

für die

Erweiterung der Ortslage Hatterscheid

BEGRÜNDUNG

1 PLANUNGSANLASS/ PLANUNGSZIEL

Für die Ortslage Hatterscheid soll eine Erweiterung der bestehenden Ortslagenabgrenzungssatzung gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen werden.

Anlass und Ziel der Planung ist es, die bereits bestehende Satzung sinngemäß zu erweitern und eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Die vorhandene Bebauungsstruktur in Hatterscheid soll aufgegriffen und komplettiert werden.

Südlich der Straße „Wildpfad“ im Südwesten von Hatterscheid soll mit der Aufstellung der Satzung gemäß § 34 BauGB die Möglichkeit für eine bauliche Erweiterung in Form einer Wohnnutzung in Richtung Süden geschaffen werden.

2 LAGE DES PLANGEBIETES UND PLANUNGSRECHT

Der Geltungsbereich der bestehenden Satzung umfasst circa 8,1 ha und liegt südwestlich der Hauptortslage RuppichterOTH. Im Westen befindet sich die Ortslage Winterscheid. Nördlich und östlich der Ortslage Hatterscheid befinden sich größere zusammenhängende Waldflächen. Das Plangebiet ist unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Norden und Nordosten grenzt bestehende Wohnbebauung an das Planungsareal. Das direkte Umfeld nach Süden und Westen wird vorwiegend durch landwirtschaftliche Ackerflächen geprägt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für den Erweiterungsbereich der Satzung landwirtschaftliche Flächen aus.

Die Erweiterungsfläche schließt südwestlich an die bestehende Ortslage an und liegt südlich des Wildpfads. Das Erweiterungsgebiet umfasst eine Fläche von circa 4.500 m² inklusive des angrenzenden Verkehrsweges (Wildpfad).

3 PLANINHALTE

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Vorhaben muss sich mit Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

In Bezugnahme auf die umliegende Bebauung wird ergänzend die Firsthöhe über Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) auf höchstens 9,5 m beschränkt. Es wird zudem Bezug zu den angrenzenden Gebäuden und Rücksicht auf das straßenseitige Erscheinungsbild mit der Zulässigkeitsbestimmung zur Erdgeschossfußbodenhöhe genommen. Darüber hinaus soll geregelt werden, dass die

straßenbegleitende Bebauung in einem Abstand von fünf bis maximal sieben Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet wird. Nebenanlagen wie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in einem Abstand von fünf bis maximal zehn Metern zu errichten und enden spätestens bündig mit der Hausrückseite. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll.

Um das Ortstypische Erscheinungsbild weiter gehend zu sichern, wird für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser eine offene Bauweise geregelt. Zwei aneinandergrenzende Doppelhäuser dürfen dabei eine maximal Breite von insgesamt 16 m aufweisen. Dies sichert in Kombination mit einer maximal zwei-geschossigen Bauweise den direkten Bezug zur angrenzenden Landschaft.

3.2 Erschließung

Die Erweiterung der Ortslage Hatterscheid ist über bestehende Gemeindestraßen an die Hauptortslage Ruppichteroth angebunden. Hatterscheid hat nach Süden und Norden eine direkte Anbindung an Winterscheid und schließlich über die B 478 an Ruppichteroth.

Die Erschließung des erweiterten Plangebiets ist durch den bestehenden Erschließungsweg im Norden (Wildpfad) vollständig gesichert.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Ortslage Hatterscheid wird derzeit über ein Schmutzwassersystem entwässert. Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt entsprechend der Zielsetzung des § 44 LWG. Der MUNLV-Erlass vom 23.06.1998 zur „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 44 des Landeswassergesetzes“ wird dabei beachtet.

Ein Regenwasserkanal befindet sich derzeit in Bau und wird voraussichtlich Mitte 2018 fertiggestellt. Nach Inbetriebnahme des Kanals, ist das anfallende Schmutzwasser in den Schmutzwasserkanal und das anfallende Regenwasser in den Regenwasserkanal einzuleiten (Trennsystem).

3.4 Landschaftsplanung / UVP

Es wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft empfiehlt.

Als ökologische Ausgleichsmaßnahme für die zu erwartenden Eingriffe in die vorhandenen Biotopstrukturen und den Boden wird festgesetzt, dass an der südlichen Plangebietsgrenze ein 3 m breiter Pflanzstreifen flächendeckend mit lebensraumtypischen Sträuchern (Anlage 2) gepflanzt werden muss. Die Pflanzung erfolgt als einreihige Strauchhecke, wobei der Pflanzabstand von Strauch zu Strauch (mindestens zwei Arten) 1 m Abstand nicht überschreiten darf.

Ein vollständiger Ausgleich der erwarteten Eingriffe in das Biotoppotenzial kann nicht erreicht werden. Der Ausgleich kann allerdings durch den Ankauf von Ökopunkten oder fachlich geeigneten Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld erfolgen. Zu

bedenken ist hierbei, dass die Maßnahme mindestens für 30 Jahre betreut und gepflegt werden müssen.

Die Eingriffs-Ausgleichs Bilanzierung kann dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden.

Die Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wassers sind bereits vor und während der Erschließungs- und Hochbauarbeiten vorzunehmen. Die Umsetzung der Maßnahme innerhalb der neuen Ortslage muss in der nächsten Pflanzperiode nach Abschluss der Hochbauarbeiten, spätestens jedoch 1 Jahr nach Bauabnahme, erfolgen.

Für die Gehölze sind für mindestens drei Jahre Anwuchs- und Bestandspflegemaßnahmen gemäß DIN 18919 nach erfolgter Fertigstellung durchzuführen. Dazu gehören insbesondere der Ersatz abgestorbener Pflanzen, das Kleinhalten von Wildkrautbewuchs (Verbot chemischer Mittel), ein differenzierter Pflegeschnitt (nicht im Sinne eines radikalen Rückschnitts), eine Überprüfung der Verankerung und ein ausreichendes Wässern.

Sämtliche Anpflanzungen sind nachhaltig zu erhalten und zu pflegen. Gegebenenfalls sind Nachbesserungen durchzuführen, um Pflanzenausfälle art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Erst die Dauerhaftigkeit der Anpflanzungen sichert die ökologische und landschaftsgestalterische Wirksamkeit.

Ein Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB, in dem die Ergebnisse einer UVP dargestellt werden, ist nicht erforderlich.

Vorhandene Auflagen von Baugenehmigungen bleiben bestehen und werden durch die Satzung nach § 34 BauGB nicht weiter tangiert.

Der Erweiterungsbereich liegt nicht im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet.

3.5 Baugestalterische Festsetzungen

Im Rahmen der Satzung gemäß § 34 BauGB werden bezugnehmend auf die vorhandene bauliche Situation auch baugestalterische Festsetzungen aufgenommen. Die Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe gewährleistet eine bessere Einfügung der zukünftigen Bebauung in das bestehende bauliche Gefüge.

Die entstehende Neubebauung im Geltungsbereich soll sich städtebaulich an der bereits bestehenden Bebauung orientieren und sich weitestgehend einfügen. Das Landschaftsbild soll durch eine angepasste Bebauung und Gestaltung geschützt werden. Unter Punkt d) und e) der Zulässigkeitsbestimmungen werden in diesem Zusammenhang Nebenanlagen und deren Einfriedung festgesetzt. Des Weiteren wird unter Punkt f) geregelt, dass für geneigte Dächer (Flachdächer sind nicht zulässig) nur bestimmte Farben der RAL-Farbtonkarte zulässig sind.

Ruppichteroth, den 09.11.2017