplanes**  
(gemäß § 10 Abs. 3 BauGB)

Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 52b "Denklingen-Burgberg II. PA" 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.

Reichshof, \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister,

**Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

**WR** Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)  
Zulässig sind Wohngebäude (§ 3 Abs. 2 BauNVO)  
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**2 WO** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

**0,35** Grundflächenzahl (GRZ)  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch

- die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO;
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird;

ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO **nicht zulässig.**

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH=309** Höhe der baulichen Anlagen  
max. zulässige Firsthöhe in Meter ü. NHN

**OKEG=300** max. zulässige Höhe Oberkante Erdgeschossfußboden in Meter ü. NHN

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**E** Nur Einzelhäuser zulässig

**Baugrenze**

**4. Garagen und überdachte Stellplätze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) müssen mindestens einen Abstand von 5,50 m zu ihrer der Zufahrt vorgelagerten Straßenfläche aufweisen.

**5. Gestaltung der baulichen Anlagen**  
(§ 89 BauO NRW)

**Baugestaltung**  
Fassadenverkleidungen aus Bitumenmaterial, Glas, Keramik, Faserzementplatten, Kunststoff- oder Metalltafeln oder -platten, Glasbausteinen sowie aus sichtbaren massiven Rundholzstämmen und/ oder Blockbohlen bestehende Fassaden sind nicht zulässig.

Als Farbe für die Fassadengestaltung sind die dem verwendeten Naturschiefer, für Klinker weiße, rote und rotbraune Töne zulässig.  
Für andere Fassadenmaterialien sind folgende Töne und ihnen entsprechende Farben des Farbregisters RAL 840-HR mit matter Oberfläche zulässig:

Beige (RAL 1001), Perlweiß (RAL 1013), Elfenbein (RAL 1014), Hellelfenbein (RAL 1015), Reinweiß (RAL 9010), Verkehrsweiß (RAL 9016), Cremeweiß (RAL 9001), Grauweiß (RAL 9002), Signalweiß (RAL 9003), Telegrau (RAL 7047), Seidengrau (RAL 7044), Lichtgrau (RAL 7035).

Die Fassadengestaltung von Anbauten und Garagen sind dem Hauptkörper entsprechend auszubilden.

**Drempel**  
Drempel sind nur bis 1m Höhe bei einer eingeschossigen Bauweise zulässig.

**SD/WD Dachgestaltung**  
zulässig sind Sattel- und Walmdächer und deren Misch- und Unterformen.

**20°- 45° Dachneigung**  
als Mindest- und Höchstgrenze  
Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und eingeschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig.

**Dacheindeckung**  
Dacheindeckungen sind in den Farbtönen graublau (RAL 5008), anthrazit-grau (RAL 7016), schwarz-grau (RAL 7021), granitgrau (RAL 7026), schwarz-braun (RAL 8022), signal-schwarz (RAL 9004), tief-schwarz (RAL 9005), Verkehrsschwarz (RAL 9017) oder diesen Farbtönen entsprechenden Farben zulässig.

Als Dacheindeckungsmaterial sind außer bei eingeschossigen Anbauten, Garagen und überdachten Stellplätzen nur nicht spiegelnde oder glänzende Natur- und Kunstschiefer, Ton- und Betondachsteine zulässig.

Unbewegliche Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Sonnenkollektoren, keine Windräder) sind auf den Dächern zulässig.

Unbewegliche Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien, Satellitenschüsseln, sowie weitere Dachaufbauten sind farblich dem Ton der Dacheindeckung anzupassen.

**Gauben**  
Gauben sind zulässig. Eine besondere Gestaltung der Gaube wird nicht festgesetzt. Für Gauben wird festgesetzt:

**Abstände von Gauben zu Gebäudeteilen und von Gaube zu Gaube**  
sind wie folgt einzuhalten:

- vom Ortgang von Gärten und Kehlen mindestens 1,25 m
- vom First (in der Dachschräge gemessen vom Schnittpunkt zwischen senkrechter Fassadenverlängerung und Unterkante Dachhaut) mindestens 0,50 m
- von Gaube zu Gaube mindestens 0,75 m

**Außenmaß einer Gaube**  
Das Außenmaß einer Gaube (Länge), an der Gaubenfensterfront gemessen, darf maximal 1/3 der Traufhöhe betragen.

**Einzellängen von Gauben**  
Die Addition mehrerer Einzellängen von Gauben auf einer Dachfläche, an der Gaubenfensterfront gemessen, darf maximal die Hälfte der Traufhöhe betragen.

**Einfriedungen**  
Einfriedungen müssen einen Abstand zur privaten Verkehrsfläche von mindestens 50 cm einhalten.  
Zur privaten Verkehrsfläche sind Mauern von über 1,30 m Höhe und die Verwendung von Pflanzsteinen nicht zulässig.

**7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmenflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).  
Nach Geländeherrichtung sind auf den Flächen für Pflanzbindungen bodenständige Sträucher heimischer Herkunft zu pflanzen. Die Arten können der Gehölzliste "Landschaftspläne im Oberbergischen Kreis" sowie den Landschaftsplänen direkt entnommen werden. Es sind Arten wie Hasel, Schlehe, Weißdorn, Holunder etc. zu verwenden.

**10. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**11. Sonstige Darstellungen**

Vorh. Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nummer

Vorh. Gebäude / Nebengebäude

**Nutzungsschablone**

WR	FH=309	Art der baulichen Nutzung	max. Firsthöhe in m ü. NHN
0,35	OKEG=300	Grundflächenzahl	max. Höhe OK EG-Fußboden in m ü. NHN
SD/WD	E	Dachgestaltung	zulässige Bauweise
II	2 WO	Zahl der Vollgeschosse	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

**Hinweise**

**Hinweis Geländeherrichtung**  
Die Geländeherrichtung auf den Wohngrundstücken ist so vorzunehmen, dass die Sicherheit benachbarter Grundstücke, auch außerhalb des Plangebiets, öffentliche und private Verkehrsflächen, angrenzende Wohnbaugrundstücke, nicht gefährdet wird.

**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 oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurden, auf oder in Böden einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

**Hinweise 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.

**Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW S. 202) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW.2018, S. 421), in Kraft getreten am 1. Januar 2019, die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. . S 193) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513, 2521) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist

**GEMEINDE REICHSHOF**

**Bebauungsplan Nr. 52b**  
**"Denklingen-Burgberg II. PA"**

**6. vereinfachte Änderung**

Flur 16  
Flurstücke 742, 680

Stand: 08.09.2020

M 1:500

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

**LOTH**  
Städtebau + Stadtplanung