

Oberbergischer Kreis
Gemeinde Reichshof
Gemarkung Hespert

Flur 003

Beschränkung
(Dornstahlweg)
(Heidberg) 08B 18N

WA	0,4
o	
1 WO	SD 30-60°
FH max. 6,50 m, Fall A	

WA	0,4
o	
1 WO	SD 30-60°
FH max. 6,50 m, Fall A	

WA	0,4
o	
1 WO	SD 30-60°
FH max. 6,50 m, Fall B	

WA	0,4
o	
1 WO	SD 30-60°
FH max. 6,50 m, Fall A	

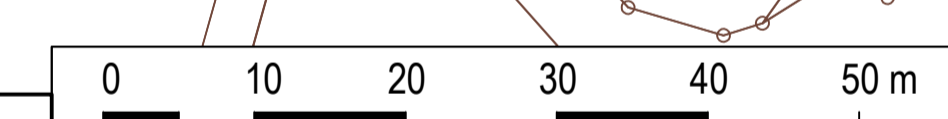
WA	0,4
o	
1 WO	SD 30-60°
FH max. 6,50 m, Fall A	

Ver- und Entsorgungsleitungen

	W	vorh. Wasser
	G	vorh. Gas
	E	vorh. Strom
	F	vorh. Telekomm.
	TV	vorh. TV-Kabel
	MW	vorh. MW-Kanal
	SW	vorh. SW-Kanal
	RW	vorh. RW-Kanal

Leitungen sind nur nachrichtlich eingetragen und vor Bauausführung durch Suchschlitze zu prüfen

© Land NRW (2021)
Datenlizenz Deutschland - Zero (www.govdata.de/dl-de-zero-2.0)



C. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA

Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind:

 - Wohngebäude,
 - nicht störende Handwerksbetriebe

Sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

 - Betriebe des Bahnerbergsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

 - gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die zulässigen Nutzungen
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

sowie

 - gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Bahnerbergsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

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

1 Wo

0,4

I

FH max. 6,50 m
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen
maximal zulässige Firsthöhe in Metern.
Die Firsthöhe wird bis zum Scheitel des Gebäudes, d. h. bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen (oberer Bezugspunkt).

Fall A: unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes bergseits am Gebäude gemessen.

Fall B: unterer Bezugspunkt ist die Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite gemessen, die zur Straße liegt.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze
Vorbauten sind bis maximal 4m außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Hauptfirstrichtung, für untergeordnete Gebäudeteile ist eine abweichende Firstrichtung zulässig.
- Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 89 BauO NRW)

Baugestaltung
Für die Fassadengestaltung sind keine spiegelfelnden Materialien und keine Signalfarben zulässig. Die Fassadenfarben sind aus dem Spektrum Weiß, Grau, Braun in Anlehnung an die entsprechenden Farben des Farbregisters RAL 840 HR zu wählen. Die Fassadengestaltung von Anbauten und Garagen sind dem Hauptkörper entsprechend auszubilden.

Dachgestaltung/ Dacheindeckung
Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer zulässig. Gauben sind nicht zulässig.

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 entsprechende Farben zulässig. Als Dacheindeckungsmaterial ist nur nicht spiegelfelndes oder nicht glänzendes Material zulässig. Für Flachdächer der Nebenanlagen ist eine Dachbegrünung zulässig.

Unbewegliche Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Sonnenkollektoren, keine Windräder) sind auf den Dächern zulässig. Die Vorschriften für die Farbgestaltung entfallen für Anlagen zur Nutzung der erneuerbaren Energien.

Dachneigung
als Mindest- und Höchstgrenze
Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind Flachdächer zulässig.

Grundstückseinfriedung
Zur Grundstückseinfriedung sind nur lebende Hecken sowie Zäune, die mit einer lebenden Hecke zu hinterpflanzen sind, zulässig. Zu der Erschließungsstraße hin ist die Höhe des Zauns auf maximal 1,25 m zu begrenzen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Eckgrundstücke.

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Fußweg
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bereich der Baugrundstücke sind alle Flächen, die nicht von baulichen Anlagen eingenommen werden, dauerhaft mit lebenden Pflanzen zu begrünen. Lose Steinschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig.
- Flächen für die Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung:
 - Gasversorgung Aggerenergie
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahrrecht- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - L= Leitungsrecht für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen zu Gunsten der Gemeinde Reichshof
 - A= Leitungsrecht zu Gunsten des Anliegers mit Flurstücksnummer
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nutzungsschablone		Nutzungsschablone	
WA	0,4	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
o		offene Bauweise	nur Einzelhäuser zulässig
1 WO	SD 30-60°	max. Zahl der Wohnungen	Dachgestaltung Dachneigung
FH max. 6,50 m, Fall A		max. Firsthöhe	

- 9. Sonstige Darstellungen**
- vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.
 - vorhandene Geländehöhen in m ü. NNH
 - Vermaßung in Meter
 - Winkelvermaßung in Grad
 - rechte Winkel

Hinweise

Bodendenkmalschutz
Bei Bodenbewegung auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Besonderer Artenschutz
Die Regelungen des besonderen Artenschutzes sind insbesondere bei Um-, Ausbau- und Abrissarbeiten beachtlich. Bei dem Verdacht auf Vorhandensein von planungsrelevanten Arten ist vor Beginn der Arbeiten die untere Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises zu informieren. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die in NRW vorkommenden planungsrelevanten Arten sind können beim LANUV unter folgendem link <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/derstart> gelistet.

Gehörfällarbeiten sind auf den Zeitraum zwischen 01. Oktober und 01. März (ausschließlich) zu beschränken. Ausnahmen hiervon sind nur mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Übersicht 1 : 5000

© Land NRW (2021) Datenlizenz Deutschland - Zero (www.govdata.de/dl-de-zero-2.0)

	Planungsbüro Schumacher GmbH Oststraße 9 51374 Wehr Telefon + 49 (0) 2262 - 72050 Telefax + 49 (0) 2262 - 72056 info@pbs-schumacher.de www.pbs-schumacher.de Ansprechort Köln (118 9442) Geschäftsführung Jürgen Schumacher, Jörg Timmermann	Projekt Nr. 1737 Status EF
	Datum: 1737-BP Bearbeitet: Schr gezeichnet: Dmi Projektleiter: Schr Aufgestellt: Wielf, April 2022	

Gemeinde Reichshof

Bebauungsplan Nr. 70 "Langenseifen"

gemäß §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

M 1:500

- A. Rechtsgrundlagen**
- BauGB** : Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- BauNVO** : Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- BauO NRW**: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 in Kraft getreten am 04. August 2018 und am 01. Januar 2019 (GV. NRW. S. 421). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021. Absatz 3 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021
- GO NRW**: Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353), in Kraft getreten am 1. Januar 2022.
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516) zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015.
- Planzeichenvorordnung (PlanZV 90)** : Planzeichenvorordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- B. Verfahrensvermerke**
- 1. Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Reichshof hat am 12.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Langenseifen" beschlossen. Das Verfahren wird gemäß §13a i.V.m. §13 BauGB durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 05.02.2022 im Amtsblatt der Gemeinde Reichshof (Reichshofkurier).
- Reichshof, den 07.02.2022
-
Gennies
Bürgermeister
- 2. Beschluss der öffentlichen Auslegung**
Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung (gemäß §3 Abs. 2 BauGB) mit Begründung wurde am 12.04.2021 gefasst.
- Reichshof, den 07.02.2022
-
Gennies
Bürgermeister

- 3. Öffentliche Auslegung**
Die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 14.02.2022 bis einschließlich 14.03.2022 durchgeführt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gemäß den Bestimmungen des BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Reichshof am 05.02.2022
- Reichshof, den 15.03.2022
-
Gennies
Bürgermeister
- 4. Beteiligung der Behörden**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.02.2022 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
- Reichshof, den 12.02.2022
-
Gennies
Bürgermeister
- 5. Abwägung**
Der Rat der Gemeinde Reichshof hat am 13.06.2022 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Reichshof, den 14.06.2022
-
Gennies
Bürgermeister
- 6. Satzungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Reichshof hat am 13.06.2022 den Bebauungsplan Nr. 70 "Langenseifen", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
- Reichshof, den 14.06.2022
-
Gennies
Bürgermeister

- 7. Ausfertigung**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 70 "Langenseifen" mit seinen Festsetzungen durch Text, Farbe und Schrift einschließlich Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Gemeinde Reichshof vom 13.06.2022 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt und die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.
- Reichshof, den 14.06.2022
-
Gennies
Bürgermeister
- 8. Bekanntmachung/Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.07.2022 ... entsprechend der Bestimmung des BauGB und der Hauptsatzung der Gemeinde Reichshof bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 70 "Langenseifen" in Kraft getreten und rechtsverbindlich.
- Reichshof, den 25.07.2022
-
Gennies
Bürgermeister
- 9. Beachtliche Verletzung von Vorschriften**
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes oder ein nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
- Reichshof, den 25.07.2022
-
Gennies
Bürgermeister