Gemeinde Ruppichteroth

BEGRÜNDUNG gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplanes Nr. 1.04/2

„Gewerbegebiet Ruppichteroth Nord/Ost“

TEIL 1

ALLGEMEINER TEIL

VORENTWURF

Stand: 27.01.2025

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 1
3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen 3
4. Inanspruchnahme Boden, landwirtschaftlich genutzten Flächen 4
5. Planungsziele 6
6. Planung 7
6.1 Nutzung, Bau- und Siedlungsstruktur, Maß der baulichen Nutzung 7
7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege 14
7.1 Umweltbericht (UB) im Bauleitplanverfahren 14
7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) 15
7.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) 15
8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 16
9. Erschließung 16
9.1 Straßen- und Wegebau 16
9.2 Schmutzwasser 16
9.3 Niederschlagswasser 16
9.4 Trinkwasser 17
9.5 Löschwasser 17
9.6 Erneuerbare Energien 17
10. Erdbebengefährdung 17
11. Kampfmittel 18
12. Starkregen / Hochwasser 18
13. Bodenschutz/Boden 18
14. Denkmalschutz 19
15. Bergbau 19
16. Belange des Umwelt- und Klimaschutzes 19
17. Alternativprüfung 20
18. Auswirkungen der Planung 20
19. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes 20
20. Kosten 20
21. Vermerk zur Begründung 21

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 Nr. 1.04/2 „Gewerbegebiet Ruppichteroth Nord/Ost“ beschlossen.

Im Bereich der „Nümbrechter Straße“ im Norden von Ruppichteroth soll eine Gewerbegebietserweiterung erfolgen.

Die nördlich angrenzenden Wohnhäuser, die zu einem ehemaligen, nicht mehr aktiven landwirtschaftlichen Betrieb gehören, sollen darüber hinaus planungsrechtlich mittels Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes -WA- gesichert werden.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegt die Absicht zugrunde, an diesem Standort die bereits seit langem hier vorgehaltene mögliche gewerbliche Nutzung zu überplanen und kurzfristig einer Bebauung zuzuführen.

Zwischen der v.g. Fläche und dem Gewerbegebiet soll die Umsetzung von Anlagen, die der Erzeugung von Energie mittels Erneuerbare Energien dienen, ermöglicht werden (z.B. Freiflächen-Photovoltaikanlage).

Die große überwiegend vorhandene Ausgleichsfläche soll die „Gewerbliche Baufläche“ und die „Fläche für Erneuerbaren Energien“ von den Bestandswohnhäusern optisch trennen, so dass ein einheitliches, angepasstes Landschaftsbild entsteht.

Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser soll in einer großen Regenwasserrückhaltefläche gesammelt werden (Festsetzung als „Fläche als Versorgungsfläche Zweckbestimmung: „RRB – Regenrückhaltebecken“).

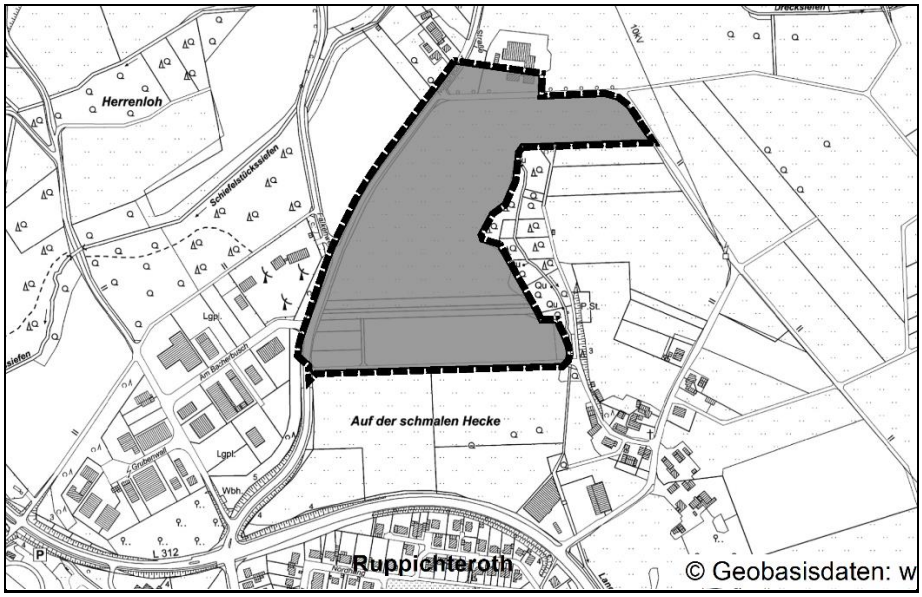
Die Planung umfasst die Einplanung einer Gesamtfläche in einer Größenordnung von ca. 9,93 ha.

Der Flächennutzungsplan wird in einem separaten Verfahren geändert. Die Anpassungsanfrage nach § 34 LPlG zum FNP für diesen Bereich liegt der Bezirksregierung liegt mit Datum, vom 20.08.2024 vor.

Das Planungsbüro **HKS - Stadt ▪ Umwelt, Siegen** wurde im Januar 2024 mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des FNP beauftragt. Darüber hinaus wurden ein „Umweltbericht -UB- zum Bebauungsplan“, ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ -LFB- und eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ -ASP I- 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 „Ruppichteroth“ an und liegt östlich des vorhandenen Gewerbegebietes an der „Nümbrechter Straße“. Nördlich befinden sich einzelne tlw. wohnbaulich bzw. gewerblich genutzte Bestandsgebäude. Östlich an das Plangebiet schließt ein mit Gehölzen umgebener Siefen an. Südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der Straßen und der Wohnbebauung im Norden ist landwirtschaftlich genutzt.



Übersichtslageplan, ohne Maßstab, © Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de

Das Gelände fällt von Norden nach Südosten hin um insgesamt ca. 19 m ab bei einer Höhe von ca. 244 m ü.NHN am Nordrand des Plangebietes.

Das Gebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Es befinden sich nur kleine Gehölzstrukturen randlich im Gebiet bzw. eine Baumreihe an der „Nümbrechter Straße“.

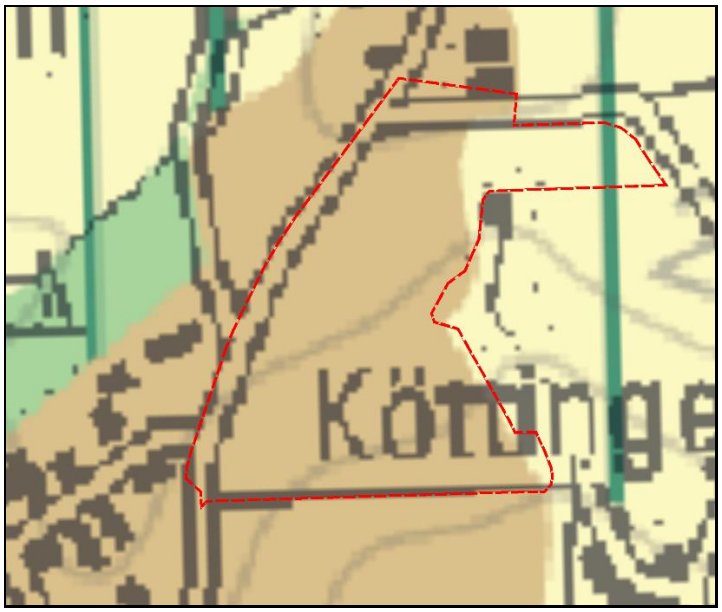
Die Flächen des Gebietes werden z. Zt. als Grünland genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Ruppichteroth, Flur 37 Flurstück 373 tlw. (Nümbrechter Straße und in der Flur 8 die Flurstücke, 309 tlw. (Wegefläche), 323 tlw. (Wegefläche), 334 bis 336, 337 tlw., 339 bis 341, 376 tlw., 881 tlw. und 882 tlw..

Luftbild, ohne Maßstab, © Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de

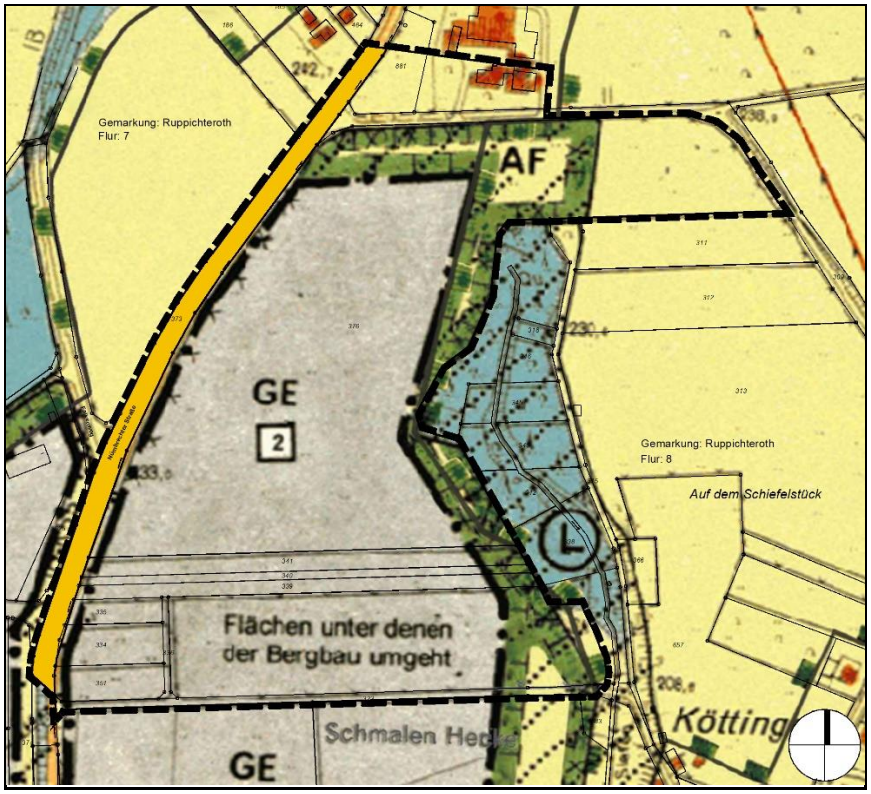
3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

Der Entwurf des **Regionalplan** sieht für den bebaubaren Bereich ASB = Allgemeiner Siedlungsbereich vor.



Ausschnitt Regionalplan, ohne Maßstab, © Geobasisdaten: www-tim-online.nrw.de

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Ruppichteroth ist das Plangebiet als „Gewerbegebiet“ -GE- gem. § 8 BauNVO und als „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 (2) Nr. 9 a BauGB mit der Überlagerung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB), hier: Ausgleichsfläche “ und als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge“ (Nümbrechter Straße) dargestellt.

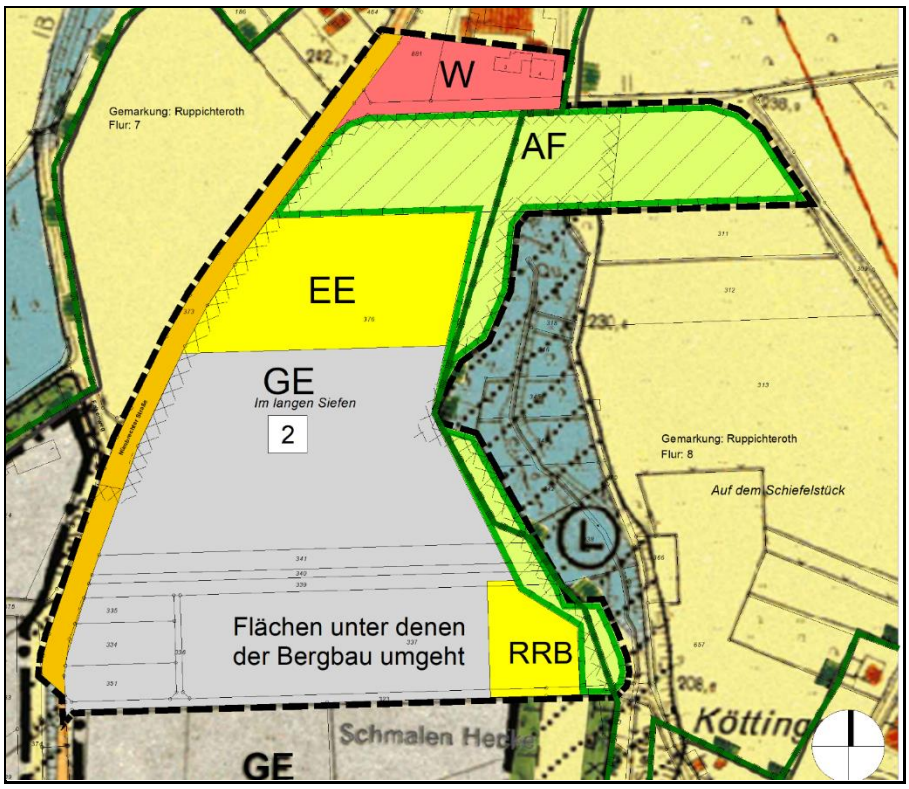


Ausschnitt Flächennutzungsplan, Bestand, ohne Maßstab

Die dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft“ unterliegen tlw. dem Landschaftsschutz (Landschaftsschutzgebiet - LSG-5010-0012, Gebietsname: LSG-In den Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Much sowie den Staedten Hennef und Siegburg. Für den Siefen ist die Biotopverbundfläche Objektkennung: VB-K-5110-011, Objektbezeichnung: Bäche und Quellrinnen der Brölhochfläche bei Ruppichteroth dargestellt.

Die Anpassungsbestätigung nach § 34 Abs. 1 LPlG zum FNP für diesen Bereich liegt mit Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 20.08.2024 vor.

Das Verfahren der 33. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 1.04/2 „Gewerbegebiet Ruppichteroth Nord/Ost“.



Ausschnitt Flächennutzungsplan, Planung, ohne Maßstab

4. Inanspruchnahme Boden, landwirtschaftlich genutzten Flächen

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer geringen zusätzlichen Inanspruchnahme (ca. 0,6 ha) bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche für die Nutzung als Ausgleichfläche. Alle sonstigen Ausgleichsflächen sind bereits als „Flächen für die Landwirtschaft“ im FNP dargestellt.

Die vorhandenen baulichen Anlagen im Norden sind auch als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt, beinhalten aber wohnbauliche und gewerbliche Bestandsnutzungen.

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, Flächen für die Landwirtschaft zugunsten anderer Nutzungen unwiederbringlich aufzugeben, und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

<u>Erläuterungen zur Inanspruchnahme von Boden und landwirtschaftlich genutzten Flächen:</u>

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 Gewerbegebiet als positiv anzusehen.

c) Der Flächenbedarf für die angestrebte gewerbliche Nutzung kann nicht gleichwertig an anderer Stelle im direkten Umfeld des Ortskerns Ruppichteroth 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 Gewerbegebietes 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 gewerblichem Bauland.

f) Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der Wegfall der Agrarnutzung der eingeplanten Fläche in einer Größenordnung von ca. 6.000 m² als nicht existenzbedrohlich für die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe anzusehen. Diese Flächen werden darüber hinaus für die Bereitstellung des ökologischen Ausgleichs genutzt.

Die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Der Wegfall bezieht sich ausschließlich auf die bereits bebauten Flächen des Wohngebietes im Norden einschl. der Erschließungsstraße.

In Bezug auf die Entscheidung zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine künftige Umnutzung als Ausgleichsfläche und Darstellung einer Wohnbaufläche 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.

Darüber hinaus ist festhalten, dass der landwirtschaftliche Betrieb nicht mehr aktiv ist. Somit müssen die Belange des Immissionsschutzes (Bezug Landwirtschaft) nicht eingebunden werden.

Als Ergebnis des v.g. Abwägungsprozesses ist die geringfügige Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.

5. Planungsziele

Auf der Freifläche soll Planungsrecht für die Errichtung von gewerblicher Bebauung und einer Freiflächenphotovoltaikanlage.

Die nördlich angrenzenden Wohnhäuser, die zu einem ehemaligen, nicht mehr aktiven landwirtschaftlichen Betrieb gehören, sollen darüber hinaus planungsrechtlich mittels Ausweisung einer Wohnbaufläche -W- gesichert werden.

Ausgehend von der „Nümbrechter Straße“ ist eine neue Erschließung eingeplant. Im rückwärtigen Bereich dieses Erschließungsstiches ist ein neuer Erschließungsast in Richtung Norden und einer in Richtung Süden eingeplant.

Darüber hinaus ist noch ein Wirtschaftsweg zur Erschließung der östlich geplanten Regenwasserrückhalteanlage und ein Wirtschaftsweg zur Erschließung der Freiflächenphotovoltaikanlage im Norden eingeplant.

Dieser Bebauungsplan wird primär zur Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet aufgestellt. Durch die neuen Festsetzungen wird die städtebauliche Ordnung hergestellt.

Das Plangebiet grenzt an ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet an und wird somit durch die gewerbliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt.

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

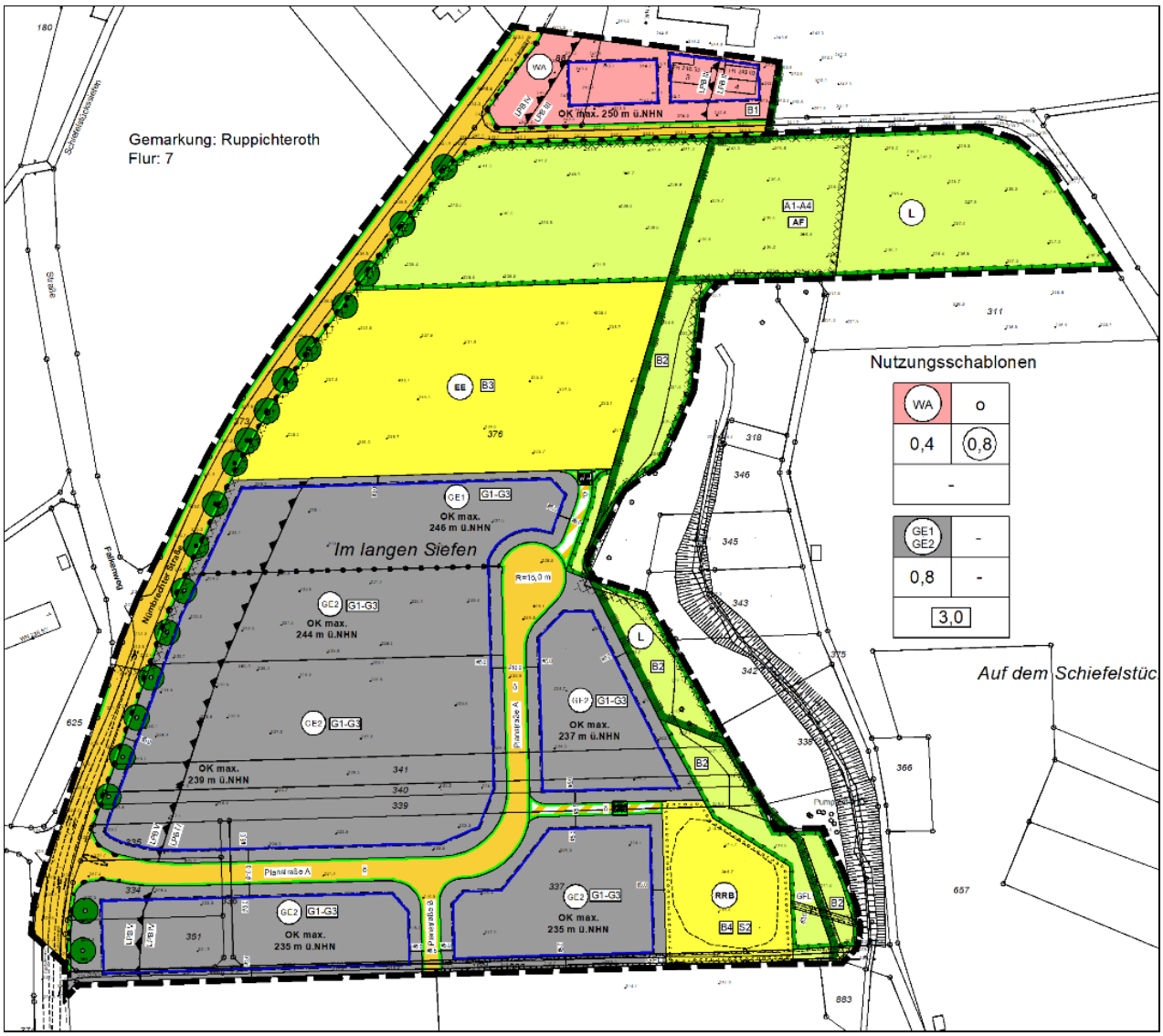
Ein wichtiger Planungsansatz ist auch die Berücksichtigung erneuerbarer Energien für das Plangebiet. Hierfür wurde über die Festsetzung der Regenwasserrückhalteanlage im Südosten des Plangebiets hinaus auch die Festsetzungen im „EE - Erneuerbare Energien“ getroffen.

Durch diese v.g. Maßnahmen soll eine umwelt- und klimafreundliche Planung gesichert 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), eines Gewerbegebietes (GE), einer Freiflächenphotovoltaikanlage und einer „Fläche für ein Regenrückhaltebecken“ unmittelbar angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil bzw. östlich angrenzen an das vorhandene Gewerbegebiet. Hierdurch soll dem dringenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet Rechnung getragen werden. Der Gewerbenutzung wird hier der Vorrang eingeräumt.



Bebauungsplan Nr. 1.04/2, Entwurf ohne Maßstab

<u>Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden folgende Festsetzungen getroffen:</u>

Nutzungen gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (3) BauNVO wird der nördliche Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hier 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 Gebiet WA in Einzelhäusern und Doppelhaushälften maximal je zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Für das Gewerbegebiete (GE), unterteilt in GE 1 und GE2 werden folgende Festsetzungen getroffen:

Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO wird ein Gewerbegebiet (Unterteilung nach GE1 und GE 2 in Bezug auf die maximale Höhe baulicher Anlagen) festgesetzt. Das festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO in seiner Nutzung wie folgt eingeschränkt.

Gemäß § 1 (5) und (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird festgesetzt, dass folgende der gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb der Gewerbegebietsteilflächen nicht zulässig sind:

- Bordelle und bordellähnliche Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind gemäß § 31 (1) BauGB abweichend von der vorstehenden Regelung Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist, oder der Verkauf über Kioske erfolgt, soweit dieser der Versorgung des Gewerbegebietes dienen.

Die nach § 8 (3) BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
Nr. 3 Vergnügungsstätten

werden gemäß § 1 (6) i. V. m. (8) und (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

Betriebswohnungen sind nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Der Ausschluss von Bordellen und bordellähnliche Betriebe, Einzelhandel, von Tankstellen und von Anlagen für sportliche Zwecke soll sicherstellen, dass das Gebiet nur für produzierendes Gewerbe genutzt wird. Der Annexhandel soll als unterstützender Aspekt der Standortsicherung für die zulässigen gewerblichen Betriebe zulässig sein. Der direkte Verkauf an Endverbraucher in großem Maße soll allerdings nicht möglich sein.

Die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung wurden an den heutigen Standard für Gewerbegebiete unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und die aktuellen Vorgaben der Baunutzungsverordnung angepasst.

Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des vorbeugenden Immissionsschutzes Gliederung des Gewerbegebietes (gemäß § 1 (4) Baunutzungsverordnung)
In den Gewerbeteilgebieten sind folgende der in der Abstandsliste zum Abstandserlass *(Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW (MUNLV NRW)* vom 06.06.2007 aufgeführten Betriebsarten sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten gemäß § 1 (4) Nr. 2 nicht zulässig:

In den Gebieten **GE1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI** der Anlage 1 zum Abstandserlass des MUNLV NRW 2007 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.
Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI, die mit einem (*) gekennzeichnet sind sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

In den Gebieten **GE2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V** der Anlage 1 zum Abstandserlass des MUNLV NRW 2007 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.
Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V, die mit einem (*) gekennzeichnet sind sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

Der Auszug der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen (gemäß § 1 (4) Nr. 2 Baunutzungsverordnung)
Betriebe und Betriebsbereiche, die in den Anwendungsbereich der 12. BImSchV fallen, sind innerhalb des Gewerbegebietes gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen
(gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Baunutzungsverordnung)
Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in den festgesetzten Baugebieten ist mit maximaler Oberkante der baulichen Anlagen über NHN festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für Schornsteine und Dachaufbauten sowie Lärmschutzvorkehrungen und Ableitungsvorrichtungen im Sinne der TA Luft. Maßstab für die festgesetzte Höhenbeschränkung in Meter (m) über Normalhöhennull (ü. NHN) war, dass neue Gebäude nicht wesentlich höher als ca. 18 m im Mittel über dem Gelände für das GE-Gebiet und ca. 12 m für das WA-Gebiet eingeplant werden können (Minimierung der Fernwirkung).

Bauweise
Im Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Eine Festsetzung der Bauweise im Gewerbegebiet wurde nicht getroffen.

Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen

Grundflächenzahl GRZ 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet, zzgl. 50 %-iger Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO und GRZ 0,8 im Gewerbegebiet.
Die Grundflächenzahl richten sich jeweils nach den Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung und stellen Obergrenzen dar.

Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet GFZ 0,8, im Gewerbegebiet wurde keine GFZ festgesetzt.
Die Geschossflächenzahl richten sich jeweils nach den Vorgaben des § 17 der Baunutzungsverordnung und stellen Obergrenzen dar.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Festsetzungen nach § 9 (1) Nrn. 15, 20 und 25 Baugesetzbuch)

Flächen und Maßnahmen mit Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Ausgleichsmaßnahmen)

- **A 1 Ergänzung der Obstbaumreihe (ca. 5 Stck.)**
- **A2 Anlage einer Streuobstwiese**
- **A 3 Extensive Bewirtschaftung der Ausgleichfläche**
- **A 4 Anlage einer Vogelschutzhecke**
- **A 5 Ausgleich über ein Ökokonto**

Flächen und Maßnahmen mit Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Begrünungsmaßnahmen)

- **B 1 Ergänzung der Baumreihe**
- **B 2 Waldrandgestaltung**
- **B 3 Streifenweise Einsaat mit Regiosaatgut**
- **B 4 Begrünung Regenrückhaltebecken**
- **B 5 Begrünung der Umzäunung mit Rankpflanzen**

Gestaltungsmaßnahmen

- **G 1 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen**
- **G 2 Flachdachbegrünung**
- **G 3 Anlage von Gartenflächen**

Flächen und Maßnahmen mit Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB (Erhaltungsmaßnahmen)

- **E 1 Erhalt von Obstbäumen**
- **E 2 Erhalt von Straßenbegleitgrün**

Schutzmaßnahmen

- **S 1 Schutz von Obstbäumen**
- **S 2 Einzäunen des Rückhaltebeckens**

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Festsetzungen zum baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109

Festsetzung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109- 1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R’w, ges aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:

R’w, ges = La – K Raumart

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R’w, ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen. Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R’w, ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Lärmpegelbereich	**maßgeblicher Außenlärmpegel La** (dB (a))
II	60
III	65
IV	70
V	75

Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung von Schlafräumen
Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schalldämpfenden Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

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

Allgemeines Wohngebiet

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

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
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 Zeltdächern sind Dachaufbauten grundsätzlich unzulässig.

Einfriedungen:
Einfriedungen sind nur als Gitter-, Holzzaun und einheimische, standortgerechte Laubhecken zulässig. Es sind Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste auszuwählen.

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 abschnitts-weise (ca. alle 10 Jahre).

Gewerbegebiete

Fassaden- und Dachgestaltung
Für die Fassaden und die Dächer sind nur Farben zulässig, die dem Naturraum angepasst sind. Als dem Naturraum angepasst gelten nach dieser Festsetzung die folgenden Farben laut Übersichtskarte RAL-K 1 zur Originalfarbenkarte des Farbregisters RAL 840 HR und RAL. 841 GL des RAL, Ausschuss für Lieferbedingungen und Gütesicherung beim Deutschen Normenausschuss: RAL 6000 bis 6034, RAL 7000 bis 7044, RAL 8000 bis 8028, RAL 9004, RAL 9005, RAL 9011 und RAL 9017.

Abfallsammelbehälter und -plätze
Abfallsammelbehälter und -plätze sind so zu gestalten, dass Lagerungen nicht zum öffentlichen Verkehrsraum hin sichtbar sind.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht zulässig. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist ebenfalls nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen:

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 (6) BauGB)
(LANUV, bk.naturschutzinformationen.nrw.de), Landschaftsschutzgebiet - LSG-5010-0012
Gebietsname: LSG-In den Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Much sowie den Staedten Hennef und Siegburg

Flächen unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 (5) Nr. 1 und (6) BauGB)

Darüber hinaus wurden noch folgende **Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz** mit in die Planung einbezogen:

Diese Hinweise haben keinen bodenrechtlichen Bezug:
V 1 Beleuchtungsmanagement
V 2 Extensive Bewirtschaftung der Photovoltaik-Fläche
V 3 Durchlass für Kleinsäuger / Wolfsabweisende Umzäunung
V 4 Ausweisung von Baustelleneinrichtungsflächen

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).
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 §§ 6 bis 8 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, dass 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 (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 Ruppichteroth 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. Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 1998-1/NA 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. Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- **Gemeinde Ruppichteroth, Gemarkung Ruppichteroth: 0**

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, kulturelle Einrichtungen etc.

5. Bergbau

Das Plangebiet liegt auf Flächen unter denen der Bergbau umgeht.

6. Starkregenvorsorge

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

Die gesamten 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) 1.04/2 „Gewerbegebiet Ruppichteroth Nord/Ost“ ein Umweltbericht des Büros **HKR ▪ Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Waldbröl** als Teil 2 der Begründung beigefügt. 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 europäischen Vogelarten) nicht verletzt oder getötet werden dürfen.

Streng geschützte Arten (gem. Anhang IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie 92/43/EG; gem. BArtSchV Anlage1, 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.

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

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.
Folgende **planinterne Maßnahmen** werden im Plangebiet festgesetzt:

Maßnahme A1 - Ausgleichsmaßnahme - Anlage einer Streuobstwiese (auf Flächen für die Landwirtschaft)

Maßnahme A2 - Ausgleichsmaßnahme – Waldrandgestaltung (auf Flächen für die Landwirtschaft)

Maßnahme B 1 - Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Maßnahme B 2- Begrünung Regenrückhaltebecken

Erhaltungsmaßnahme E 1 - Erhalt der Einzelbäume

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Gem. Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird der verbleibende Ausgleichbedarf, der nicht innerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren ist, wird extern über den Ankauf von Ökopunkten kompensiert (Maßnahme A 5)

Für den Ausgleich stehen Punkte der folgenden Ökokonten bzw. Kompensationsflächen zur Verfügung:

RSAG Ökokonto Eitorf Hausen: ca. 149.000 ÖWP
Kompensationsflächen der Gemeinde Ruppichteroth: ca. 97.000 ÖWP
Ökokonto des Aggerverbands: ca. 64.000 ÖWP

Die genaue Benennung und Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens vorgenommen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur frühzeitigen Bürger-, Träger- und Behördenbeteiligung wurde eine Schalltechnische Untersuchung des Büros **accon Köln** erarbeitet.

Das Ergebnis der Untersuchung ist in das Bauleitplanverfahren eingeflossen. Die Untersuchung ist dieser Planung zugrunde gelegt und beigefügt.

Er wurden zu folgenden Punkten Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB, Festsetzungen zum baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 getroffen.

- Festsetzung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung von Schlafräumen

9. Erschließung

9.1 Straßen- und Wegebau

Ausgehend von der „Nümbrechter Straße“ ist ein neuer Stichweg (Breite 12 m) eingeplant. Im rückwärtigen Bereich dieses Stichweges ist ein neuer Erschließungsast in Richtung Norden und einer in Richtung Süden eingeplant. Die nördliche Erschließung endet in einem Wendehammer mit Radius 14 m.

Darüber hinaus ist noch ein öffentlicher Wirtschaftsweg zur Erschließung der östlich geplanten Regenrückhalteanlage und ein privater Wirtschaftsweg zur Erschließung der Freiflächenphotovoltaikanlage im Norden eingeplant. Die Breiten betragen 6 m.

9.2 Schmutzwasser

Die Schmutzentwässerung erfolgt über einen eigenständigen Schmutzwasserkanal DN 200. Der Schmutzwasserkanal wird überwiegend im Bereich der öffentlichen Verkehrswege angeordnet. Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im freien Gefälle. Auf die Rückstauproblematik und die Beachtung der Rückstauebene wird hingewiesen. Insgesamt werden bis an den Kanalbestand in Köttingen 640 m Schmutzwasserkanal DN 200 verlegt. Für die Verlegung kommen PP-Materialien zum Tragen.

9.3 Niederschlagswasser

Es ist geplant, das Niederschlagswasser über das Regenrückhaltebecken in den Siefen einzuleiten. Im Plangebiet wurde hierzu südöstlich der geplanten gewerblichen Bebauung eine Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Die Regenwasserableitung erfolgt über eigenständige Regenwasserkanäle in den Dimensionen DN 300 – 400. Für die Bemessung liegt der KOSTRA-Regen des Deutschen Wetterdienst für die Messstelle Ruppichteroth zu Grunde.
Die Bemessung der Kanäle folgt den Empfehlungen der Norm DIN EN 752 und wird für eine 5-jährliche Häufigkeit ausgelegt. Das sieht die Normung für Gewerbegebiete vor. Als Befestigungsgrad wird die mögliche 80 %-ige Grundstücksüberbauung und die 100 %-ige Straßenbefestigung berücksichtigt. Das gesammelte Oberflächenwasser wird dem angrenzenden Köttinger Bach gedrosselt zugeleitet.

Um die Qualität der Regenwassereinleitung zu gewährleisten werden die notwendigen Straßenentwässerungseinrichtungen als Sicherheitsstraßenabläufe System AQUAFOEL ausgebildet. Auf den Grundstücken ist eine unterschiedliche Nutzung geplant.
Die Sicherstellung der Oberflächenabläufe der Grundstücke ist verantwortlich durch den Grundstückseigentümer zu gewährleisten. Hier ist ein Nachweis gemäß dem DWA A102, oder M153 zu erbringen, dass die Qualität der Einleitung den Forderungen entspricht.

Um die Quantität der Einleitung sicher zustellen wird eine Regenrückhaltemaßnahme (festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung) als Erdbecken erforderlich. Das geplante Erdbecken wird gemäß dem DWA Arbeitsblatt DWA A 117 dimensioniert. Auch hier wird die Regenspende des KOSTRA-Atlas für die Messstation Ruppichteroth verwendet. Die Bemessung erfolgt für ein Ereignis „einmal in 2 Jahren“. Die Wahl des selteneren Ereignisses soll dem leistungsschwachen Vorfluter gerecht werden. Geplant ist ein natürlicher spezifischer Abfluss von q= 15 l/s*ha.

Das geplante Erdbecken wird in die Landschaft eingepasst. Die Einleitstelle befindet sich ca. 280 m von der eigentlichen Quelle entfernt und ist grundsätzlich zulässig. Die Zuwegungen zum Becken werden für die regelmäßigen Wartungen über schotterbefestigte Wege sichergestellt.

Insgesamt werden 560 m Regenwasserkanäle in den Dimensionen DN 300 - 400 verlegt.

9.4 Trinkwasser

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

9.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ausreichend zu dimensionieren.

9.6 Erneuerbare Energien

Ein wichtiger Planungsansatz ist die Berücksichtigung erneuerbarer Energien für das Plangebiet. Hierfür wurden Darstellung „EE - Erneuerbare Energien“ nördlich des Gewerbegebietes in einer Größenordnung von ca. 1,2 ha eingeplant.

10. Erdbebengefährdung

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

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

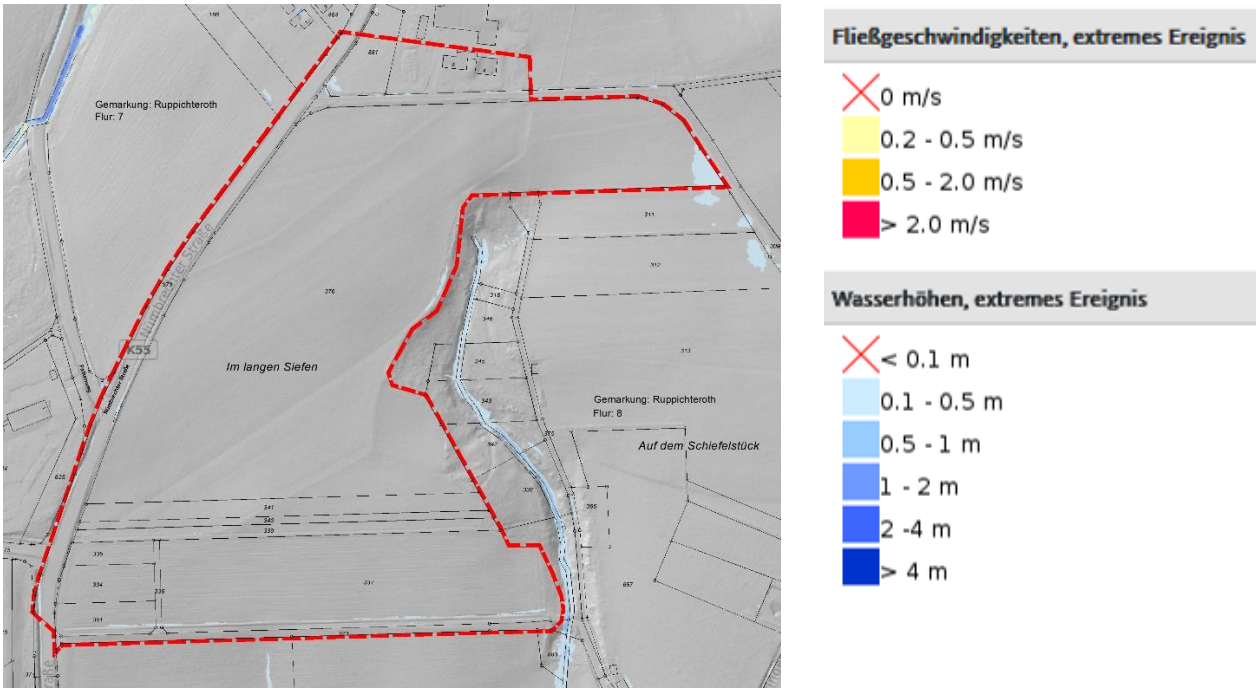
12. Starkregen / Hochwasser

Zur **Fließgeschwindigkeit** sind keine Darstellungen im Geoportal vorhanden.

Die Wasserhöhe des **Extremereignisses Starkregen** beträgt punktuell 0,1 bis 0,5 m. Dies gilt auch für den Siefenbereich außerhalb des Geltungsbereiches.

Auf die notwendige planerische Berücksichtigung von Fließwegen wird vorsorglich hingewiesen. Bei einem o.a. Starkregenereignis sind im Plangebiet lediglich punktuelle Flächen betroffen.

Die Erschließung des GE Ruppichteroth – Nord erfolgt über eine Erschließungsstraße. Die Erschließungsstraße hat ihren Tiefpunkt im Einmündungsbereich der Planstraße B. Über die Erschließungsstraße und die Planstraße B kann das Oberflächenwasser talwärts geführt werden. Am Ende der Planstraße B wird ein Fangegraben angelegt der hangparallel angeordnet wird und Anschluss an das RRB nimmt.



Starkregengefahren Hinweiskarte, ©www.geoportal.de

13. 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.

14. 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.

15. Bergbau

Im Plangebiet sind die Flächen unter denen der Bergbau umgeht nachrichtlich eingetragen. Siehe auch Hinweis auf der Planzeichnung bzw. Ziffer 6.1 dieser Begründung.

Das Plangebiet liegt über dem auf Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Lehmop II“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Sperber 2“ (Gewinnung von Eisenerz im oberflächennahen Bereich sowie im tagesnahen Bereich). Die Flächen sind in der FNP-Planzeichnung gekennzeichnet. Ein Nachweis der Standsicherheit und Senkungsfreiheit erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

16. 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 (Umsetzung im B-Plan) 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)
- Möglichst geringe Flächenversiegelungen
- Kompakte Baukörper A/V-Verhältnis < 0,65 m^{-2}
- Platzierung von Pflanzen im Freibereich (Verschattung)
- Kleinstmögliche Erschließungsstraße.

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 wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind. Die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlagen wurde festgesetzt. In Bezug auf die Freiflächen wurden Festsetzungen zur Verwendung von Baustoffen getroffen, die ein Aufheizen der Bodenflächen verhindern, 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 Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes sowie des Mikroklimas wurde im B-Plan für das Wohngebiet festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen sind. Hierbei ist ein versiegelter Unterbau unzulässig.

Zur Berücksichtigung der Nutzung erneuerbarer Energien wurde für das Plangebiet im Norden die Darstellung „EE - Erneuerbare Energien“ getroffen.

17. Alternativprüfung

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

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird an dem gewählten Standort als notwendig erachtet, da eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen an anderer Stelle in der Ortslage Ruppichteroth als nicht realisierbar gilt und die Flächen bereits überwiegend als Gewerbegebiet im FNP dargestellt sind.

18. Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 1.04/2 „Gewerbegebiet Ruppichteroth Nord/Ost“ wird ein bisher bereits beplanter Bereich durch einen Bebauungsplan rechtlich fixiert. Ziel ist es, eine planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Gewerbegebietes mit Flächen für die Nutzung erneuerbarer Energien zu schaffen.

Die verschiedenen Umweltbelange werden 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.

Das Vorhaben erscheint eine aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte Maßnahme zu sein und wird deshalb auch die Nachfragesituation für gewerbliche Bauflächen 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.

19. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes

Allgemeines Wohngebiet, Planung	ca.	3.830 m²
Gewerbegebiete, Planung	ca.	43.423 m²
Verkehrsflächen Haupterschließungen, Bestand:	ca.	7.067 m²
Verkehrsflächen Gebietserschließung, öffentlich, Planung	ca.	4.391 m²
Wirtschaftswegeflächen, Planung	ca.	625 m²
Fläche für Versorgungsanlagen, Planung	ca.	15.899 m²
Flächen für die Landwirtschaft, Planung	ca.	23.995 m²
Gesamt	**ca.**	**99.230 m²**

20. Kosten

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

- Sonstige Planungskosten,
- Straßenbau,
- Erschließungskosten,
- Entwässerung,

- Wasserversorgung einschl. Brandschutz,
- Ausgleichsmaßnahmen,
- Begrünungsmaßnahmen,
- Sonstige Maßnahmen.

21. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Gemeinde Ruppichteroth hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 1.04/2 beizufügen.

Ruppichteroth, den .....

.....
-Bürgermeister-