



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

**zum**

**Bebauungsplanes Nr. 3.01/6**

**„Winterscheid Nord/Ost“**

**TEIL 1**

**ALLGEMEINER TEIL**

**ENTWURF**

**Stand: 24.05.2023**

**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.....	7
5.1	Gebietsbezogene Beschreibungen und Planungsziele .....	7
6.	Planung.....	8
6.1	Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung.....	8
7.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	13
7.1	Umweltbericht (UB) im Bauleitplanverfahren .....	13
7.2	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) .....	14
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 .....	17
8.6	Erneuerbare Energien .....	17
9.	Kampfmittel.....	17
10.	Bodenschutz/Boden .....	17
11.	Denkmalschutz .....	17
12.	Bildstock .....	17
13.	Erdbebengefährdung.....	18
14.	Bergbau .....	18
15.	Belange des Umwelt- und Klimaschutzes .....	18
16.	Alternativprüfung .....	19
17.	Auswirkungen der Planung .....	19
18.	Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes.....	20
19.	Kosten.....	20
20.	Vermerk zur Begründung .....	20

## 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 drei kleine Wohngruppen mit je 4 Einfamilienhäusern, und 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, März 2023

Mit diesem Bebauungsplan werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt, indem ca. 26 Baugrundstücke zur Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern und für den Geschosswohnungsbau planungsrechtlich abgesichert werden. Es ist eine umwelt- und klimafreundliche Planung in direkter Nähe und als Fortführung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3.01 „Winterscheid-Ortslage“ angestrebt.

Es handelt sich bisher um Außenbereichsflächen.

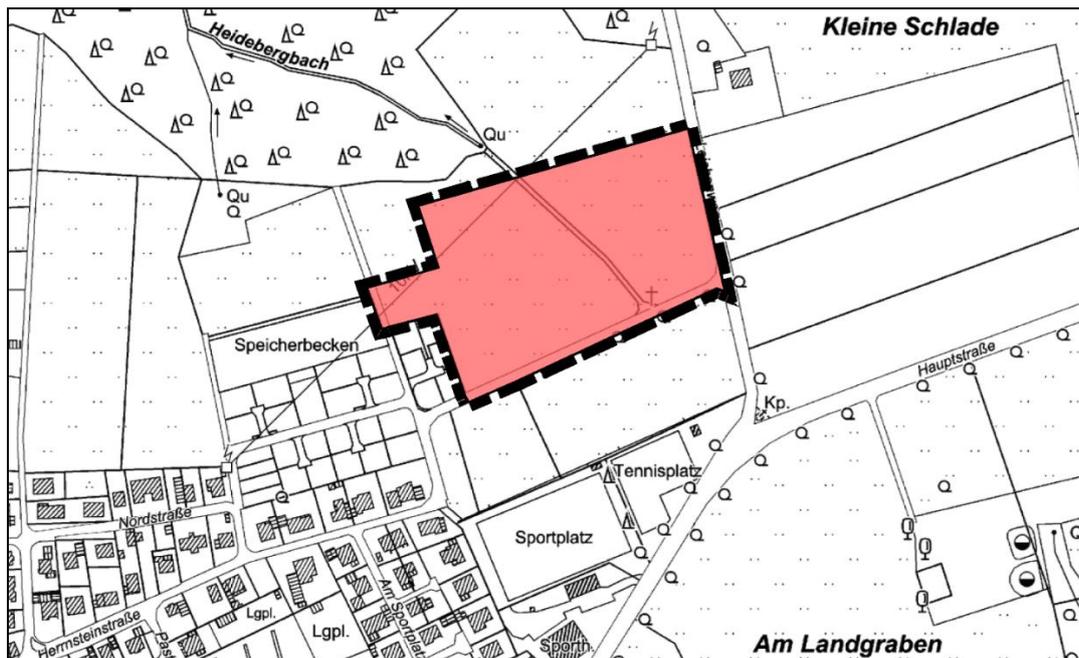
Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 26.755 m<sup>2</sup>. Davon sind ca. 13.812 m<sup>2</sup> als Wohnbauflächen, 494 m<sup>2</sup> als Grünfläche Spielplatz, Bildstock 19 m<sup>2</sup>, 4.740 m<sup>2</sup> als Straßen- und Wegeflächen und 7.690 m<sup>2</sup> als Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, festgesetzt. Die Flächen für eine Versickerung sind notwendiger Bestandteil und Voraussetzung für die Entwicklung des Wohngebietes und werden somit in den Planbereich einbezogen.

Der Flächennutzungsplan wird in einem separaten Verfahren geändert. Die Anpassungsanfrage nach § 34 LPlIG zum FNP für diesen Bereich ist seitens der Bezirksregierung mit Schreiben vom 17.06.2021 positiv bescheinigt worden.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt • Umwelt, Siegen** wurde im April 2021 mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des FNP beauftragt. Darüber hinaus wurden ein „Umweltprotokoll zum Bebauungsplan“, eine FFH-Vorprüfung“, ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ und eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ durch das Planungsbüro **HKR – Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** erarbeitet.

## 2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Winterscheid“ an und liegt östlich der vorhandenen Bebauung an den Straßen „Am Landgraben“ und „Herrnsteinstraße“. Nördlich, südlich und östlich des Gebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Norden Waldflächen und im weiteren Süden eine Sportanlage.



Übersichtslageplan, ohne Maßstab,

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



**Luftbild, ohne Maßstab,**

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

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

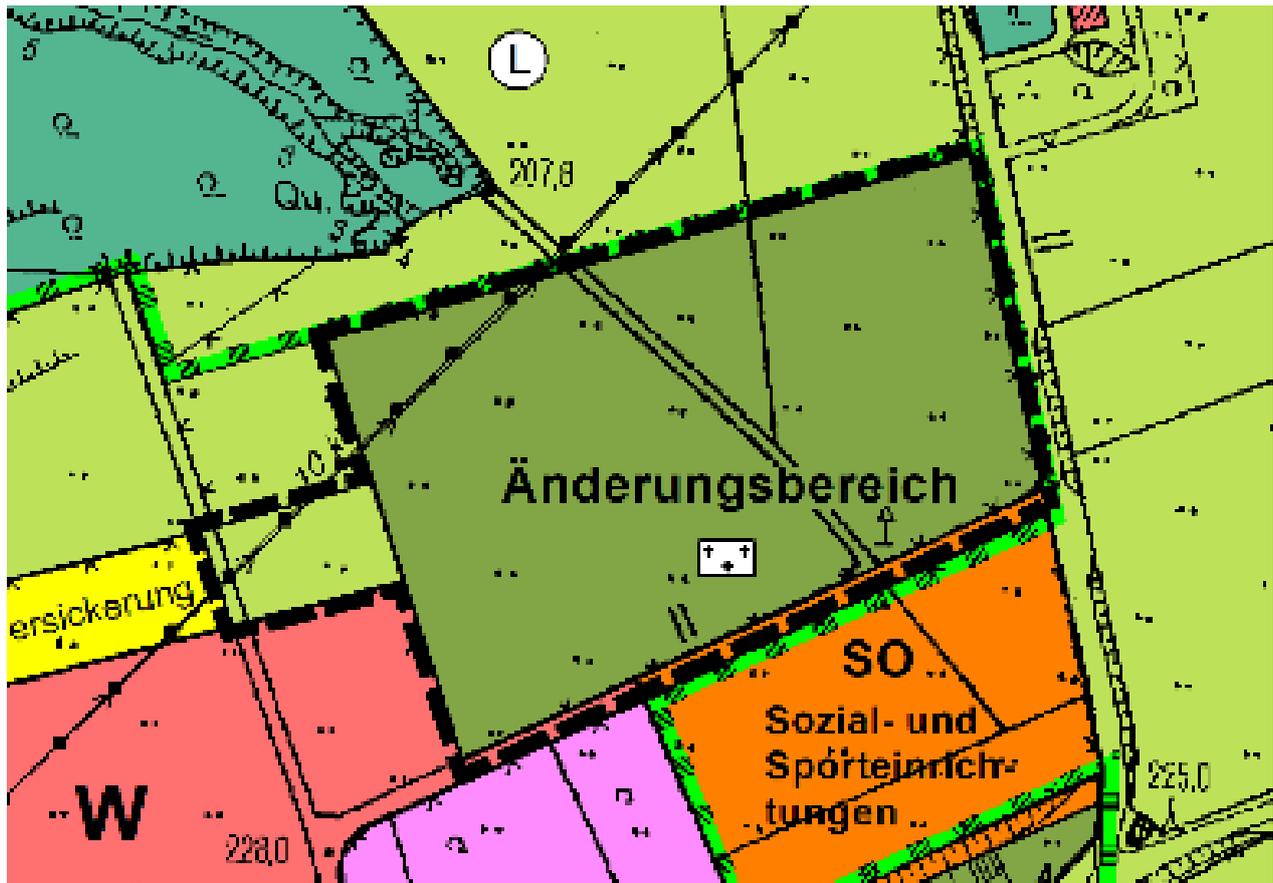
Das Gebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es befinden sich keine Gehölzstrukturen im Gebiet. Die Flächen des Gebietes werden z. Zt. als Grünland genutzt.

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

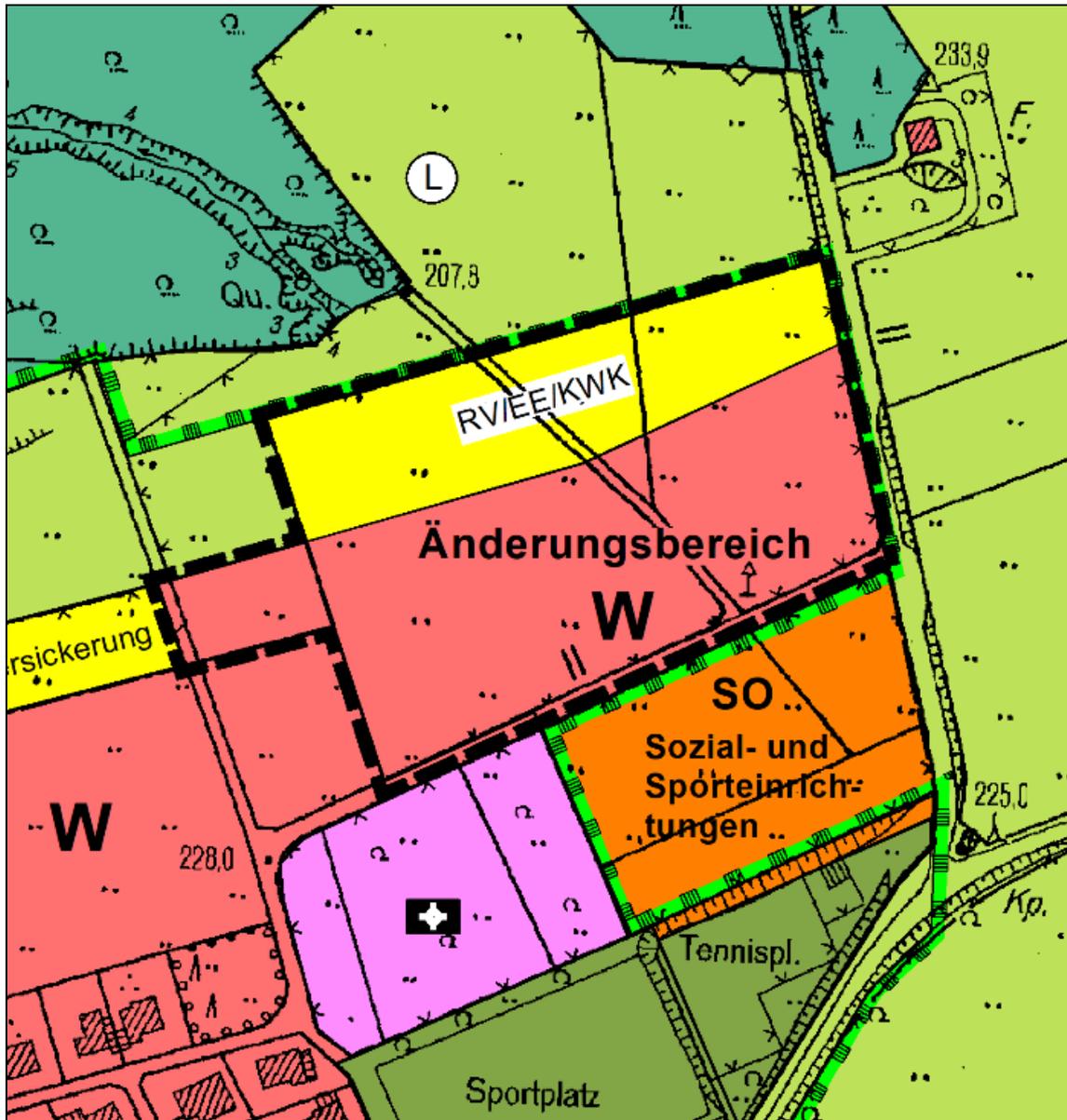
Die Flächen unterliegen nicht dem Landschaftsschutz (Landschaftsschutzgebiet in den Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Much sowie den Städten Hennef und Siegburg im Rhein-Sieg-Kreis).

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 Umwidmungssperrklausel 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. 1.700 m<sup>2</sup> als nicht existenzbedrohlich für die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe anzusehen. Bei Umsetzung der im FNP dargestellten Nutzung als Friedhof wären der Großteil der Plangebietsflächen für die landwirtschaftliche Nutzung schon entfallen. Die Planung des Friedhofes entfällt zugunsten der wohnbaulichen Nutzung. Die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

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. 26 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. Von dieser gehen drei Plätze mit Hofbebauung (je vier Gebäude) ab. 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.

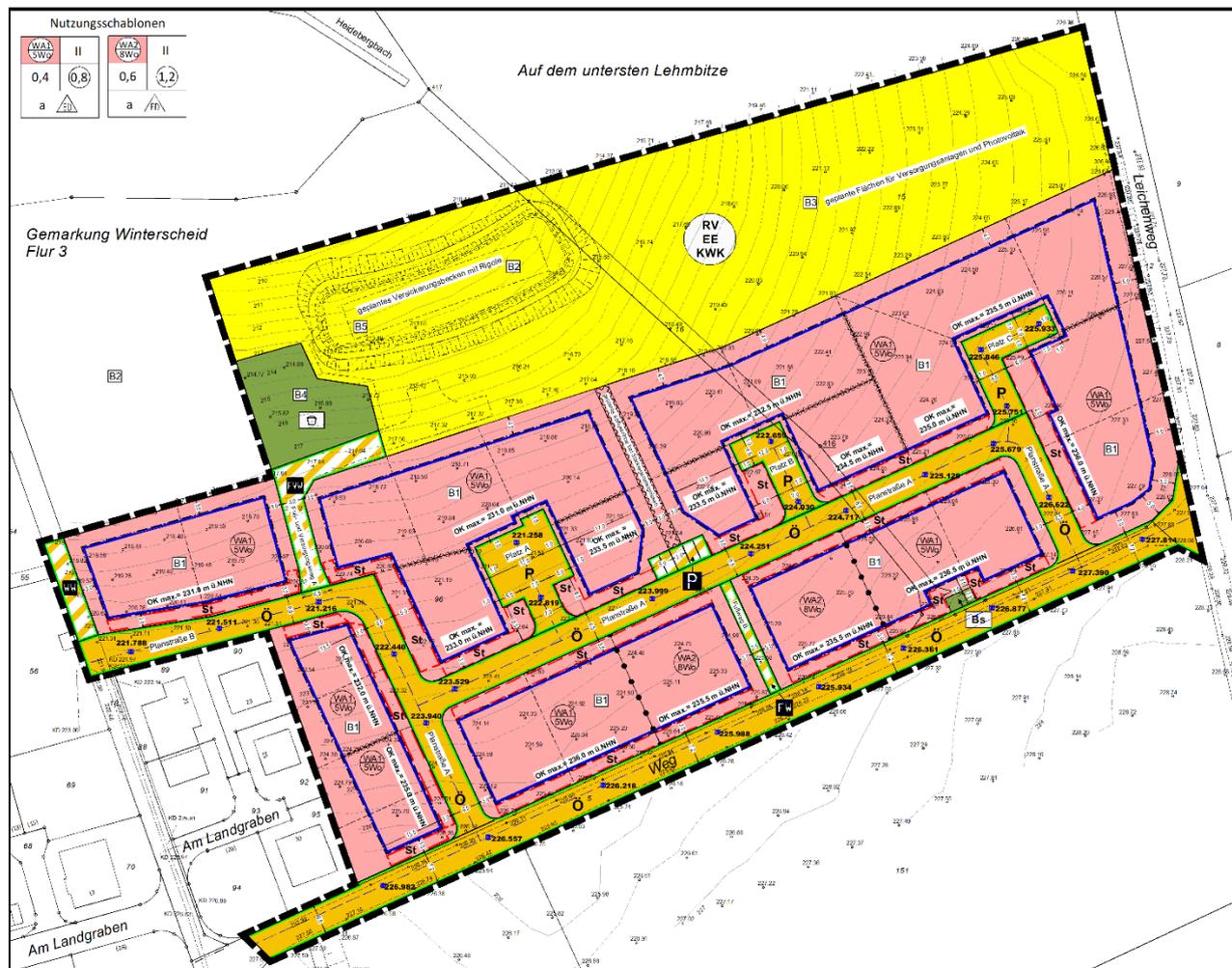
Darüber hinaus werden gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften), abgestimmt auf den städtebaulichen Bestand, bezüglich der Fassaden- und Dachgestaltung festgeschrieben und angepasst, damit sich die Bauweise, die Art und das Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung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

Gemäß § 1 (3) BauNVO 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

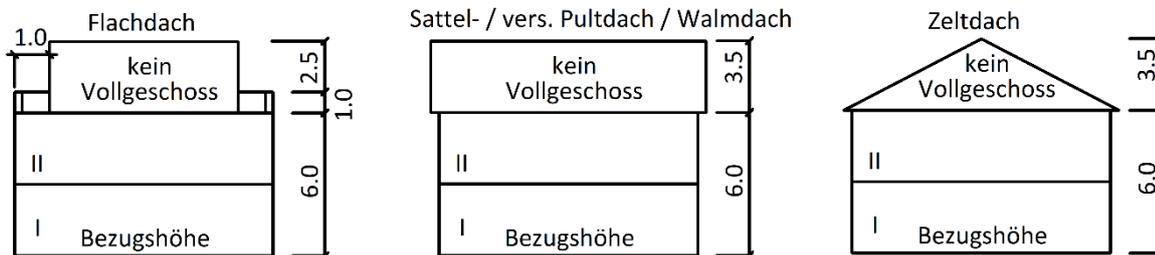
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in dem Gebieten WA1 in Einzelhäusern und Doppelhaushälften maximal je fünf Wohneinheiten und im Gebiet WA2 maximal je acht Wohneinheiten zulässig.

### 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 maximalen 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 maximale Höhe hierfür darf 1,00 m nicht überschreiten.

Die Wandhöhe bei Flachdachbauweise darf ein Maß von 7,00 m nicht überschreiten.



Beispielhafte Erläuterungsskizze

### Abweichende Bauweise -a-

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise -a- festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind und dass die Gesamtrauflänge der Gebäudedächer maximal 20,00 m einschließlich der Dachüberstände betragen darf.

### 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 den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind pro Wohnung auf dem jeweiligen Grundstück mindesten 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. 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 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.

### **Flächen, die von der Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind nach § 9 Abs. 10 BauGB**

Die in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzte Bereich (Abflussrinne bei Starkregenereignissen) ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

### **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. 63 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°, Zeltdächer 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

Schwarztonne: 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 Zeltdächern 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 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 Metallzäunen mit Sichtschutzelementen oder Maschendrahtzäunen bis 1,8 m zulässig.

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.gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung.gefahrenabwehr/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**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus

erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Ruppichteroh als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem „Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege“, Außenstelle Overath (Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-22) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

#### **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 geologischen 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 als Abwägungsmaterial 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 grünordnerischen Maßnahmen werden dargestellt.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist als Abwägungsmaterial 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** wird bzw. ist als Abwägungsmaterial 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. Von dieser gehen drei Plätze mit Hofbebauung (je vier Gebäude) ab. 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. Versorgungswegewege 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. 26 Grundstücke erschlossen.

### 8.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss der neuen Abwasserleitungen in den Planstraßen an die vorhandenen umgebenden Abwasserleitungen.

### 8.3 Niederschlagswasser

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 kf-Werten  $1 \times 10^{-3}$  m/s und  $1 \times 10^{-6}$  m/s.*

*Daneben sind für eine schadlose 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 Untergrundsichten nur schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig und weisen kf-Werte deutlich unterhalb des gemäß DWA-A 138 entwässerungstechnisch geeigneten Wertebereichs auf. Eine schadlose 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 kf-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.

#### **8.4 Trinkwasser**

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

#### **8.5 Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend zu dimensionieren.

#### **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. 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.

### **10. 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.

### **11. Denkmalschutz**

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hier verwiesen. Siehe auch Hinweis auf der Planzeichnung bzw. Ziffer 6.1 dieser Begründung.

### **12. Bildstock**

Im Bereich nördlich der „Herrensteinstraße“ in Richtung „Leichenweg“ 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.



### 13. Erdbebengefährdung

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

### 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. 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 (Neigungswinkel der Kollektoren zur Horizontalen 35°-45° oder zentrale Energieversorgung für das Gebiet)
- Gründächer (Garagen) -sind festgesetzt-
- Geringe Flächenversiegelungen
- Firstrichtung parallel zur Hauptfassade
- Kompakte Baukörper A/V-Verhältnis < 0,65 m<sup>2</sup>
- 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 begrünter 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.

## **16. 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 Ruppichteroth 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 in ausreichender Größe besteht 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.

## **17. 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.

### **18. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes**

Allgemeines Wohngebiet, Planung	ca.	13.812 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen Haupterschließung, Bestand:	ca.	1.620 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen Gebieterschließung, öffentlich, Planung	ca.	1.906 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen Gebieterschließung, privat, Planung	ca.	723 m <sup>2</sup>
Fuß-, Versorgungs- und Wirtschaftswegeflächen, Planung	ca.	428 m <sup>2</sup>
Parken, Planung	ca.	63 m <sup>2</sup>
Fläche für Entsorgung, Planung	ca.	7.690 m <sup>2</sup>
Grünfläche, Spielplatz, Planung	ca.	494 m <sup>2</sup>
Grünfläche, Bildstock, Bestand	ca.	19 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>ca. 26.755 m<sup>2</sup></b>

### **19. Kosten**

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

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

### **20. 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-