



## **BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum**

**Bebauungsplanes Nr. 3.01/6**

**„Winterscheid Nord/Ost“**

**TEIL 1**

**ALLGEMEINER TEIL**

**ENTWURF**

**Stand: 21.05.2024**

# 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

## Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung .....	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes .....	2
3.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen .....	3
4.	Inanspruchnahme Boden, landwirtschaftlich genutzten Flächen.....	5
5.	Planungsziele.....	6
5.1	Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele .....	7
6.	Planung.....	7
6.1	Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung.....	7
7.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	13
7.1	Umweltbericht (UB) im Bauleitplanverfahren .....	13
7.2	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) .....	13
7.3	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB).....	14
7.4	FFH-Vorprüfung.....	15
8.	Erschließung .....	15
8.1	Straßen- und Wegebau .....	15
8.2	Schmutzwasser.....	15
8.3	Niederschlagswasser .....	15
8.4	Trinkwasser .....	17
8.5	Löschwasser .....	18
8.6	Erneuerbare Energien .....	18
9.	Sportanlagengeräusche.....	18
10.	Erdbebengefährdung.....	18
11.	Kampfmittel.....	19
12.	Bodenschutz/Boden .....	19
13.	Denkmalschutz .....	19
14.	Bergbau .....	19
15.	Bildstock .....	20
16.	Geruchimmissionssituation.....	20
17.	Belange des Umwelt- und Klimaschutzes .....	21
18.	Alternativprüfung .....	21
19.	Auswirkungen der Planung .....	22
20.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes.....	22
21.	Kosten.....	23
22.	Vermerk zur Begründung .....	23

## Anlagenverzeichnis

- Umweltbericht
- FFH-Vorprüfung
- Artenschutz
- LFB
- Hydrogeologisches Gutachten
- Schallschutzgutachten
- Geruchsimmissionsprognose

## 1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Ausschuss für Planung, Klima- und Umweltschutz der Gemeinde Ruppichteroth hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans 3.01/6 „Winterscheid Nord/Ost“ beschlossen.

Ziel der Planung ist es, die Flächen auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes zu bebauen, welches fünf wesentliche Aspekte verwirklichen soll:

- „Grünes“ Bauen mit und in der Natur mit Bezug zur alten Ortslage;
- Örtlich angepasst, Bauen mit individueller Freiheit eingepasst in den dörflichen Rahmen;
- Divers, Bauen für Menschen verschiedener Einkommensgruppen;
- Verbindendes Bauen, um miteinander und nicht gegen einander zu leben; ein Ja zum Leben auf dem Land;
- Zukunftsorientiert, sparsames Bauen mit erneuerbarer Energie, mit Begrünung und vornehmlich ökologischen Baustoffen.

Dazu ist vorgesehen, im Gebiet freistehende Wohnhäuser entlang der im Süden des Plangebiets gelegenen vorhandenen und einer geplanten Erschließung zu entwickeln und so einen individuellen neuen Ortsrand auszubilden. Entlang der vorhandenen Erschließung ist darüber hinaus geplant, zwei Grundstücke für den Geschosswohnungsbau mit jeweils 8 Wohnungen vorzuhalten. Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll in einer großen Versickerungsanlage im Norden gesammelt werden.

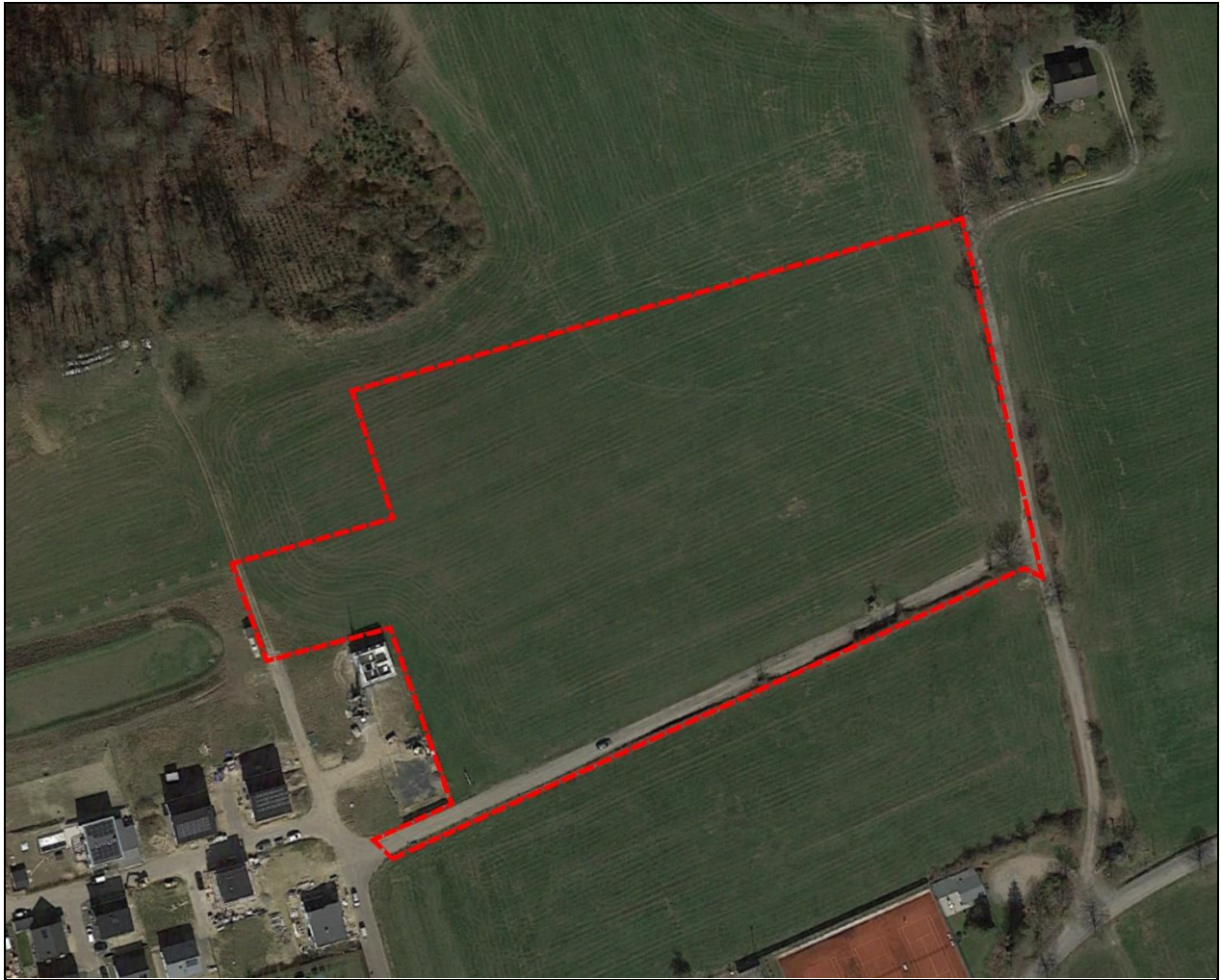


Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab,

© HKS, 2023







**Luftbild, ohne Maßstab,**

© Geobasisdaten: [www-tim-online.nrw.de](http://www-tim-online.nrw.de)

Die Fläche ist über die Ortsstraßen „Herrnsteinstraße“ und „Lichweg“ an das überörtliche Straßennetz „Hauptstraße“ angebunden.

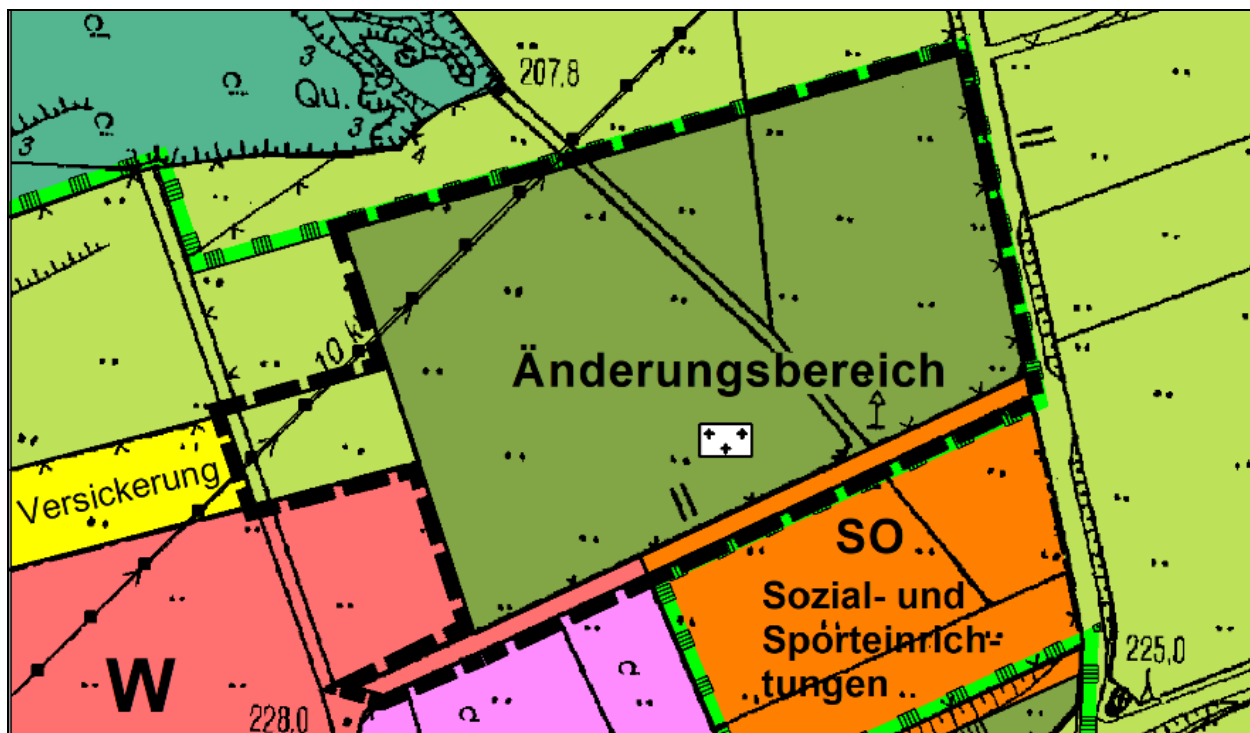
Das Gebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es befinden sich keine Gehölzstrukturen im Gebiet. Die Flächen des Gebietes werden z. Zt. als Grünland genutzt.

Das Gelände fällt nach Nordwesten hin um insgesamt ca. 28 m ab und erreicht am Nordwestrand des Plangebietes eine Höhe von ca. 210 m ü. NHN.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Winterscheid, Flur 3, Flurstücke 15 tlw., 16 tlw., 18 tlw. (Wegefläche), 96 tlw. und in der Flur 5 das Flurstück 5 tlw. (Straßenfläche).

### **3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ruppichteroth ist das Plangebiet als „Grünfläche Friedhof“ gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB und ein kleiner Teil (ca. 1.700 m<sup>2</sup>) als „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 9 a BauGB dargestellt.



Auszug FNP, ohne Maßstab,

© Geobasisdaten: Gemeinde Ruppichteroth

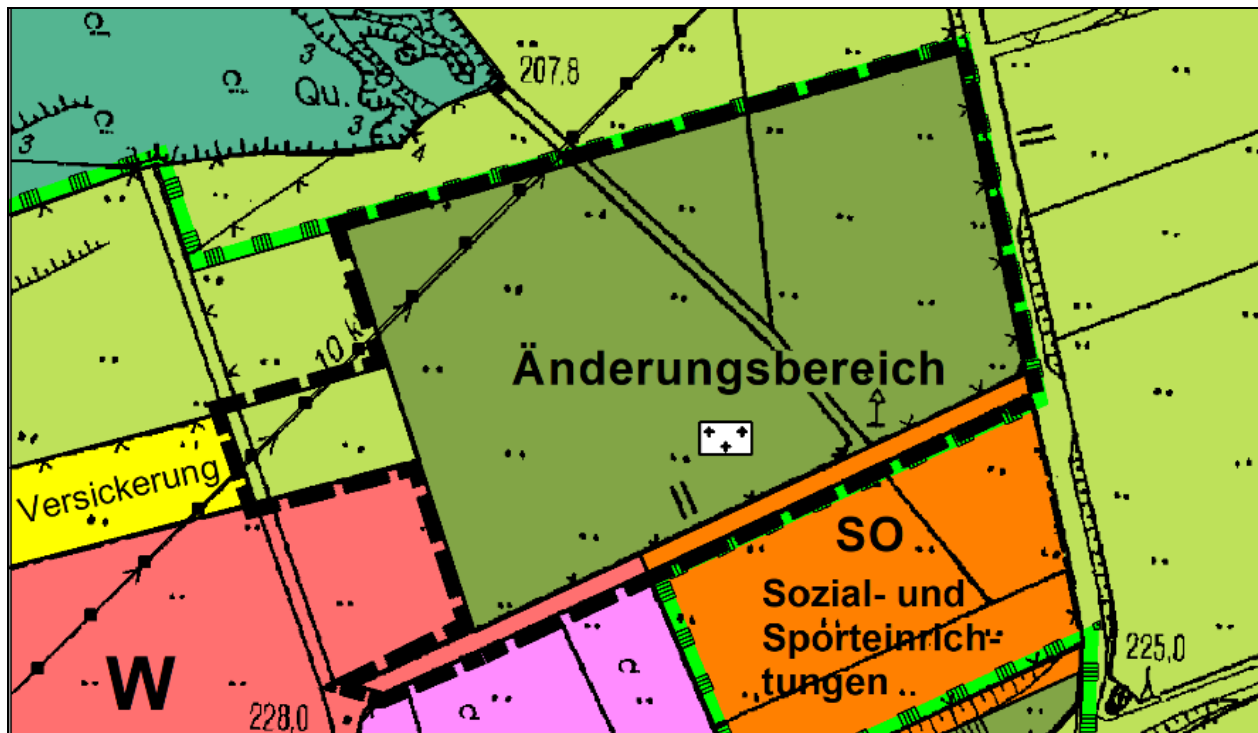
Die Flächen unterliegen nicht dem Landschaftsschutz (Landschaftsschutzgebiet in den Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Much sowie den Städten Hennef und Siegburg im Rhein-Sieg-Kreis).

Unmittelbar nördlich des Gebietes erstreckt sich ein Waldgebiet, welches gleichzeitig als NSG und FFH-Gebiet DE-5110-301 „Broelbach mit angrenzenden Wäldern“ ausgewiesen ist.

Die dort vorhandenen Wälder sind als FFH-Lebensraumtyp (LRT) 9110— Hainsimsen Buchenwald kartiert worden und unterliegen einem besonderen Schutz den es in seiner Wertigkeit auch langfristig zu erhalten und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen gilt.

Mit Schreiben vom 17.06.2021 hat die Bezirksregierung Köln der Anpassungsanfrage für den o.g. Planbereich gem. § 34 LPlG entsprochen.

Das Verfahren der Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 3.01/6 „Winterscheid Nord/Ost“.



Ausschnitt Flächennutzungsplan, Planung, ohne Maßstab

#### 4. Inanspruchnahme Boden, landwirtschaftlich genutzten Flächen

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche. Diese ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche „Friedhof“ dargestellt. Eine Umsetzung dieses Planungszieles ist nie erfolgt. Weitere Flächen im Westen in einem Umfang von ca. 1.700 m<sup>2</sup> sind im FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Es besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft).

Im Rahmen der erforderlichen Alternativprüfungen geht es darum, die städtebauliche Notwendigkeit für die Entwicklung der dieser Planung zugrunde liegenden Standortwahl zu begründen. Erst dann kann im Wege der Abwägung die Umwidmungssperre überwunden werden.

Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Die Belange der Landwirtschaft sind in der Abwägung explizit zu berücksichtigen.

Hierbei ist darzulegen, welche Auswirkungen damit verbunden sind, Fläche für die Landwirtschaft zugunsten anderer Nutzungen unwiederbringlich aufzugeben, und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

Erläuterungen zur Inanspruchnahme von Boden und landwirtschaftlich genutzten Flächen:

- a) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- b) Aufgrund der sehr guten städtebaulichen Eignung, insbesondere durch die wirtschaftliche Anknüpfung an die vorhandene Erschließung ist die Lage des Baugebiets direkt östlich angrenzend an das vorhandene Wohngebiet als positiv anzusehen.
- c) Der Flächenbedarf für die angestrebte Wohngebietsnutzung kann nicht gleichwertig an anderer Stelle im direkten Umfeld des Ortskerns Winterscheid abgedeckt werden.
- d) Bei der Standortsuche für das neue Baugebiet wurden keine Waldflächen in Betracht gezogen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt wären hier im Vergleich zu der eingeplanten landwirtschaftlich genutzten Fläche erheblich größer.
- e) Brachflächen, Gebäudeleerstand und Baulücken in bebauten Bereichen, die dem Flächenbedarf der Planung gleichwertig an anderer Stelle im Ortsgebiet entsprechen, können für die Errichtung eines entsprechenden Wohngebietes nicht dargestellt werden. In Bezug auf die Verfügbarkeit von Flächen ist darzustellen, dass sich der überwiegende Teil der möglichen innerörtlichen Flächenreserven in Privatbesitz befindet und für eine Überplanung nicht zur Verfügung steht. Auch die Flächen, die sich im Besitz der Gemeinde befinden, eignen sich nicht für die Bereitstellung von Wohnbauland.
- f) Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der Wegfall der Agrarnutzung der eingeplanten Fläche in einer Größenordnung von ca. 2,5 ha. Der Ortsteil Winterscheid ist zu allen Seiten von landwirtschaftlicher Fläche umgeben. Eine Erweiterung der Wohnbaufläche ist hier nicht möglich ohne landwirtschaftliche Fläche in Anspruch zu nehmen. Zudem ist der Großteil der betroffenen Fläche in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Ruppichteroth nur im geringen Umfang als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen und im übrigen Bereich als „Grünfläche Friedhof“ dargestellt. Das Maß der Beanspruchung führt nicht zur Existenzbedrohung der Landwirtschaft.

In Bezug auf die Entscheidung zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine künftige Umnutzung in ein Wohngebiet hat sich die Gemeinde Ruppichteroth somit gemäß den Forderungen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt und Vor- und Nachteile in einem Abwägungsprozess diskutiert.

Als Ergebnis des v.g. Abwägungsprozesses ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.

## **5. Planungsziele**

Auf der Fläche soll Planungsrecht für die Errichtung von ca. 29 Baugrundstücken zur Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern und für den Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Hierbei ergeben sich neue Baugrundstücke in Größenordnungen von ca. 300 m<sup>2</sup> bis ca. 710 m<sup>2</sup> Größe.

Ausgehend von der „Herrnsteinstraße“ ist eine neue Ringerschließung eingeplant. Zusätzlich ist ein weiterer Erschließungsstich zur Straße „Am Landgraben“ eingeplant, der bei Umsetzung des Straßenbaus nur für Müllfahrzeuge durchgängig sein soll.

Ein weiterer Fuß- und Versorgungsweg ist im Nordwesten zum geplanten Spielplatz und dem Versickerungsbecken eingeplant.



Dieser Bebauungsplan wird primär für den Wohnraumbedarf der Winterscheider Bevölkerung aufgestellt. Durch die neuen Festsetzungen wird die städtebauliche Ordnung hergestellt. Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene bebaute Hausgrundstücke an und wird somit durch die wohnbauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt.

Die einbezogene Fläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung als Abschluss der möglichen Bebauung in diesem Bereich dar.

Ein wichtiger Planungsansatz ist auch die Berücksichtigung erneuerbarer Energien für das Plangebiet. Hierfür wurde über die Festsetzung der Versickerungsfläche im Norden des Plangebiets hinaus auch die Festsetzungen „EE - Erneuerbare Energien“ und „KWK- Kraft-Wärme-Kopplung“ getroffen.

Die Standorte und die Art der Maßnahmen wie z.B. Photovoltaikanlagen, Hackschnitzel-Heizkraftwerk, Eis-Energiespeichersysteme etc. stehen noch nicht genau fest und werden bei Umsetzung des Baugebietes eingeplant. Weiter soll – so gut wie eben möglich – mit ökologischen Baustoffen gebaut werden.

Durch diese v.g. Maßnahmen soll eine umwelt- und klimafreundliche Planung gesichert werden

## 5.1 Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele

Für die Bauflächen wurden folgenden Festsetzungen getroffen:

### **Allgemeines Wohngebiet:**

Abweichende Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser), zweigeschossig, Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen, Grundflächenzahl GRZ 0,4 bzw. 0,6, Geschossflächenzahl 0,8 bzw. 1,2, Festsetzung der max. Anzahl an Wohnungen, Satteldach/vers. Pultdach/Walmdach/Zeltdach/Flachdach.

Durch die gestalterischen Festsetzungen wird Sorge getragen, dass es nicht zu einer Disharmonie in der optischen Fernwirksamkeit kommt. Somit werden baugestalterische Festsetzungen (gem. BauO NW) als Unterstützung der städtebaulichen Mittel genutzt, mit denen im Plangebiet ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen werden soll.

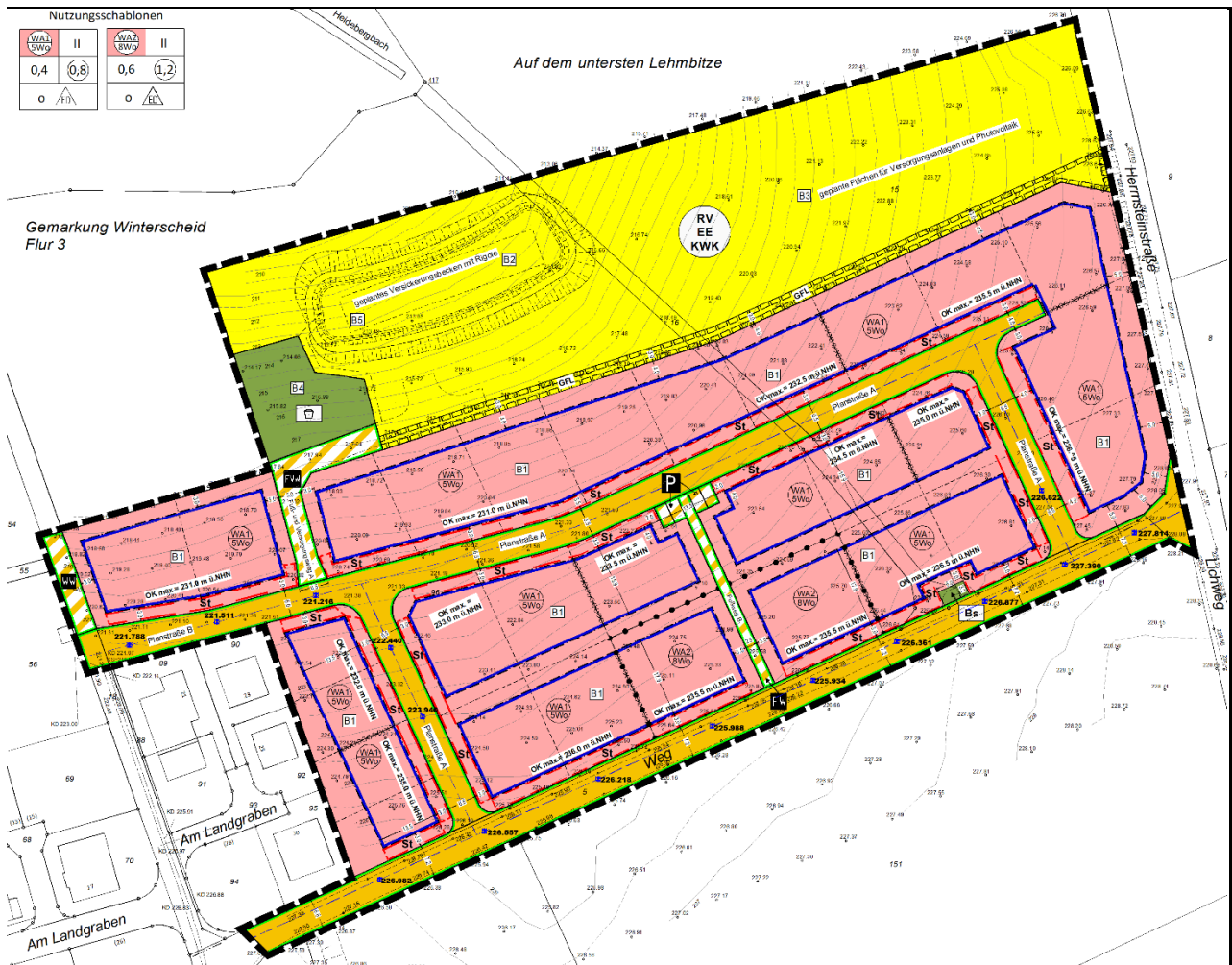
Darüber hinaus werden gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften), abgestimmt auf den städtebaulichen Bestand, bezüglich der Fassaden- und Dachgestaltung festgeschrieben und angepasst, damit sich die Bauweise, die Art und das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung und insbesondere des alten Ortskerns einfügt.

Mit den relativ offen gehaltenen Festsetzungen gem. BauO NW soll einerseits ein gestalterischer Freiraum für die Hochbauarchitektur gegeben werden, andererseits aber auch eine gebietstypische Anpassung als Leitlinie an die benachbarte und vorhandene Bebauung vorgeschrieben werden.

## 6. Planung

### 6.1 Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung

Die Planung erfolgt auf Grundlage der unter Ziffer 5 formulierten Planungsziele. Dieser Bebauungsplan dient der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) unmittelbar angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Hierdurch soll dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Rechnung getragen werden. Der Wohnnutzung wird hier der Vorrang eingeräumt.



**Bebauungsplan Nr. 3.01/6, Entwurf ohne Maßstab**

**Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) werden folgende Festsetzungen getroffen:**

**Nutzungen gemäß § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete WA)**

Es wird das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

**Anzahl der Wohneinheiten**

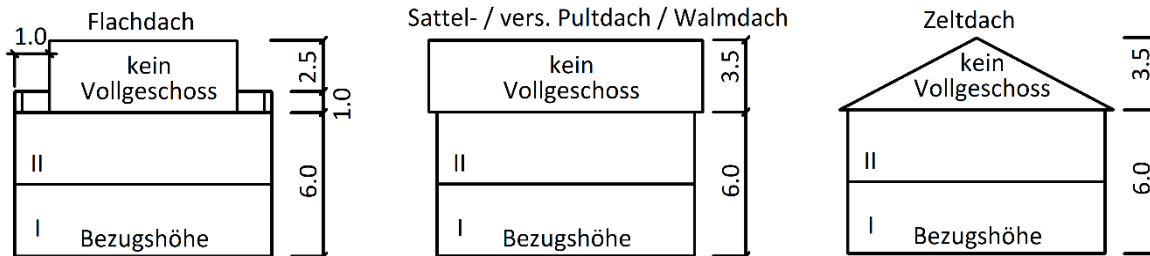
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in dem Gebieten WA1 in Einzelhäusern und Doppelhaushälften maximal je fünf Wohneinheiten und im Gebiet WA2 maximal je acht Wohneinheiten zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung**

**Höhe baulicher Anlagen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ergibt sich über die in der Nutzungsschablone festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus die zulässige Höhe baulicher Anlagen aus der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Oberkante (OK max.) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN). Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z.B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter u.ä. - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des jeweiligen zugeordneten Geschosses zurücktreten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird darüber hinaus festgesetzt, dass bei Beachtung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen bei der Errichtung eines weiteren Nichtvollgeschosses in Flachdachbauweise die Außenwände um mind. 1,00 m von den jeweiligen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen müssen. Ausnahmen bilden hierbei untergeordnete Bauteile, wie z.B. Treppenhäuser, Aufzüge oder Brüstungen und Absturzsicherungen. Die Wandhöhe bei Flachdachbauweise darf ein Maß von 7,00 m nicht überschreiten.“



Beispielhafte Erläuterungsskizze

### **Bauweise, Baugrenzen**

#### **Offene Bauweise -o-**

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird die offene Bauweise -o- festgesetzt in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

#### **Überschreitung der Baugrenzen (Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB)**

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit einzelnen Bauteilen (z.B. Balkonen, Erkern, Eingangsüberdachungen, Terrassen einschl. Terrassenüberdachungen) ist bis zu 2,50 m zulässig.

#### **Nebenanlagen**

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, z.B. Gartenlauben, nur bis zu 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig. Technische Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Luftwärmepumpen) sind hiervon nicht betroffen und grundsätzlich zulässig.

#### **Stellplätze/Garagen**

Stellplätze (auch Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür separat festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind pro Wohnung auf dem jeweiligen Grundstück mindestens 1,5 unabhängig anfahrbare Stellplätze herzustellen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist mindestens 1 Stellplatz pro Wohnung in einer Tiefgarage herzustellen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 können Behindertenparkplätze auch ebenerdig im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baukörper/Baugrenze (Bereich -St-) errichtet werden.

#### **Stellplätze und Zufahrten**

Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. breitfugige Pflaster, Schotterrasen. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig. Ausnahmsweise dürfen Böden von Garagen und Carports versiegelt werden.

#### **Vorgarten**

Auf straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen - im sog. Vorgarten - sind bei Vorgartentiefen von bis zu 3 m als Nebenanlagen nur Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll, Bioabfälle u. dgl. zulässig.

Im Vorgarten, zur Straße hin, dürfen auch Lärm verursachende gebäudetechnische Nebenanlagen, wie Z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpen oder Klimaanlage aufgestellt werden.

Stellplätze für Abfallbehälter sind so einzuhausen oder mit Laubgehölzen oder Hecken (gemäß Pflanzenauswahlliste Maßnahme B 1, textl. Festsetzung 7.1) zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden

können. Die nicht versiegelten Vorgärtenbereiche (Flächen ohne Zugang/Stellplatz/Zufahrt) sind als Grünflächen anzulegen. Bei der Gestaltung der Vorgärten ist auf die Einbringung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sowie die Verwendung von Kies, Schotter und sonstigen Materialanschlüttungen zu verzichten. Schottergärten sind unzulässig.

Hinsichtlich der Gestaltung von Hausgartenbereichen wird auf den aktuellen Leitfaden "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Schottergärten" des Städte- und Gemeindebundes NRW (11/2019) hingewiesen. Als Vorgarten gelten die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hausfront der Haupteinschließungsseite der Gebäude, einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

#### **Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen**

**Grundflächenzahl GRZ 0,4 bzw. 0,6 , zzgl. 50 %-iger Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO,**

**Geschossflächenzahl GFZ 0,8 bzw. 1,2.**

#### **Begrünungsmaßnahme B1 „Baumpflanzung auf Baugrundstücken“**

Anpflanzung von Laubbäumen.

#### **Begrünungsmaßnahme B2 „Begrünung Regenrückhalte- und Versickerungsbecken“**

Ansaat Gras- und Kräutermischung.

#### **Begrünungsmaßnahme B3 „Begrünung Fläche für Versorgungsanlagen/Photovoltaik“**

Ansaat Gras- und Kräutermischung.

#### **Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B4 „Spielplatz“**

Anpflanzung Bäume und Sträucher

#### **Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B5 „Umzäunung der Versickerungsmulde u. Begrünung mit Rankpflanzen“**

Anpflanzung von Rankpflanzen.

#### **Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB**

1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 10 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

#### **Geländemodellierung**

Innerhalb der Baugrenzen sind jegliche Form von Anschüttung, Abgrabungen und damit verbundene Stützmauern zulässig.

Außerhalb der Baugrenze sind Anschüttung, Abgrabungen und damit verbundene Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. In begründeten Fällen können Ausnahmen hiervon zugelassen werden. Stützmauern sind einzugrünen, wenn sie nicht als Naturstein erstellt werden.

Außerhalb der Baugrenze können für höhere Anschüttungen mehrere Stützmauern mit einer Höhe von jeweils 1,00 m versetzt bzw. gestaffelt zugelassen werden. Der Abstand zwischen den einzelnen Stützmauern muss mindestens 1,00 m betragen.

#### **Anlage Spielplatz**

Im Gebiet ist eine Fläche für einen Kleinspielplatz in einer Größenordnung von ca. 494 m<sup>2</sup> eingeplant.

#### **Erhalt Bildstock**

Im Gebiet ist eine Fläche für den Erhalt des Bildstockes als Grünfläche in einer Größenordnung von ca. 19 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### **Parkplatz**

Im Gebiet ist eine Fläche für 5 öffentliche Parkplätze in einer Größenordnung von ca. 52 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

### **1. Fassaden**

Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sowie Werkstoffimitate aller Art wie z.B. Bitumenpappe und von Materialien mit Signalfarbgebung ist nicht zulässig.

### **2. Dächer**

Es sind Sattel-, Pultdächer mit versetztem First und Walmdächer mit Dachneigungen von 25-45°, Zeldächer mit Dachneigungen von 20-35° und Flachdächer zulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Konflikt steht. Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.

Bei zweiseitig geneigten Pultdächern müssen die Dachflächen gegeneinander geneigt und in der Höhe versetzt sein. Dabei muss der sichtbare Wandanteil zwischen Oberkante Dachhaut des unteren Daches und der Unterkante Dachhaut des oberen Daches mindestens 1 m betragen.

Im Plangebiet sind für geneigte Dächer nur nachstehende Farben der RAL-Farbtonkarte (RAL = Reichs-Ausschuss für Lieferbedingungen) zulässig:

Grautöne: 7016, 7021, 7022, 7024, 7026

Brauntöne: 8014, 8016, 8017, 8019, 8022

Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017

Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtonkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen und reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen, sowie gemischte Farbgruppen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Die beiden Hälften eines Doppelhauses müssen die gleiche Dachform- und Neigung aufweisen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind je Dachseite insgesamt nur bis zur halben Länge der darunter liegenden Fassade zulässig. Die Einzellänge darf 4,0 m nicht überschreiten, vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Bei Zeldächern sind Dachaufbauten grundsätzlich unzulässig.

### **3. Einfriedungen:**

Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen nur als Gitter-, Holzzaun bis 1,0 m Höhe einschließlich Sockel und einheimische, standortgerechte Laubhecken bis 2 m Höhe zulässig. Es sind Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste auszuwählen. Sockelmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig. Für die übrigen Grundstücksbereiche sind Einfriedungen nur in Form von standortgerechten, einheimischen Laubhecken, Holz- oder Metallzäune mit Sichtschutzelementen oder Maschendrahtzäunen bis 2 m zulässig.

Sträucher: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Pflanzverhältnis: Pflanzabstand: in zwei Reihen versetzt pflanzen 3 Stck/lfm

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf abschnittsweise (ca. alle 10 Jahre).

Darüber hinaus wurden noch folgende Hinweise zum Arten-, Umwelt- und Klimaschutz mit in die Planung einbezogen:

### **Diese Hinweise haben keinen bodenrechtlichen Bezug:**

#### **1. 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 dorthin strahlen, wo es dringend benötigt wird, also nach unten bzw. in das Plangebiet hinein.

Es ist eine bedarfsgerechte Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und / oder tageszeitlich begrenzter 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 > 2.700 K sollten nicht eingesetzt werden.

## **2. Umwelt- und Klimaschutz**

Es wird empfohlen:

- bei der Gestaltung der einzelnen Hausgrundstücke nur heimische Gehölze zu verwenden,

Ebenfalls wurden noch folgende **allgemeine Hinweise** mit in die Planung einbezogen:

### **1. Kampfmittel**

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf wird verwiesen ([www.brd.nrw.de/ordnung.gefährabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung.gefährabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)).

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211/4759710, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Gemeinde Ruppichteroth zu benachrichtigen.

### **2. Bodenschutz**

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.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderenorts abgetragen wurden auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. 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. Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (siehe § 2. (1) Landesbodenschutzgesetz NRW).

Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

### **3. Denkmalschutz**

Es wird auf die Bestimmungen des § 16 Denkmalschutzgesetz NRW (Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.:

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.

### **4. Baugrund**

Bei den im Sohlbereich anstehenden Böden handelt es sich um gut tragfähige Baugrundsichten. Nach DIN 1054 sind bei voller Ausnutzung des zulässigen Sohldruckes für den Baugrund Setzungen bis zu 2 cm möglich.

### **5. Erdbebengefährdung**

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologi-

schen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

#### **6. Bergbau**

Das Plangebiet liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes Bergbau nicht verzeichnet.

#### **7. Starkregenvorsorge**

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

**Die gesamten entsprechenden einzelnen Festsetzungen und Hinweise sind auch der Planzeichnung zu entnehmen.**

### **7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Im Regelfall verursacht die Änderung des Bebauungsplanes Eingriffe in Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Dies trifft auch für den vorliegenden Fall zu. Insofern wird auf die nachfolgenden Ausführungen dieser Begründung verwiesen.

#### **7.1 Umweltbericht (UB) im Bauleitplanverfahren**

Gemäß § 2 a BauGB ist dem Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 3.01/6 „Winterscheid Nord/Ost“ ein Umweltbericht des Büros **HKR • Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** als Teil 2 der Begründung beigelegt. Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Umwelt-Schutzgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

#### **7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)**

Für das Planvorhaben ist nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen).

Es ist zu überprüfen, ob für die „planungsrelevanten Arten“

- der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und
- die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

In § 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass die besonders geschützten Tierarten (gem. BArtSchV Anlage 1, Spalte 2; EG-ArtSchV Anhang A oder B; gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; alle europäische Vogelarten) nicht verletzt oder getötet werden dürfen.

Streng geschützte Arten (gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; gem. BArtSchV Anlage 1, Spalte 3, gem. EG-ArtSchV Anhang A) dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit nicht erheblich gestört werden, d.h. der Erhaltungszustand der lokalen Population darf sich nicht verschlechtern.

Als Ergebnis ist festzuhalten (Auszug ASP I Ziffer 7 Fazit -kursiv-)

*Für die planungsrelevanten und sonstigen national geschützten Tierarten ist unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten. Hier kann unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden.*

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung des Büros **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** ist in das Bauleitplanverfahren eingeflossen. Das Gutachten ist dieser Planung zugrunde gelegt und beigelegt.

### **7.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)**

Im „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ des Büros **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und das planerische Konfliktbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13ff BNatSchG dargelegt.

Der „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (LFB) beschreibt die Planungsziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Grünordnung und konzipiert Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der durch die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelösten Beeinträchtigungen. Die notwendigen Begrünungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt bzw. vertraglich gesichert.

Folgenden **Begrünungsmaßnahmen** wurden im Plangebiet festgesetzt:

#### **Begrünungsmaßnahme B1 „Baumpflanzung auf Baugrundstücken“**

Anpflanzung von Laubbäumen.

#### **Begrünungsmaßnahme B2 „Begrünung Regenrückhalte- und Versickerungsbecken“**

Ansaat Gras- und Kräutermischung.

#### **Begrünungsmaßnahme B3 „Begrünung Fläche für Versorgungsanlagen/Photovoltaik“**

Ansaat Gras- und Kräutermischung.

#### **Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B4 „Spielplatz“**

Anpflanzung Bäume und Sträucher

#### **Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B5 „Umzäunung der Versickerungsmulde u. Begrünung mit Rankpflanzen“**

Anpflanzung von Rankpflanzen.

Folgende **Gestaltungsmaßnahmen** wurden festgesetzt:

#### **G 1 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen**

#### **G 2 Flachdachbegrünung**

#### **G 3 Anlage von Gartenflächen**

### **Externe Ausgleichsmaßnahmen:**

Gemäß Ziffer 4.2 des LFB ergibt sich ein ökologischer Ausgleichbedarf von 162.092 ökologischen Wertepunkten. Dieser setzt sich zusammen aus dem Eingriff in die Biotopfunktion sowie dem Eingriff in die Bodenfunktion durch Überbauung und Versiegelung der Fläche. Der Ausgleich erfolgt planextern über die Maßnahmen A 1- Grünlandextensivierung und A 2 – Anlage eines Streuobstbestandes. Die beiden Ausgleichsmaßnahmen generieren zusammen 163.590 ökologische Wertepunkte. Somit gilt der Ausgleichbedarf für den Eingriff in Biotope und Boden als ausgeglichen.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist dieser Begründung bzw. Planung zugrunde gelegt und beigelegt.

### **7.4 FFH-Vorprüfung**

Unmittelbar nördlich des Gebietes erstreckt sich ein Waldgebiet, welches gleichzeitig als NSG und FFH-Gebiet DE-5110-301 „Broelbach mit angrenzenden Wäldern“ ausgewiesen ist. Die dort vorhandenen Wälder sind als FFH-Lebensraumtyp (LRT) 9110— Hainsimsen Buchenwald kartiert worden und unterliegen einem besonderen Schutz den es in seiner Wertigkeit auch langfristig zu erhalten und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen gilt.

Die „FFH-Vorprüfung“ des Planungsbüro **HKR – Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** ist dieser Planung zugrunde gelegt und ist dieser Begründung beigelegt.

## **8. Erschließung**

### **8.1 Straßen- und Wegebau**

Ausgehend von der „Herrnsteinstraße“ ist eine neue Ringerschließung in einer Breite von 6,50 m eingeplant. Zusätzlich ist ein weiterer Erschließungsstich (Breite 6,00 m) zur Straße „Am Landgraben“ eingeplant, der bei Umsetzung des Straßenbaus nur für Müllfahrzeuge durchgängig sein soll.

Im Gebiet werden zwei Fuß- bzw. Versorgungswege zur Feierabenderholung und zur Erreichbarkeit des Spielplatzes im Norden in Breiten von 2,50 m bzw. ca. 5,00 m angelegt.

Durch die neuen Erschließungen werden ca. 29 Grundstücke erschlossen.

Der öffentliche Verkehrsraum innerhalb des Plangebietes soll als Mischfläche (ohne Gehwege) ausgebaut werden. Die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches in dem Plangebiet ist nicht vorgesehen.

### **8.2 Schmutzwasser**

In dem Plangebiet anfallendes Schmutzwasser ist in den vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die bestehende Abwasserpumpstation „Am Landgraben“.

### **8.3 Niederschlagswasser**

Das in dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist der Bau einer dezentralen Versickerungsanlage vorgesehen. Eine gesonderte Genehmigung der Wasserbehörde ist hierfür einzuholen.

Bezüglich der Entsorgung des Niederschlagswassers wird bzw. wurde ein Baugrundgutachten durch das Büros **PRO GEO – Dipl. Geologe Markus Förster, Lindlar** erarbeitet. Das Gutachten ist als Abwägungsmaterial dieser Begründung beigelegt.

Als Ergebnis ist festzuhalten (Auszug Gutachten Ziffer 7, kursiv):

*Die Versickerung von Niederschlagswasser muss nach dem Landeswassergesetz NRW ohne Beeinträchtigung des Allgemeinwohls erfolgen und die dafür installierten Versickerungsanlagen müssen den Regeln der Technik entsprechen (§ 51a Abs. 1).*

*Im Allgemeinen ist die Einhaltung dieser Anforderungen gewährleistet, wenn bei Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen die Hinweise des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) beachtet werden.*

*Wesentliche Voraussetzung für das Versickern von Niederschlagswasser sind ausreichend durchlässige Untergrundschichten. Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 liegt der entwässerungstechnisch geeignete Durchlässigkeitsbereich zwischen  $k_f$ -Werten  $1 \times 10^{-3}$  m/s und  $1 \times 10^{-6}$  m/s.*

*Daneben sind für eine schadloze Versickerung weitere Empfehlungen des Arbeitsblattes zur Qualität der Niederschlagsabflüsse (Gehalt an Belastungsstoffen), zu Abständen einer Versickerungsanlage zu Grundstücksgrenzen oder zum Grundwasser flurabstand zu beachten.*

*In dem für die Wohnbebauung vorgesehenen südlichen bis mittleren Teil des Plangebiets sind die Untergrundschichten nur schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig und weisen  $k_f$ -Werte deutlich unterhalb des gemäß DWA-A 138 entwässerungstechnisch geeigneten Wertebereichs auf. Eine schadloze Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagsabflüssen in den Untergrund besteht in diesen Bereichen nach meiner Beurteilung nicht.*

*In dem als Versickerungsfläche ausgewiesenen nordwestlichen hangunteren Bereich des Plangebiets wurden mit den dortigen Sondierungen RKS 1 bis RKS 4 sowie im weiteren Bereich auch RKS 7 unter oberflächlich nur schwach durchlässigen bis sehr schwach durchlässigen Lehmschichten mehrheitlich durchlässige, stark verwitterte Ton- und Sandstein schichten in der oberen Felsverwitterungszone des Grundgebirges angetroffen.*

*Die stark verwitterten Felsschichten weisen mehrheitlich  $k_f$ -Werte innerhalb des gemäß DWA-A 138 entwässerungstechnisch geeigneten Wertebereichs auf.*

*Unter der Annahme, dass die Dachflächen der Wohnhausneubauten im Plangebiet ohne Verwendung von unbeschichteten Metallen hergestellt werden, sind die von den Dächern abfließenden Niederschlagsabflüsse als unbelastet (unverschmutzt) einzustufen. Unbelastetes Niederschlagswasser darf über Flächen oder über ober- oder unterirdische Versickerungsanlagen versickert werden.*

*Die Wohnstraßen werden als befestigte Flächen mit schwachem Kfz-Verkehr (fließend bis zu 300 Kfz/24h und ruhend) angenommen. Niederschlagsabflüsse von diesen Flächen sind als schwach belastet (gering verschmutzt) einzustufen. Schwach belastetes Niederschlagswasser darf über Flächen oder großflächige oberirdische Versickerungsanlagen versickert werden.*

*In der vorhandenen oberen Talhanglage über dem Grundgebirge beträgt der anzunehmende Grundwasserflurabstand mehr als 10 m, so dass unterhalb einer nur wenige Meter tiefen Versickerungsanlage ein nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlener Sickerraum  $> 1$  m Mächtigkeit eingehalten werden kann.*

*Die Entfernung des Plangebiets zum Quellsiefen der Vorflut Heidebergbach beträgt mehr als 30 m, so dass auch diesbezüglich eine genügende Retention der Sickerwässer gewährleistet ist.*



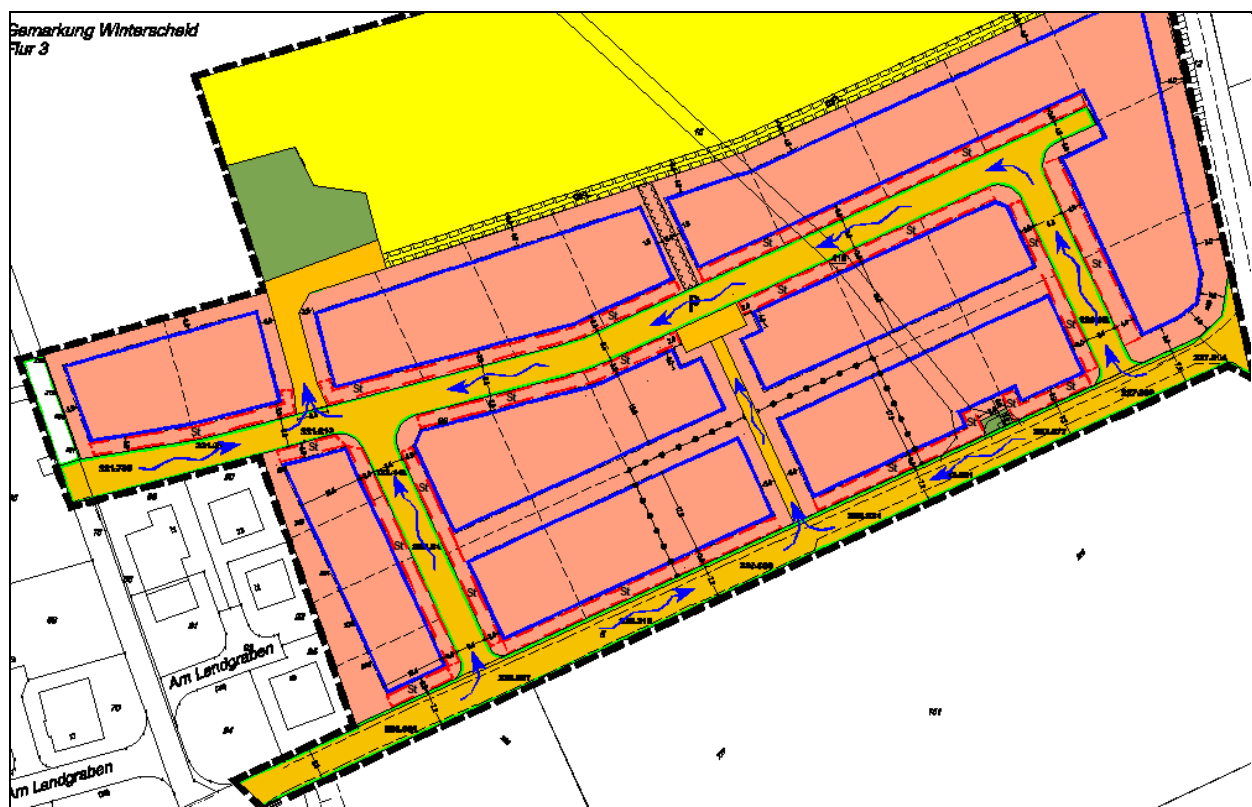
In der zusammenfassenden Beurteilung der vorgenannten Gegebenheiten und Bedingungen halte ich eine schadlose Versickerung der von den Gebäudedachflächen und Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswasserabflüsse mit Zwischenspeicherung in einer großflächigen oberirdischen Versickerungsanlage (Versickerungsbecken) mit mindestens 20 cm dicker belebter Bodenzone in dem mit den Sondierungen RKS 1 bis RKS 4 untersuchten nordwestlichen Bereich des Plangebiets für möglich. Die Beckensohle mit der mindestens 20 cm dicken belebten Bodenzone muss großflächig in die durchlässigen stark verwitterten Felsschichten in der Felsverwitterungszone des Grundgebirges einbinden.

Im neuen Plangebiet wurde nördlich der Wohnbebauung eine Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Zur v.g. Behandlung des Niederschlagswassers ist eine gesonderte Genehmigung einzuholen.

In Bezug auf die Starkregenvorsorge ist festzuhalten, dass es im Plangebiet bei Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. Auf die notwendige planerische Berücksichtigung von Fließwegen wird vorsorglich hingewiesen.

Gemäß der Erschließungsplanung kann die Starkregenführung über die geplanten Straßen „Planstraße A“ zum Fuß- und Versorgungsweg A erfolgen. Hierzu ist das jeweilige Längsgefälle der Straßen und Wege entsprechend eingeplant.



Übersicht Längsgefälle der Erschließungen, Entwurf ohne Maßstab,

© Ingenieurbüro Holzem & Hartmann, Neunkirchen-Seelscheid

#### 8.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets gesichert.

Für die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist eine Erweiterung des bestehenden Trinkwasserversorgungsnetzes erforderlich.

## 8.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend zu dimensionieren.

Laut Löschwasserkonzept der Gemeinde Ruppichteroth stehen im Planbereich 800 Liter/Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung.

## 8.6 Erneuerbare Energien

Ein wichtiger Planungsansatz ist die Berücksichtigung erneuerbarer Energien für das Plangebiet. Hierfür wurden im Bereich der Flächenfestsetzung der Versickerungsfläche im Norden des Plangebiets hinaus auch die Festsetzungen „EE - Erneuerbare Energien“ und „KWK- Kraft-Wärme-Kopplung“ getroffen.

Die Standorte und die Art der Maßnahmen wie z.B. Photovoltaikanlagen, Hackschnitzel-Heizkraftwerk, Eis-Energiespeichersysteme etc. stehen noch nicht genau fest und werden bei Umsetzung des Baugebietes eingeplant.

Für die privaten Gebäude wurde festgesetzt, dass im Baugebiet die nutzbaren Dachflächen innerhalb der überbaubaren Flächen zu 10 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Die Installation von Solarwärmekollektoren kann auf die Solarmindestfläche angerechnet werden.

## 9. Sportanlagengeräusche

Südlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 90 m eine Sportanlage bestehend aus einem Fußballplatz und drei Tennisplätzen. Vor der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens soll eine erste Einschätzung zu den möglichen Geräuscheinwirkungen durch die Sportanlage erarbeitet werden.

Die Schalltechnische Ersteinschätzung zu den Sportanlagengeräuschen des Büros ACCON, Köln vom 25.05.2023 ist dieser Begründung beigelegt.

Als Ergebnis ist festzuhalten (Auszug der Schalltechnischen Ersteinschätzung, kursiv):

### Berechnungsergebnisse und Beurteilung

*Die Berechnungsergebnisse sind in einer Rasterlärnkarte in der Anlage zu diesem Schreiben dargestellt. Als Berechnungshöhe wurde eine Höhe von 8,1 m gewählt, da hiermit das ungünstigste Geschoss sicher abgedeckt wird. Die Lärnkarte zeigt, dass an der südlichsten Baugrenze innerhalb des Plangebietes ein maximaler Beurteilungspegel von 50 dB(A) erreicht wird und damit der Immissionsrichtwert um mindestens 5 dB(A) unterschritten wird. Damit wäre auch eine deutlich höhere Zuschauerzahl möglich, bis dass der Immissionsrichtwert ausgeschöpft wird*

*Aus Sicht des Immissionsschutzes vor Geräuschen ist damit festzuhalten, dass gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse vorliegen.*

Schalltechnische Vorkehrungen und Maßnahmen sind somit nicht zutreffen.

## 10. Erdbebengefährdung

Siehe auch Hinweis auf der Planzeichnung bzw. Ziffer 6.1 dieser Begründung.

## 11. Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln/Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211/4759710, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Gemeinde RuppichterOTH zu benachrichtigen. Siehe auch Hinweis auf der Planzeichnung bzw. Ziffer 6.1 dieser Begründung.

Gemäß Auskunft der Bezirksregierung Düsseldorf liefern Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch).

Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich sowie des konkreten Verdachtes empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. In diesem Fall ist der Leitfaden auf der Internetseite der Bezirksregierung zu beachten.

Die Beauftragung der Überprüfung wird vor der Erschließung des Baugebietes durch den Investor in Zusammenarbeit mit der örtlichen Ordnungsbehörde veranlasst.

## 12. Bodenschutz/Boden

Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Siehe auch Hinweis auf der Planzeichnung bzw. Ziffer 6.1 dieser Begründung.

## 13. Denkmalschutz

Gemäß Auskunft des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Es wird daher auf die Bestimmungen des § 16 Denkmalschutzgesetz NRW (Entdeckung von Bodendenkmälern) verwiesen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 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.

## 14. Bergbau

Das Plangebiet liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes Bergbau nicht verzeichnet. Siehe auch Hinweis auf der Planzeichnung bzw. Ziffer 6.1 dieser Begründung.

## 15. Bildstock

Im Bereich nördlich der „Herrensteinstraße“ in Richtung „Lichweg“ befindet sich ein Bildstock mit Umfeldbepflanzung und einem einzelstehenden Baum. Der Bildstock steht nicht in der Denkmalliste. Er bleibt mit der umgebenden bestehenden Freiflächengestaltung erhalten und ist als Grünfläche festgesetzt.



Foto Bildstock

## 16. Geruchimmissionssituation

Durch das **Büro ACCON, Greifenberg** wurde eine Stellungnahme zur Geruchsimmissionssituation im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet

Das Gutachten ist dieser Planung zugrunde gelegt und beigelegt.

Als Ergebnis ist festzuhalten (Auszug Seite 3 der Zusammenfassung der Stellungnahme, *kursiv*):

*Im Ort Winterscheid der Gemeinde Ruppichteroth soll eine Fläche im Nordosten des Ortes im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 3.01/6 "Winterscheid Nord/Ost" als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. In einer Entfernung von ca. 200 m südöstlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb zur Haltung von Rindern sowie Pferden mit den entsprechenden Nebenanlagen.*

*Von der Tierhaltungsanlage gehen Geruchsemissionen aus, die auf Grundlage der Immissionsituation im Plangebiet hinsichtlich schädlicher Umwelteinwirkungen und Nutzungskonflikten von Tierhaltung und Wohnen geprüft und bewertet wurden.*

*Die Berechnung der Geruchsstoffausbreitung erfolgte durch eine überschlägige Ausbreitungsrechnung mit dem Geruchsimmissionsmodell GERDA IV. Zur Beurteilung wurden die Immissionswerte anhand des Anhang 7 der TA Luft bestimmt und gemäß den darin festgelegten Grenzwerten bewertet.*

*Die Ergebnisse der Abschätzung der Geruchsstundenhäufigkeiten zeigen, dass der Geruchsimmissionswert für Wohngebiete von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit/Jahr im Bebauungsplangebiet eingehalten wird. Der Abstand von Bebauungsplangebiet zu den Emissionsquellen des landwirtschaftlichen Betriebs im Südosten ist demnach ausreichend, um die Einhaltung des Grenzwerts für Wohngebiete zu gewährleisten*

*Die durch den Tierhaltungsbetrieb zu erwartenden Geruchsimmissionen sind somit hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsbelastung im Bebauungsplangebiet als unbedenklich zu bewerten. Der Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen in der Nachbarschaft im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist sichergestellt.*

## **17. Belange des Umwelt- und Klimaschutzes**

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches kommt der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine besondere Verantwortung zu. Insbesondere ist eine klimagerechte Stadtentwicklung zu fördern.

Als Empfehlung für eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung können z.B. die folgenden Maßnahmen in der Planung herangezogen werden:

- Regenwasserversickerung auf den Grundstücken
- PV-Anlagen u. Wärmepumpen (Geothermie) u. Solarthermie nutzen
- Gründächer (Garagen) -sind festgesetzt-
- Geringe Flächenversiegelungen
- Firstrichtung parallel zur Hauptfassade
- Platzierung von Pflanzen im Garten (Verschattung)
- Wegeverbindungen schaffen
- Kleinstmögliche Anliegerstraße.

Bei der Neuplanung wird den Schutzgütern dahingehend Rechnung getragen, dass die Anforderungen an den Klimaschutz durch Maßnahmen nach dem neusten Stand der Technik im Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden.

Es wurde festgesetzt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen wurde vorgeschrieben. In Bezug auf die Vorgartenflächen wurden Festsetzungen zur Verwendung von Baustoffen getroffen, die ein Aufheizen der Bodenflächen verursachen, wie z.B. Schotter. Durch den Ausschluss dieser Materialien wird auch der Anteil an begrünten Flächen auf dem Baugrundstück erhöht, was dem Ziel der Arterhaltung, wie z.B. Insekten und Kleinstlebewesen dient.

Zur Berücksichtigung der Nutzung erneuerbarer Energien wurde für das Plangebiet im Norden die Festsetzungen „EE - Erneuerbare Energien“ und „KWK- Kraft-Wärme-Kopplung“ getroffen. Die Standorte und die Art der Maßnahmen wie z.B. Photovoltaikanlagen, Hackschnitzel-Heizkraftwerk, Eis-Energiespeichersysteme stehen noch nicht genau fest und werden bei Umsetzung des Baugebietes eingeplant.

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes sowie des Mikroklimas wurde festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen sind. Hierbei ist ein versiegelter Unterbau unzulässig.

Regenwasserversickerung erfolgt auf einer zentralen Fläche. Hier können auch Photovoltaikanlagen errichte werden.

## **18. Alternativprüfung**

Bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen zur Wiedernutzbarmachung stehen im Ortsteil Winterscheid nicht zur Verfügung.



Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.01/6 „Winterscheid Nord/Ost“ der Gemeinde Ruppichteroh wird an dem gewählten Standort als notwendig erachtet, da eine Entwicklung von Wohnbaufläche an anderer Stelle in der Ortslage Winterscheid als nicht realisierbar gilt.

Für die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen besteht in ausreichender Größe keine Verkaufsbereitschaft von Seiten der Eigentümer.

Auch ist für die Anlage eines neuen Wohngebietes die Anlage einer Versickerungsanlage notwendig. Aus hydraulischen Gründen ist die Errichtung der Versickerungsmulde topographisch nur unterhalb des geplanten Neubaugebietes im Norden möglich. Daher handelt es sich um eine standortgebundene Planung, die nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

Die Errichtung einer Versickerungsanlage ist nach Änderung des LWG (Landeswassergesetz) nach einem 5-jährigen Regenereignis zu bemessen und nimmt daher eine verhältnismäßig große Fläche in Anspruch. Bei dem starken Flächenverbrauch der Versickerungsmulde ist eine Realisierung innerhalb der ausgewiesenen Wohnbaufläche aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Die Nettofläche der Baugrundstücke stünde in keinem Verhältnis zu den hohen Erschließungskosten.

Eine Nichtinanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche ist bei der Erweiterung der Wohnbaufläche in der Ortslage Winterscheid nicht möglich, da der Ortsteil zu allen Seiten von landwirtschaftlicher Fläche umgeben ist.

## 19. Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.01/6 „Winterscheid Nord/Ost“ wird ein bisher unbeplanter Bereich durch einen Bebauungsplan rechtlich fixiert. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, eine planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohnquartiers zu schaffen. Dadurch wird aus einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche bzw. Grünfläche (Zweckbestimmung Friedhof) eine Wohnbaufläche.

Die verschiedenen Umweltbelange werden bzw. wurden im Verfahren des Bebauungsplanes geprüft. Es ist davon auszugehen, dass keine nachhaltigen Verschlechterungen für die Umwelt zu befürchten sind. Artenschutzrechtliche Belange werden bzw. wurden geprüft und zu erwartende Probleme ermittelt.

Ein Bodengutachten hat gezeigt, dass die untersuchten Bereiche versickerungsfähig sind, sodass mit dem Niederschlagswasser im Sinne der Umwelt verträglich umgegangen werden kann. Immissionsprobleme können aufgrund der geplanten Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben erscheint eine aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte Maßnahme zu sein und wird deshalb auch die Nachfragesituation für familiengerechte Wohnungen in der Gemeinde verbessern.

Es wird die Aufgabe der weiterführenden Genehmigungsplanung und der ausführenden Firmen sein, die weiteren Baumaßnahmen so zu steuern, dass die Auswirkungen auf die Nahumgebung während der Bauphase so gering wie möglich bleiben.

## 20. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes

Allgemeines Wohngebiet, Planung	ca.	14.265 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen Haupterschließung, Bestand:	ca.	1.620 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen Gebietserschließung, öffentlich, Planung	ca.	2.105 m <sup>2</sup>
Fuß-, Versorgungs- und Wirtschaftswegeflächen, Planung	ca.	475 m <sup>2</sup>
Parken, Planung	ca.	50 m <sup>2</sup>

Fläche für Entsorgung, Planung	ca.	6.780 m <sup>2</sup>
Grünfläche, Spielplatz, Planung	ca.	495 m <sup>2</sup>
Grünfläche, Bildstock, Bestand	ca.	20 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>25.810 m<sup>2</sup></b>

## 21. Kosten

Für den B-Plan ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten zu rechnen:

- Sonstige Planungskosten,
- Straßenbau,
- Erschließungskosten,
- Entwässerung,
- Wasserversorgung einschl. Brandschutz,
- Sonstige Maßnahmen.

## 22. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Gemeinde Ruppichteroth hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 3.01/6 beizufügen.

Ruppichteroth, den .....

.....  
-Bürgermeister-