für die
Erweiterung der Ortslagen Obersaurenbach und Junkersaurenbach

BEGRÜNDUNG**1 PLANUNGSANLASS/ PLANUNGSZIEL**

Für die Ortslagen Obersaurenbach und Junkersaurenbach 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 die Bebauung mit einem weiteren Einfamilienhaus zu ermöglichen. Die bebauten Bereiche in Obersaurenbach und Junkersaurenbach sollen abgerundet und durch eine mögliche Bebauung komplettiert werden.

Im südlichen Bereich der bestehenden gewerblichen Lagerhalle in Junkersaurenbach sollen mit der Aufstellung der Satzung gemäß § 34 BauGB Möglichkeiten für eine ergänzende bauliche Erweiterung in westlicher Richtung geschaffen werden.

2 LAGE DES PLANGEBIETES UND PLANUNGSRECHT

Der Geltungsbereich der bestehenden Satzung umfasst ca. 4,9 ha und liegt nördlich der Hauptortslage RuppichterOTH. Im Westen befindet sich die Ortslage Ham-buchen. Nordwestlich und nordöstlich der Ortslagen Obersaurenbach und Jun-kersaurenbach befinden sich größere zusammenhängende Waldflächen. Die nächste Ortslage nach Norden ist Hodgeroth.

Das Plangebiet ist bereits in Teilen bebaut und wird neben einigen landwirtschaftlichen Betrieben in beiden Ortslagen schwerpunktmäßig durch Wohnbebauung geprägt. Es sind vorwiegend Einzelhäuser vorhanden. Das direkte Umfeld wird vorwiegend durch landwirtschaftliche Flächen bestimmt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich der Sat-zung landwirtschaftliche Flächen aus.

Die Erweiterungsfläche schließt südwestlich an die bestehende Ortslage an und liegt südlich der bestehenden gewerblichen Lagerhalle in Junkersaurenbach. Das Erweiterungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2625 m².

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 8 m beschränkt. Es wird zudem Bezug zu den angrenzenden Gebäuden und Rücksicht auf das straßenseitige Erscheinungsbild mit der Zulässigkeitsbestimmung zur Erdgeschossfußbodenhöhe genommen.

3.2 Erschließung

Die Erweiterung der Ortslagen Obersaurenbach und Junkersaurenbach ist über eine bestehende Gemeindestraße an den Norden von Ruppichteroth angebunden. Junkersaurenbach hat nach Südwesten eine direkte Anbindung an Hambuchen und schließlich über die L 312 an Ruppichteroth.

Die Erschließung des erweiterten Plangebiets ist durch bestehende Erschließungswege vollständig gesichert.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Ortslagen Obersaurenbach und Junkersaurenbach werden 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. Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen in den Untergrund ist vor Baubeginn beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz zu stellen.

Unmittelbar an das bestehende Satzungsgebiet angrenzend liegt eine drainierte Fläche. Eine grobe Überprüfung ergab, dass die Drainagen durch die Planung nicht tangiert werden, da sie außerhalb des Satzungsgebietes liegen. Hier ist im Einzelfall eine Prüfung und ggf. Abstimmung mit dem Träger im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Für das geplante Einfamilienhaus ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers der Dachflächen in den Untergrund geplant. Durch ein hydrologisches Gutachten des Ingenieurgeologischen Büros Bohné wurden aufgrund der leichten Verschlammbarkeit und der damit verbundenen Abnahme der hydraulischen Durchlässigkeit, die vorgefundenen Bodenverhältnisse als ungünstig für die Versickerung des Niederschlagswassers über eine Rigole beurteilt. Möglich ist allerdings eine Versickerung über die belebte Bodenzone als Flächenversickerung oder über eine Mulde.

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 vorhandene Biotopstrukturen und den Boden wird auf den Flächen im Umfeld der Ortslage Junkersaurenbach auf einer Fläche von ca. 900 m² eine Obstbaumwiese durch Neupflanzung von 10 Obsthochstämmen heimischer Sorten gemäß Pflanzenauswahlliste (Anlage 2) festgesetzt. Die genaue Lage der Ausgleichsmaßnahme ist mit den Planunterlagen zum Bauantrag einzureichen. Die Umsetzung der Maßnahme muss in der nächsten Pflanzperiode nach Abschluss der Hochbauarbeiten, d.h. spätestens jedoch 1 Jahr nach Bauabnahme, erfolgen. Die Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wassers sind bereits vor und während der Bauausführung vorzunehmen. Die Bewirtschaftung erfolgt unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

- Nutzung
- zweischürige Mahd pro Jahr
die 1. Mahd muss jährlich in der Zeit vom 15.06. bis 01.09 erfolgen, danach ist eine weitere Mahd möglich
  - das Mähgut ist zu entfernen bzw. möglichst zu nutzen
- Düngung
- keine Düngung mit chemisch-synthetischen Düngern, keine Gülle, Jauche oder Mist
- Allgemeines
- Pflegemaßnahmen (z. B. Abschleppen, Nachmahd) sind i. d. Zeit vom 01.04. bis 15.06. nicht erlaubt
  - keine chemisch-synthetischen Pflanzenbehandlungsmittel
  - kein Grünlandumbruch
  - keine Ab- bzw. Zwischenlagerung von z. B. Düngemitteln (Mist, Kalk o.ä.) oder org. Abfall (Schnittgut, altes Heu/Silage o.ä.)

Sämtliche Anpflanzungen sind nachhaltig zu erhalten und zu pflegen. Gegebenenfalls sind Nachbesserungen durchzuführen, um Pflanzenausfälle art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

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

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 beziehungsweise auf die vorhandene bauliche Situation auch baugestalterische Festsetzungen aufgenommen.

Die Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe gewährleistet eine bessere Ein-
fügung der zukünftigen Bebauung in das bestehende bauliche Gefüge.

Die Neubebauung im Plangebiet soll sich städtebaulich in die bestehende Bebau-
ung weitgehend einfügen und das Landschaftsbild durch eine angepasste Bebau-
ung geschützt werden. Unter Punkt b) der Zulässigkeitsbestimmungen wird in die-
sem Zusammenhang festgelegt, dass für geneigte Dächer nur bestimmte Farben
der RAL-Farbtonkarte zulässig sind.

Ruppichteroth, den 17.03.2017