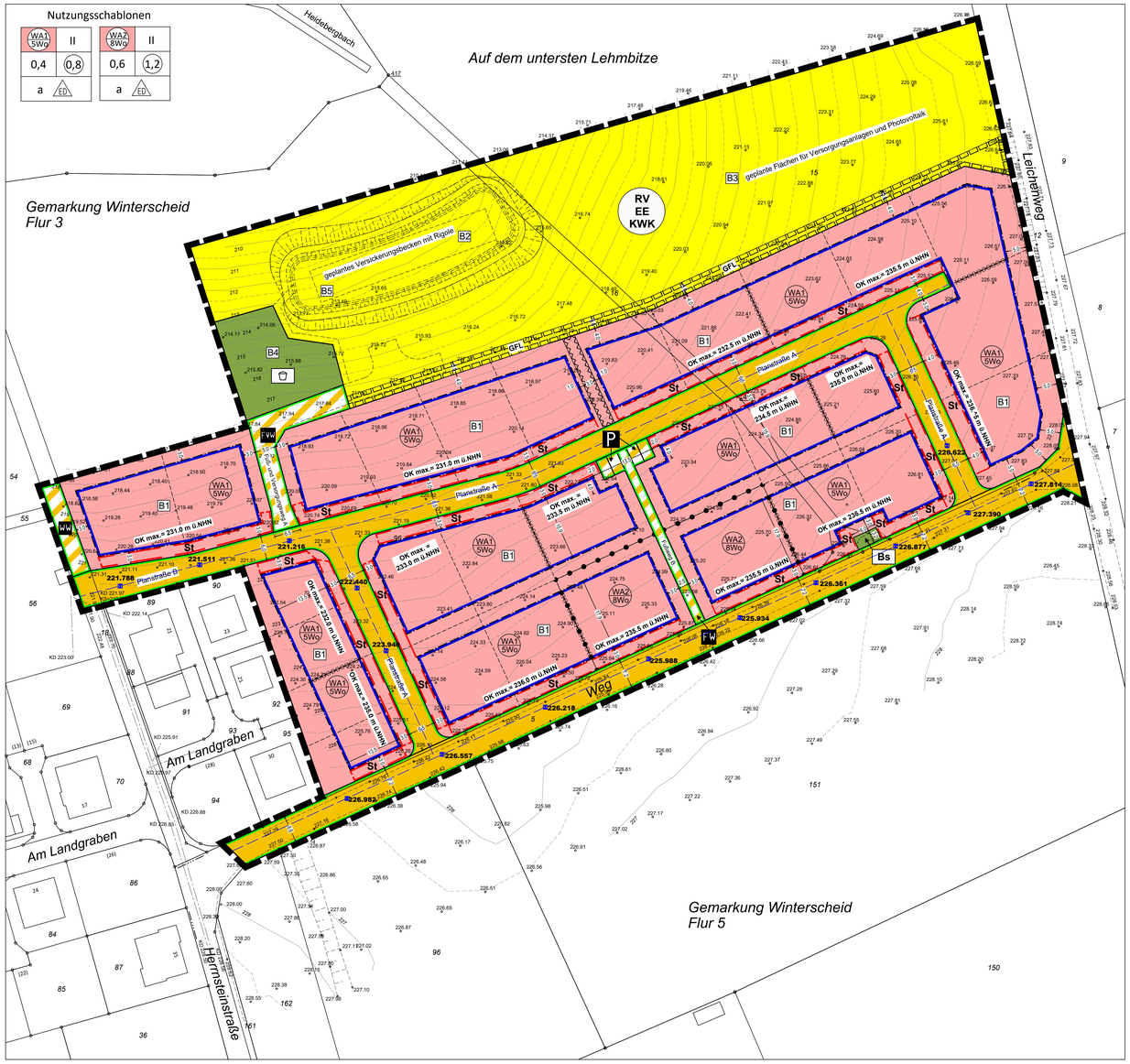
Gemeinde Ruppichteroth

ALTERNATIVE

Bebauungsplan Nr. 3.01/6 "Winterscheid Nord/Ost"

M. 1:500 i.O. 0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50m



Nutzungsschablonen

WA1 5Wg	II
0,4	(0,8)
a	ED

WA2 8Wg	II
0,6	1,2
a	ED

PLANUNTERLAGE

Die Planungsunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom ..... überein und entspricht den Anforderungen § 1 der Planzeichenverordnung.

.....den .....

.....

Es wird bescheinigt, dass deo Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

.....den .....

.....

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates / zuständigen Fachausschusses vom aufgestellt worden.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am .....

Ruppichteroth, den .....

.....
Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Beschluss des Rates / zuständigen Fachausschusses vom ..... der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte am .....

Ruppichteroth, den .....

.....
Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat / zuständige Fachausschuss hat am ..... diesen Bebauungsplan mit der Begründung beschlossen.

Ruppichteroth, den .....

.....
Der Bürgermeister

URKUNDSPLAN

Dieser Plan ist Urkundsplan

FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG

Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der Bürger sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nach Beschluss des Rates / zuständigen Fachausschusses vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... erfolgt.

Ruppichteroth, den .....

.....
Der Bürgermeister

ANREGUNGEN

Der Rat / zuständige Fachausschuss hat am ..... über die während der Offenlegung eingegangenen Anregungen entschieden.

Ruppichteroth, den .....

.....
Der Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes, durch die dieser rechtsverbindlich wird, ist am ..... erfolgt.

Ruppichteroth, den .....

.....
Der Bürgermeister

ÜBEREINSTIMMUNG MIT URKUNDSPLAN

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Ruppichteroth, den .....

.....
Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) (1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

EINSICHTNAHME

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung bei der Gemeinde Ruppichteroth zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Ebenfalls wird dort die "Begründung", der "Umweltbereicht", die "Artenschutzprüfung", der "Landschaftspflegerische Fachbeitrag", die "FFH-Vorprüfung" und das "Baugrundgutachten" zur Einsicht bereitgehalten. Dies gilt auch für die der Planung zugrunde liegenden Fachgutachten, Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, etc.).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA1 4Wg — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit Kennziffer
Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

OK max. — Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) über Normalhöhennull (ü. NHN) als Höchstmaß

× *220* — Geländebezugspunkt (natürliches Gelände) in Meter (m) über Normalhöhennull (ü.NHN)

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen: öffentlich

FW — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fußweg

FVW — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Fuß- / Versorgungsweg

WW — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: öffentliche Parkflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Zweckbestimmung:
RV - Versickerungsfläche für Niederschlagswasser
EE - Erneuerbare Energien
KWK- Kraft-Wärme-Kopplung

6. Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

Bs — Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Bildstock

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

B1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Begrünungsmaßnahme mit Kennziffer

8. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

St — Umgrenzung von Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen
St = Stellplatz (auch Carport)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind hier: Abflussrinne /-rohr bei Starkregenereignissen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Regenwasserkanal zugunsten der Gemeinde

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Maximale Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	

Nutzungsschablone

6.25 — Maßlinie

Flurstücksgrenze

96 — Flurstücksnummer

Gebäudebestand

+ *228.75* — Bestandshöhe in Meter über Normalhöhennull (natürliches Gelände)

227 — Höhenlinie in Meter über Normalhöhennull (nachr. Übernahme DGK 5)

226.557 — Straßenplanung mit Achshöhen in Meter über Normalhöhennull

ANLAGEN

- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein "Landschaftspflegerischer Fachbeitrag" gefügt.
- Diesem Bebauungsplan ist eine "Artenschutzrechtliche Prüfung" beigefügt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein "FFH-Vorprüfung" beigefügt.
- Diesem Bebauungsplan ist ein "Baugrundgutachten" beigefügt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

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.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 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

3. Bauweise, Baugrenzen

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

3.2 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.

3.3 Nebenanlagen
Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, z.B. Gartenlauben, nur bis zu 30 m³ umbauten Raum zulässig. Technische Anlagen zur Energiegewinnung (z.B Luftwärmepumpen) sind hiervon nicht betroffen und grundsätzlich zulässig.

4. Stellplätze/Garagen
Stellplätze (auch Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür separat festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind pro Wohnung auf dem jeweiligen Grundstück mindestens 1,5 unabhängig anfahrbare Stellplätze herzustellen.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist mindestens 1 Stellplatz pro Wohnung in einer Tiefgarage herzustellen.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 können Behindertenparkplätze auch ebenerdig im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baukörper/Baugrenze (Bereich -St-) errichtet werden.

5. 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.

6. 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 Vorgartenbereiche (Flächen ohne Zugang/Stellplatz/Zufahrt) sind als Grünflächen anzulegen. Bei der Gestaltung der Vorgärten ist auf die Einbringung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien sowie die Verwendung von Kies, Schotter und sonstigen Materialanschüttungen 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 Hauptserschließungsseite der Gebäude, einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

7. Anpflanzungsmaßnahmen / Freiflächen

7.1 Begrünungsmaßnahme B1 „Baumpflanzung auf Baugrundstücken"
Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Diese Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist eine Art aus der folgenden Liste zu wählen:

Laubbäume: Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Wildapfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Wildbirne (Pyrus communis), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Rotblühende Kastanie (Aesculus x carnea 'Briotii').
Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" zu verwenden.
Pflanzgröße: Hochstämme, 3xv., 16-18 cm StU
Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre).

Obstgehölze: Apfelsorten: Großer Rheinischer Bohnapfel, Riesen Boikenapfel, Roter Boskoop, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Doppelte Luxemburger Renette,Rheinischer Winterrambour, Rheinische Schafsnase, Ontarioapfel, Berlepsch, Goldparmäne, Rote Sternette, Zuccalmaglio Renette, Winter-Glockenapfel.
Birnensorten: Gute Luise, Gute Graue, Katzenkopf, Conference, Köstliche aus Charneux.
Kirschsorten: Rote Knorpelkirsche, Büttners Gelbe Knorpelkirsche, Geispeitter, Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche
Pflaumen: Deutsche Hauszwetsche, Bühler Frühzwetschge
Pflanzgröße (mind.): Hoch- bzw. Halbstämme, 2xv. 8-10 cm StU
Pflanzung: Die Veredelungsstelle muss eine Handbreit über dem Boden bleiben, da sich sonst Unterlage und Sorte trennen.
Pflege: Anwuchskontrolle, Nachpflanzung als Ersatz abgängiger Bäume, Pflanzschnitt bei Neupflanzungen, Freihalten der Baumscheibe in den ersten beiden Standjahren, jährlicher Erziehungsschnitt vom 1. – 10. Jahr, danach Schnitt alle 3-5 Jahre;

Bei der Gestaltung der Außenanlagen ist die Verwendung heimischer Gehölze zu bevorzugen. Der Anteil an Koniferen/ Nadelhölzern (Fichten, Tannen, Thuja, Zypressen usw.) darf 20% nicht übersteigen.

7.2 Begrünungsmaßnahme B2 „Begrünung Regenrückhalte- und Versickerungsbecken"
Die Beckensohle und die Beckeninnenböschungen des Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens sind mit einer standortgerechten Gras- und Kräutermischung zu begrünen.
Es sind arten- und strukturreiche Gras- und Krautfluren durch die Einsaat mit Regiosaatgut - Feuchtwiese, HK 7 / UG 7 – Rheinisches Bergland und angrenzend nach RegioZert® zu entwickeln.
Saatgut: Regiomischung Feuchtwiese, 70 % Gräser – 30 % Kräuter, HK 7 / UG 7, Saatstärke: 5 g/m²
Die Flächen sind zweimal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut abzuräumen.

7.3 Begrünungsmaßnahme B3 „Begrünung Fläche für Versorgungsanlagen/Photovoltaik"
Auf der Fläche für Versorgungsanlagen außerhalb der eigentlichen Versickerungsmulde sind ebenfalls arten- und strukturreiche Gras- und Krautfluren durch die Einsaat mit Regiosaatgut zu entwickeln.
Saatgut: Regiomischung Grundmischung, 70 % Gräser – 30 % Kräuter, HK 7 / UG 7, Saatstärke: 5 g/m²
Für die Ansaat **unter Photovoltaikanlagen** ist folgende Saatgutmischung zu verwenden.
Saatgut: Saatgutmischung für Photovoltaikanlagen, HK 7 / UG 7, Saatstärke: 5 g/m²
Die Flächen sind zweimal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut ist abzuräumen.

7.4 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B4 „Spielplatz"
Die Spielplatzfläche ist mit ungiftigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind mind. drei Laubbäume anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen.
Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen:

Laubbäume: Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Holzbirne (Pyrus communis), Holzapfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Rotblühende Kastanie (Aesculus x carnea 'Briotii'), Speierling [Sorbus domestica], Elsbeere (Sorbus torminalis)
Sträucher: Hainbuche (Carpinus betulus), Kornellkirsche (Cornus mas), Hasel (Corylus avellana), Gem. Hartriegel (Cornus sanguinea), Blutjohannisbeere (Ribes sanguineum), Purpurweide (Salix purpurea), Flechtweide (Salix viminalis)
Pflanzgröße: Bäume: Hochstamm, 3xv., StU 12-14, H. 140 - 180 cm; Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 120 cm bei mitter- bis hochwuchsenden Sträuchern, 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern
Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" zu verwenden.
Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Jahren, Unterhaltungspflege

7.5 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B5 „Umzäunung der Versickerungsmulde und Begrünung mit Rankpflanzen"
Die Versickerungsmulde ist einzuzäunen. Die Umzäunung der Versickerungsmulde ist zur Wohnbebauung hin mit heimischen, standortgerechten Rankpflanzen zu bepflanzen. Als Arten kommen Efeu (*Hedera helix*), Hopfen (*Humulus lupulus*) und Waldrebe (*Clematis vitalba*) in Frage. Es ist jeweils die reine Art, keine Sorte oder Zierpflanze zu pflanzen. Pro laufenden Meter Zaun ist eine der oben genannten Pflanzen zu setzten.
Pflege: Anwuchskontrolle, 3 Pflegegänge im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, 2-jährige Entwicklungspflege, Unterhaltungspflege

8. 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.

9. 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.

10. 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. gestafflelt zugelassen werden. Der Abstand zwischen den einzelnen Stützmauern muss mindestens 1,00 m betragen.

B. 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 Werkstofflmitate 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
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.

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 Metallzäune mit Sichtschutzelementen oder Maschendrahtzäunen bis 1,8 m 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 abschnittsweise (ca. alle 10 Jahre).

HINWEISE ARTEN-, UMWELT- UND KLIMASCHUTZ

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,

ALLGEMEINE HINWEISE

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 §§ 9 und 12 Abs. 2 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 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 Schadstoffeintragen 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 Bauschfarbenheit, 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. Baugrund
Bei dem im Sohlbereich anstehenden Böden handelt es sich um gut tragfähige Baugrundschichten. 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 Verordnung 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