Stadt Rheinbach

Begründung

Bebauungsplan
Rheinbach-Ramershoven Nr. 1
„Am Hochbachweg“

(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB)

Hinzutreten kleinteiliger Bebauung zur Schaffung geeigneter Wohnformen und Gebäudetypologien zur Stabilisierung der Ortschaft

Stand: Entwurfsbeschluss

November 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen ... 1
1.1 Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung ... 1
1.2 Eigentumsverhältnisse ... 2
1.3 Ziele und Zweck der Planung ... 2
1.4 Städtebauliches Konzept ... 2
1.5 Planungsvorgaben und Planungsrecht ... 3
1.5.1 Regionalplan ... 3
1.5.2 Flächennutzungsplan ... 3
1.5.3 Landschaftsplan ... 4
1.5.4 Planungsrechtliche Einordnung ... 4
1.5.5 Bauleitplanverfahren ... 5
2. Erschließung, Ver- und Entsorgung ... 6
2.1 Verkehrstechnische und fußläufige Erschließung ... 6
2.2 Stellplätze, ruhender Verkehr, Radverkehr, ÖPNV ... 6
2.3 Ver- und Entsorgung ... 6
2.3.1 Versorgung ... 6
2.3.2 Entsorgung ... 7
3. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans ... 8
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 8
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 8
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ... 9
3.4 Stellplätze und Garagen ... 9
3.5 Nebenanlagen ... 10
3.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen ... 10
3.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen ... 10
3.8 Flächen für die Abfallbeseitigung ... 10
3.9 Öffentliche Grünflächen ... 11
3.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 11
3.11 Gemeinschaftsanlagen ... 11
3.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzbindung ... 11
3.13 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ... 12
3.14 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ... 12
3.15 Dachform und Dachneigung ... 12
3.16 Dacheindeckung und Anlagen zur solaren Energiegewinnung ... 13

3.17 Fassadengestaltung 13
3.18 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen 14
3.19 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke 14
3.20 Einfriedungen 14
4. Auswirkungen des Bebauungsplans 15
4.1 Verkehrliche und städtebauliche Auswirkungen 15
4.2 Umweltauswirkungen 15
4.2.1 Mensch und seine Gesundheit 16
4.2.2 Boden 16
4.2.3 Wasser 16
4.2.4 Tiere und Pflanzen 17
4.2.5 Klima 18
4.2.6 Landschaftsbild 18
4.3 Bilanzierung / Maßnahmen zur Kompensation 18
4.4 Kosten und Finanzierung 19
4.5 Städtebauliche Kenndaten 19

1. Vorbemerkungen

Rechtliche Grundlagen für die Bebauungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBI. I S. 1728) geändert worden ist, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW), i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW S. 1109), das Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 16.07.2016 (GV. NRW 2016 S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW S. 376) und das Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBI. I S. 1408) geändert worden ist, jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen-Auslegung gültigen Fassung.

1.1 Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

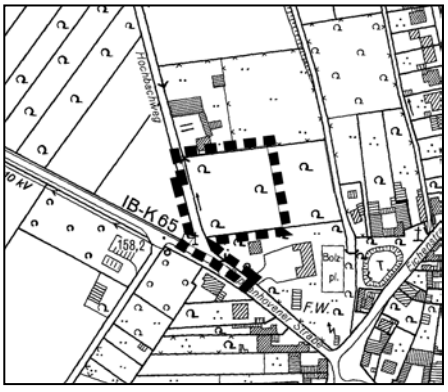

Abb. 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen des Rheinbacher Ortsteils Ramershoven. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“ umfasst die Grundstücke Gemarkung Ramershoven, Flur 5, Flst. Nr. 80, 306, 307 sowie Teilbereiche der Flst. Nr. 82, 111, 112, 165, 212, 304, 308. Das Plangebiet wird im Norden vom Grundstück Gemarkung Ramershoven, Flur 5, Flst. Nr. 110 begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang des freizuhaltenden Korridors des Landschaftsschutzgebietes „Gewässersystem Swistbach“. Im Süden verläuft die Grenze entlang der Flurstücke Gemarkung Ramershoven, Flur 5, Flst. Nr. 164, 163 und 160 und anteilig entlang der Flst. Nr. 165. Im weiteren Verlauf verläuft der Geltungsbereich entlang der Peppenhovener Straße (K65). Im Westen verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Grundstücke Gemarkung Ramershoven, Flur 5, Flst. Nr. 95 und 212.

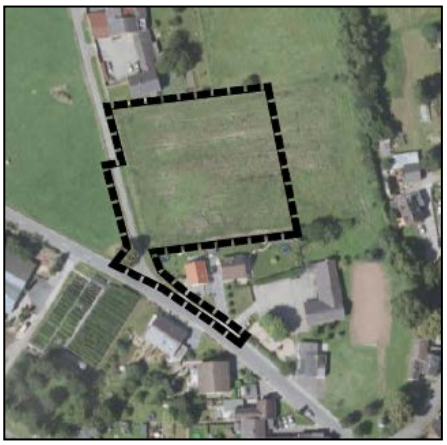
Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, direkt angrenzend an die Bestandsbebauung des Ortsteils Ramershoven. Die Erschließung der Flächen erfolgt durch den landwirtschaftlichen Weg (Hochbachweg). Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird hauptsächlich als Pferdeweide genutzt. Die genaue Übersicht der Bebauungs- und Freiraumstruktur, auch bezogen auf die angrenzenden Flächen, ist dem beigefügten Luftbild (Abb. 2) zu entnehmen.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Gemarkung Ramershoven, Flur 5, Flst. Nr. 111 und 112, Flur 5, befinden sich in privatem Eigentum. Die restlichen Grundstücke sind in öffentlichem Eigentum. Die Grundstücke Gemarkung Ramershoven, Flur 5, Flst. Nr. 212, 308, 80, 307 und 165 befinden sich im Eigentum der Stadt Rheinbach. Die Grundstücke Gemarkung Ramershoven, Flur 5, Flst. Nr. 304, 306 und 82 befinden sich im Eigentum des Rhein-Sieg-Kreises.

1.3 Ziele und Zweck der Planung

Grundlage der Planung ist die städtebauliche Zielvorstellung, geeignete Wohnformen und Gebäudetypologien bereitzustellen, um die Wohnraumversorgung in den Ortschaften zu stabilisieren. Aktuelle Bauleitplanverfahren zur Wohnraumbereitstellung im Kernstadtbereich haben die Schaffung von größtenteils Geschosswohnungsbau zum Ziel. Der konstant hohen örtlichen Nachfrage nach kleinteiliger Bebauung kann bisher, bezogen auf die Ortsteile, nur in geringem Maße Rechnung getragen werden. Das kommunale Handlungskonzept Wohnen 2030 der Stadt Rheinbach sieht für Ortslagen unter 2.000 Einwohnern eine behutsame Weiterentwicklung vor. Dafür benennt das Handlungskonzept zwei Varianten: Die Schließung vorhandener Baulücken und die Aktivierung von Potenzialflächen im Rahmen einer Flächenarrondierung. Grundsätzlich steht in Bezug auf die Ortsteile der Erhalt der gewachsenen, dörflich geprägten Strukturen sowie des spezifischen Charakters des jeweiligen Ortsteils im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund und der bereits bestehenden Bebauungsstruktur soll im Ortsteil Ramershoven eine hinzutretende kleinteilige Bebauung realisiert werden.

1.4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für den Planbereich einen weitestgehend autofreien Charakter vor. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll demnach am Gebietseingang in Form einer Carportanlage und zusätzlichen offenen Stellplätzen erfolgen. Aufgrund der Dimensionierung der geplanten innerquartierlichen öffentlichen Wege wird die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gewährleistet.

Abb. 3: Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab, genordet)

Die Gebäude gruppieren sich um einen gemeinsamen privaten Quartiersplatz, welcher von der Bewohnerschaft in Eigenverantwortung genutzt und gepflegt werden soll. Die Bebauung soll ausschließlich in Form von Doppelhäusern erfolgen. Mit der vorgesehenen Gebäudetypologie können im Plangebiet sechs Doppelhäuser realisiert werden.

1.5 Planungsvorgaben und Planungsrecht

1.5.1 Regionalplan

Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg stellt das Plangebiet als einen allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit der zweckgebundenen Nutzung: Agrarbereich mit spezialisierter Intensivnutzung dar. Aufgrund dessen ist der Bebauungsplan nicht aus dem Regionalplan heraus zu entwickeln. Durch die Verfahrensart, die durch § 13b BauGB begründet wird, können jedoch Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen, bis zum 31. Dezember 2021 befristet, gem. den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens durchgeführt werden. Die kleinteilige Erweiterung des Ortsteils Ramershoven ist unter Einhaltung der in § 13b BauGB genannten Voraussetzungen, auch ohne die entsprechende Darstellung im Regionalplan, als vertretbar anzusehen. Das landesplanerische Einvernehmen der Bezirksregierung Köln liegt mit Schreiben vom 13.02.2020 vor.

1.5.2 Flächennutzungsplan

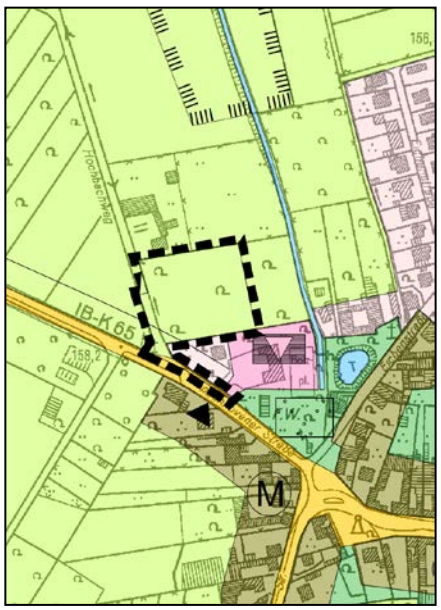

Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein untergeordneter Teil wird als klassifizierte Straße mit Freihaltestreifen dargestellt. Die überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen stehen der geplanten Wohnbauflächenausweisung entgegen. Der Bebauungsplan kann daher nicht gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden.

Durch die Regelungsinhalte des § 13b BauGB, durch die die Anwendbarkeit der Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB begründet wird, kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes zurücktreten, wird daher im Wege der Berichtigung im Nachgang angepasst.

1.5.3 Landschaftsplan

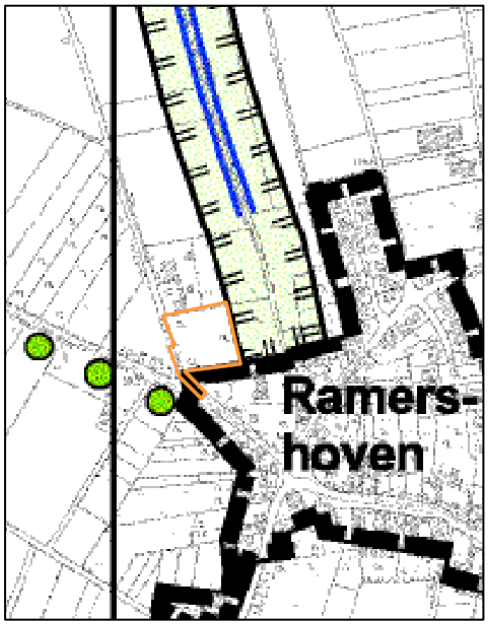

Abb. 6: Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Nr. 4 (ohne Maßstab, genordet)

Das Plangebiet befindet sich größtenteils innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplans Nr. 4 „Meckenheim-Swisttal-Rheinbach“ (Stand 2008). Die Entwicklungskarte sieht für den Bereich die Erhaltung der durch den Obstanbau geprägten Landschaft vor. Die Festsetzungskarte sieht für das Plangebiet keine Maßnahmen vor. Südlich, entlang der K 65 sieht die Festsetzungskarte die Anpflanzung einer Baumreihe/Allee vor. Östlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Gewässersystem Swistbach“, in welchem ein 50 m breiter Korridor beiderseits der Bachmitte für die „Erhaltung, Wiederherstellung oder Optimierung der ökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen und Strukturen im Gewässersystem Swistbach“ freizuhalten ist. Der Freihaltekorridor wird dementsprechend nicht in die Planung miteinbezogen. Ein kleiner Teilbereich, der der K 65 zuzuordnen ist und somit der Erschließung des Plangebiets dient, befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplans.

1.5.4 Planungsrechtliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, unmittelbar angrenzend an die Ortschaft Ramershoven. Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach werden die Flächen größtenteils als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die unversiegelten Flächen werden dabei von einer Hofstelle im Norden, einem Wirtschaftsweg im Westen, der Bestandsbebauung im Süden und dem Landschaftsschutzgebiet „Gewässersystem Swistbach“ im Osten, gefasst. Der rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 4 „Meckenheim-Swisttal-Rheinbach“ setzt für das Plangebiet selbst keine Maßnahmen fest. Die 3. Auflage der Karte schutzwürdiger Böden in Nordrhein-Westfalen weist dem im Plangebiet vorkommenden Boden eine hohe Funktionserfüllung („Regler- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit) zu. Die unbebauten/unversiegelten Flächen werden hauptsächlich als Pferdeweide genutzt.

Im Zuge des Bebauungsplans sollen die Teile der Flurstücke Gemarkung Ramershoven, Flur 5, Flst. Nr. 111 und 112, welche innerhalb des Geltungsbereiches liegen, als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. § 1a (2) BauGB beinhaltet die Vorgabe eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. 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.

In diesem Zusammenhang wird auf die sich im Verfahren befindlichen sowie auf die kürzlich abgeschlossenen Bauleitplanverfahren Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, 2. Änderung Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße, Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum - hingewiesen. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB setzen für die beiden großen innerstädtischen Potenzialflächen neue Nutzungen fest. Die später im Rahmen dieser Bebauungsplanverfahren ermöglichte Bebauungsform wird allerdings zum überwiegenden Teil dem Geschosswohnungsbau zuzuordnen sein. Auch der

vor kurzem in Rechtskraft getretene Bebauungsplan Rheinbach-Oberdrees Nr. 10 „Am Friedhof“, welcher die Schaffung kleinteiliger Bebauung planungsrechtlich ermöglicht, hat zu keiner erkennbaren Entspannung im örtlichen Wohnungsmarkt geführt.

Um dem angespannten Wohnungsmarkt zusätzlich Grundstücke zuzuführen, die größtenteils eine kleinteilige Bebauung ermöglichen, wurde am 23.05.2011 das Baulückenkataster vom Rat der Stadt Rheinbach beschlossen. Nach Einschätzung der Verwaltung sind die Grundstücke, bei welchen die Eigentümer prinzipiell zu einem Verkauf bereit sind, heute größtenteils verkauft bzw. bebaut. Der Wohnungsmarkt ist in diesem Segment weiterhin als angespannt einzustufen.

Die Flächen des hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens sind dazu geeignet, die weiterhin große örtliche Nachfrage nach kleinteiliger Bebauung in den verschiedenen Ortsteilen zu mindern. Zusätzlich wird die Fläche in ihrem bisherigen Zustand mindergenutzt und überdies durch sein Umfeld stark anthropogen beeinflusst. Im Zuge dessen wird der Wohnnutzung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung der Vorrang eingeräumt.

1.5.5 Bauleitplanverfahren

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017) wurde der zeitlich befristete § 13b BauGB eingeführt, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ermöglicht, wenn auf ihnen und auf nicht mehr als 10.000 m² Grundfläche die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Das Verfahren nach § 13b BauGB erfolgt unter den Regelungsinhalten des § 13a BauGB. Ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Der Bebauungsplan soll die als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Flächen künftig als allgemeines Wohngebiet (WA) inklusive der benötigten öffentlichen Verkehrsflächen festsetzen. Das Planverfahren dient damit den Zielen, die dem zeitlich befristeten § 13b BauGB zugrunde liegen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 5.000 m². Demnach wird der in § 13b BauGB festgelegte Schwellenwert von 10.000 m² nicht erreicht. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegt damit nicht vor. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (Vogelschutzgebiet / FFH-Gebiet) bestehen und Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen beachtet werden, darf der Bebauungsplan gemäß den Regelungen des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

Unabhängig davon werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf verschiedene Umweltbelange untersucht, um im Sinne der Naturschutzgesetze und des § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Belange von Natur und Landschaft darzustellen und für die Bauleitplanung aufzubereiten. Gegenstände der Betrachtung sind dabei die Tier- und Pflanzenwelt, der Naturhaushalt sowie die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

<u>Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung</u>

Am 02.12.2019 hat der Rat der Stadt Rheinbach den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“ beschlossen. Die Möglichkeit der Öffentlichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten sowie die Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 30.12.2019 im Zeitraum vom 30.12.2019 bis einschließlich 22.01.2020.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

In Anlehnung an §13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Beeinträchtigung anzupassen.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes größtenteils Flächen für die Landwirtschaft dar. Die anstehende Planung sieht für das Gebiet eine mit den Zielen des § 13b BauGB übereinstimmende Wohnnutzung vor. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Verwaltung vorgenommen. Das landesplanerische Einvernehmen der Bezirksregierung Köln liegt mit Schreiben vom 13.02.2020 vor.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

2.1 Verkehrstechnische und fußläufige Erschließung

Die Flächen des Hochbachwegs, die für eine geordnete öffentlich-rechtliche Erschließung erforderlich sind, sollen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens qualifiziert erschlossen und ausgebaut werden. Das städtebauliche Konzept sieht diesbezüglich entsprechend dimensionierte öffentliche Straßenverkehrsflächen bis zur Einmündung des Hochbachweges in die Peppenhovener Straße (K65) einschließlich eines begleitenden Gehweges und der Anlage öffentlicher Stellplätze vor. Zusätzlich soll eine Fußwegeanbindung an den bestehenden Fußweg der Peppenhovener Straße (K65) planungsrechtlich gesichert werden. Die weitere technische Ausbauplanung erfolgt im Anschluss an das Planverfahren.

Das städtebauliche Konzept sieht für die innerquartierliche Erschließung einen weitestgehend autofreien Charakter vor. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll bereits am Gebietseingang in Form einer Carportanlage und zusätzlichen offenen Stellplätzen erfolgen. Die sich daran anschließende öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll nur für den Rad- und Fußgängerverkehr freigegeben werden. Aufgrund der Dimensionierung des geplanten Fuß- und Radweges wird sowohl die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, als auch die Befahrbarkeit für Einsatzfahrzeuge gewährleistet.

2.2 Stellplätze, ruhender Verkehr, Radverkehr, ÖPNV

Die nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze für die Flächen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen anzuordnen. Diese sind ausreichend dimensioniert, um die Vorgaben der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Rheinbach zu erfüllen. Der anschließende Nachweis zur ausreichenden Stellplatzanzahl ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von den jeweiligen Bauherren zu führen. Somit sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen im öffentlichen Straßenraum in Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch die hinzutretenden Nutzungen zu erwarten.

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 Versorgung

Die technischen Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung des Gebietes werden im Zuge der Straßenausbauplanung des momentan als Wirtschaftsweg ausgebauten „Hochbachwegs“ geplant und im Zuge der Bebauung umgesetzt. Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Gas und Strom kann in Folge des Ausbaus

des Hochbachwegs durch das Wasserwerk Rheinbach sowie durch private Versorgungsunternehmen sichergestellt werden. Die ordnungsgemäße Versorgung des Plangebiets wird demnach gewährleistet.

2.3.2 Entsorgung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers soll über einen neu zu erstellenden Mischwasserkanal im Zuge des Ausbaus des Hochbachweges mit Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Peppenhovener Straße (K65) erfolgen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 (1) Landeswassergesetz (LWG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften sowie wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben wurde für das Plangebiet ein hydrologisches Gutachten erstellt. Das Gutachten (PALADINI GEOTECHNIK; Stand 06. April 2020) kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der nicht auszuschließenden Risiken (z.B. Starkregenereignisse, zufließendes Schichtenwasser, geringe Durchlässigkeiten, Grenzdurchlässigkeit, längere Einstauzeiten und stagnierendes Oberflächenwasser) empfohlen wird, auf eine Versickerung zu verzichten und die entsprechenden Flächen der Gebäude an das Kanalnetz anzuschließen.

Des Weiteren wurde die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den östlich des Plangebiets gelegenen Hochbachs geprüft. Der 50m breite Korridor zwischen Plangebietsgrenze und dem Hochbach ist als Landschaftsschutzgebiet „Gewässersystem Swistbach“ mit dem Ziel der „Erhaltung, Wiederherstellung oder Optimierung der ökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen und Strukturen im Gewässersystem Swistbach“ ausgewiesen. Im Landschaftsschutzgebiet ist es nach erster Rücksprache mit dem Amt für Natur- und Landschaftsschutz des Rhein-Sieg-Kreises, verboten bauliche Anlagen zu errichten (Einleitungsbauwerk), Leitungen zu verlegen sowie die Ufer und Sohlen von Fließgewässern zu verändern oder zu beeinträchtigen. Nur soweit die vorgesehenen Maßnahmen mit dem Schutzzweck des LSG vereinbar sind, die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden und entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können, kann eine Ausnahme von den Verboten der Schutzgebietsfestsetzung erteilt werden. Neben möglicher baulicher Eingriffe durch die Leitungsverlegung ist vor allem die hydraulische Belastung des Hoch- und Swistbachs sowie die stoffliche Belastung des Abwassers hierbei von Bedeutung.

Nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises bestehen bei Vorlage der entsprechenden Nachweise grundsätzlich keine Bedenken gegen eine Einleitung. Aufgrund der momentan einzigen Funktion des Hochbachs, als möglicher Überlauf des südlich gelegenen Dorfteichs zu fungieren, wäre die Einleitung mit einer vollständigen Räumung und Sicherstellung einer ausreichenden Vorflut verbunden. Zusätzlich ist eine freie Entwässerung aufgrund des topographisch höher liegenden Hochbachs nicht möglich. Demnach müsste für das Regenwasser ein Pumpwerk errichtet und betrieben werden. Die Kosten für ein separates Regenwasserpumpwerk liegen deutlich über den Kosten, welches durch ein Mischwasserpumpwerk verursacht würden. Die vorgenannten Gründe und deren Aufwand stehen nicht im Verhältnis zur Größe des Plangebiets und der möglichen Realisierung von sechs Doppelhäusern, sodass von dieser Möglichkeit und einer damit zusammenhängenden Ausarbeitung einer Entwässerungsplanung mit dem Ziel der Einleitung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers in den Hochbach gemäß der Abstimmung mit der dafür zuständigen Stelle im Rhein-Sieg-Kreis abgesehen wird.

Zuletzt wurde die Möglichkeit erörtert, das anfallende Niederschlagswasser in den bestehenden Wegeseitengraben entlang des Hochbachwegs zu leiten. Dieser wird im weiteren Verlauf jedoch keinem Gewässer zugeführt, sondern endet in einer landwirtschaftlichen Fläche. Eine Einleitung ist daher nicht möglich.

Aufgrund der nicht realisierbaren Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets, einer nicht realisierbaren Einleitung in den Wegeseitengraben und einer wirtschaftlich nicht im Verhältnis zur geplanten Nachverdichtung stehenden Einleitung in den Hochbach wird es als vertretbar angesehen, dass anfallende Niederschlagswasser dem zu errichtenden Mischwasserkanal zuzuführen.

3. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Schaffung geeigneter Wohnformen, um die Ortschaften im Sinne der Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren. Dazu sollen die zur Bebauung vorgesehenen Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Bereits der dem Bauleitplanverfahren zugrundeliegende Paragraph 13 b des Baugesetzbuches hat die Wohnnutzung zum Ziel. Dieses Ziel kann bei einem Angebotsbebauungsplan durch die Zulässigkeit von den in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen negiert werden, sodass die unter § 4 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplan sind.

Die gem. § 4 (2) Nr. 2 angeführten Nutzungen: *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben* stehen dem Ziel der Wohnraumschaffung nicht entgegen. Allerdings sieht der Bebauungsplan die Erschließung vorrangig in Form eines Fuß- und Radweges mit begrenzter Fläche für Stellplätze vor. Die hier in Rede stehenden Nutzungen erfordern jedoch zumeist einen erhöhten Kundenkreis aus der Umgebung, oder ziehen Lieferverkehr nach sich. Beides steht konträr zur Erschließungssystematik des Gebiets, sodass diese im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Die in § 4 (2) Nr. 3 angeführten Nutzungen: *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke* werden durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen in ihrem Umfang begrenzt. Durch die gewährleistete Kleinteiligkeit ist der gleichzeitig zu erwartende Besucherverkehr begrenzt und kann verträglich abgewickelt werden. Daher sind diese Nutzungen im Plangebiet als allgemein zulässig festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Trauf- und Gebäudehöhe sowie der Anzahl der zwingend herzustellenden Vollgeschosse) soll die Kleinteiligkeit und Ortsbildverträglichkeit der hinzutretenden Bebauung gewährleistet werden. Zusätzlich soll durch identische Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den jeweiligen Baufenstern eine einheitliche Bebauungstruktur erreicht werden. Unter diesem Aspekt ist auch die zwingend vorgeschriebene Anzahl von zwei Vollgeschossen zu verorten. Der Bebauungsplan setzt überdies einen Höhenbereich für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) fest. So soll eine aus dem öffentlichen Raum heraus wahrnehmbare gleichförmige Höhenentwicklung der Sockelgeschossebene planungsrechtlich gesichert werden.

Zusätzlich berücksichtigen die Parameter zum Maß der baulichen Nutzung den baulichen Charakter der Umgebungsbebauung. Mit der zwingenden Festsetzung von zwei Vollgeschossen und der zulässigen Dachform: Satteldach fügt sich die zukünftige Ortsrandbebauung harmonisch in das vorhandene Erscheinungsbild des Ortsteils Ramershoven ein.

Gemäß den Vorgaben des § 17 BauNVO wird für das Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt in Form eines Fuß- und Radweges. Flächen für Stellplätze sind ausschließlich im westlichen Teilbereich des Plangebiets zulässig. Die Möglichkeit der Errichtung von Nebenanlagen zur sicheren Unterstellmöglichkeit von Fahrrädern soll ebenfalls gewährleistet werden. Hierzu sollen separat im Nahbereich der Hauptbaukörper Flächen planungsrechtlich ermöglicht werden. Um der Unterbringung des erforderlichen Stellplatzbedarfs ausreichend Rechnung zu tragen, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke reduziert weitere Neuausweisungen im Außenbereich, sodass hierdurch ein sparsamer Umgang mit dem Boden erreicht wird.

Um bei der Unterbringung notwendiger technischer Anlagen von Gebäuden über Dach einen möglichst flexiblen Planungsrahmen zu ermöglichen, ohne dadurch das geplante städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich zu beeinträchtigen, sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe in Ausnahmefällen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Schornsteinen, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen, untergeordneten Dachaufbauten u.ä. bis zu maximal 1,0 m zulässig. Gemeinsam mit dem zusätzlich erforderlichen Abstand zu den Gebäudekanten von mindestens 1,0 m soll jedoch die horizontale Gliederung und Proportion von Gebäuden mit erkennbaren Dachflächen sowie homogenen Dachkanten und Traufverläufen auch bei der Realisierung dieser Anlagen gewahrt werden. Der festgesetzte Mindestabstand dient zudem gleichzeitig auch einer erleichterten und gefahrloseren Erreichbarkeit der o. g. Anlagen im Zuge notwendiger Wartungsarbeiten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird als Bauweise ausschließlich die Zulässigkeit von Doppelhäusern festgesetzt. Das entstehende Quartier soll städtebaulich homogen entwickelt werden und aufgrund der einheitlichen Bauweise als solches erkennbar sein. Vergleicht man die getroffenen Festsetzungen mit der Bestandsbebauung, welche von einer eher geschlossenen Bauweise im Kernbereich der Ortschaft Ramershoven zu einer aufgelockerten – offenen – Bauweise in den Randbereichen übergeht, so fügt sich die geplante Bebauung harmonisch in die Ortschaft ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Um die Grundidee des Konzeptes zu sichern, wurden die Baufenster ausschließlich an der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg festgesetzt. Das nordwestliche Baufeld ist im Zuge einer Privaterschließung an die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß und Radweg anzubinden. Um eine mögliche Erschließung für den motorisierten Verkehr an die öffentliche Verkehrsfläche im Westen zu unterbinden, wurde entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt (*vgl. Pkt. 3.14*).

Mit einer Tiefe von 16,0 m sind die Baufenster ausreichend bemessen um einer zeitgerechten Bebauungsmöglichkeit Rechnung zu getragen. Dies beinhaltet auch, dass außerhalb der Baufenster und der Flächen für Nebenanlagen *(vgl. Punkt 3.5)* bauliche Anlagen unzulässig sind und so die Entstehung des offenen und durchlässigen geplanten Gebietscharakters im Randbereich des Ortsteils Ramershoven gesichert wird.

3.4 Stellplätze und Garagen

Offene und überdachte Stellplätze sind nur jeweils innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Aufgrund der verringerten hochbaulichen Wirkung sind überdachte Stellplätze nur in Form von Carports zulässig. Die für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehenen Flächen am Gebietseingang des Plangebiets sind bereits ausreichend bemessen, um dem erforderlichen Stellplatzbedarf Rechnung zu tragen. Garagen sind aufgrund ihrer ähnlichen Wirkung wie Gebäude im Plangebiet generell unzulässig.

3.5 Nebenanlagen

Um das geplante städtebauliche Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen, sind Nebenanlagen nach § 14 (1) und (3) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Ziel der Festsetzung ist die Konzentration der baulichen Anlagen auf die hierfür festgesetzten Bereiche, sodass die verbleibenden Flächen gänzlich von baulichen Anlagen freigehalten werden. Der Ausschluss von Nebenanlagen nach § 14 (1) und (3) BauNVO außerhalb der hierfür festgesetzten Bereichen entspricht dem städtebaulichen Ziel der größtmöglichen Reduktion von baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen, welches sich ergänzend auch im Ausschluss von überdachten Stellplätzen außerhalb der hierfür festgesetzten Bereichen niederschlägt. Um innerhalb der privaten Grundstücksflächen Freispielmöglichkeiten zu gewährleisten, sind Spielgeräte auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Um bei der Unterbringung der notwendigen Versorgungsanlagen des Gebiets in freiraumplanerischer und erschließungstechnischer Hinsicht größtmögliche Planungsfreiheit zu gewähren, sind Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sollen, demnach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme bildet die Fläche welche als Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Feuerwehraufstellfläche festgesetzt ist.

Zusätzlich wurden an den Schmalseiten der jeweiligen Baufelder Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Hintergrund dieser Festsetzung ist die Ermöglichung einer adäquaten Unterbringung von Fahrrädern o.ä. Gerätschaften für die geplanten Nutzungen. Der Förderung des Radverkehrs wird somit Rechnung getragen.

Durch den Ausschluss der übrigen Nebenanlagen wird u.a. auch die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf die überbaubaren Flächen beschränkt, der Gewinnung und Nutzung von solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik und Solarthermie) wird durch die Tiefe der Baufelder von 16,0 m und der Ausnahme von den Festsetzungen zu Dacheindeckungen dennoch planungsrechtlich ausreichend Raum gelassen.

3.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Im Plangebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte auf maximal zwei Wohnungen festgesetzt. Aufgrund eines geänderten Stellplatzschlüssels wäre es ab drei Wohneinheiten möglich, bei gleichbleibender Stellplatzanzahl, eine erhöhte Anzahl an Wohnungen unterzubringen *(vgl. Stellplatzsatzung und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Rheinbach vom 10.12.2019)*. Eine erhöhte Verdichtung und eine damit verbundene höhere Verkehrsbelastung ist jedoch weder mit dem städtebaulichen Konzept noch mit seiner Verortung im Randbereich des Ortsteils Ramershoven zu vereinbaren.

3.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen

Um das Ortsbild nicht durch die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen und Niederspannungsfreileitungen zu beeinträchtigen, sind diese innerhalb des Plangebiets ausschließlich nur in unterirdischer Bauweise zulässig. Die unterirdische Bauweise und der Betrieb dieser Leitungen sind nach dem Stand der Technik mit vertretbarem technischem Aufwand möglich.

3.8 Flächen für die Abfallbeseitigung

Durch die fußläufige Erschließung im Innenbereich des Plangebiets ist die Möglichkeit der Abholung von Müllbehältern durch das zuständige Entsorgungsunternehmen vor den Gebäuden selbst nicht möglich. Die Fläche

für die Abfallbeseitigung dient daher der temporären Abstellmöglichkeit von häuslichen Abfällen zum Zwecke und für den Zeitraum der Entsorgung durch das zuständige Entsorgungsunternehmen. Mit der Aufstellmöglichkeit am Gebietseingang wird dem Entsorgungsunternehmen somit eine verkehrssichere und ungehinderte Entleerungsmöglichkeit der häuslichen Abfallbehälter ermöglicht.

3.9 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wegekreuz (W) dient der Sicherung und dem Erhalt des dort befindlichen Wegekreuzes. Um sowohl die Sichtbeziehung für Verkehrsteilnehmer im angrenzenden Kreuzungsbereich als auch die Sichtbeziehung auf das Wegekreuz nicht zu beeinträchtigen, wird die Höhe der Hecken, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen in diesem Bereich beschränkt.

3.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Daher sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Bei dem im Plangebiet vorkommenden Brombeer-Gebüsch wurden keine Vogelbruten festgestellt. Bei einem Beginn der Baufeldfreiräumung im Jahr 2020 sind keine Verluste von Vogelbruten durch die Rodung des Gebüschs zu befürchten. Sollte sich der Beginn der Baufeldfreimachung in das kommende Jahr / die kommenden Jahre verschieben, ist das Gebüsch bereits im vorausgehenden Winterhalbjahr zu den oben angegebenen Zeiten zu roden.

3.11 Gemeinschaftsanlagen

Die innerquartierliche Erschließung erfolgt durch einen vier Meter breiten Fuß- und Radweg, wodurch auch eine Befahrbarkeit mit Einsatzfahrzeugen gewährleistet wird. Mit der Festsetzung einer Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung: Feuerwehraufstellfläche, in welcher jegliche baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Bepflanzungen unzulässig sind, soll zusätzlich eine Aufstellfläche für Rettungskräfte und Einsatzfahrzeuge in der technisch erforderlichen Dimensionierung gewährleistet werden. Überdies kann diese Fläche von der Bewohnerschaft als Quartiersplatz genutzt werden.

Die westlich an die Feuerwehraufstellfläche angrenzende Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung: Spielplatz soll durch seine Verortung im Zentrum des Quartiers zu dessen Belebung beitragen. Ohne eine derartige Festsetzung könnte dieser auch an einer peripheren Lage innerhalb des Plangebietes errichtet werden. Ein zentraler Anlaufpunkt innerhalb des Quartiers wäre hiermit nicht gegeben. Der Spielplatz soll durch seine Lage überdies zu einer Attraktivierung des östlich angrenzenden Quartierplatzes beitragen.

3.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzbindung

Die flächenhaften Pflanzgebote (pfg 1) sind jeweils begleitend um die Flächen für offene Stellplätze und überdachte Stellplätze festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die optische Trennung der Stellplätze gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücksflächen. Hierdurch sollen Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen, ausgelöst durch den Kfz-Verkehr, auf die angrenzende Wohnnutzung vermieden und eine Begrünung des Quartiereingangs sowie des westlichen Ortsrandes partiell erreicht werden. Die angeführte Artenauswahl wurde aufgrund zweier wesentlicher Kriterien getroffen. Sie sind ökologisch wertvoll und können bis zur festgesetzten

Maximalhöhe gedeihen. Um den ökologisch wertvollen Bewuchs auch im Anschluss an deren Pflanzung zu sichern, wurde weiterführend deren dauerhafte Pflege und Erhalt festgesetzt.

Zudem wurde im Bebauungsplan die Erhaltung des vorhandenen Baumes festgesetzt. Dieser ist als ortsprägend anzusehen und fasst gemeinsam mit der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wegekreuz räumlich *(vgl. Punkt 3.9)* das dort befindliche Wegekreuz. Um dem großkronigen und unter ökologischen Gesichtspunkten wertvollen Baumes Rechnung zu tragen, wurden bei Verlust des Baumes Mindestqualitäten festgesetzt, die der ersetzende Baum zu erfüllen hat.

3.13 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Aus den Ergebnissen der Prognoseberechnungen des Schallgutachtens (Henneker Zillinger Beratende Ingenieure PartG mbB; Stand 17.07.2020) geht hervor, dass die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 und der Freizeitlärmrichtlinie an allen Immissionsorten des Plangebietes für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) tagsüber und nachts eingehalten werden. Folglich sind für die geplanten Nutzungen keine Lärmbeeinträchtigungen und für die vorhandenen Nutzungen keine Einschränkungen zu erwarten.

Zur planungsrechtlichen Sicherung und aufgrund der Empfehlungen des Schall-Immissionsgutachtens wird der Vorschlag zur textlichen Festsetzung zum Thema Lärmschutz als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Ein Nachweis nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) muss im Zuge jedes Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

3.14 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Eines der wesentlichen Ziele der vorliegenden Bauleitplanung ist die Kfz-freie innerquartierliche Erschließung der privaten Grundstücksflächen in Form der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg. Um den planungsrechtlichen Zielen, bezogen auf alle privaten Grundstücksflächen, Rechnung zu tragen, soll im westlichen Plangebietsbereich ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt werden. Mit dieser Festsetzung wird eine Privaterschließung für den motorisierten Verkehr für das nordwestlich gelegene Baufeld planungsrechtlich ausgeschlossen. Der angedachte Gebietscharakter wird somit gewahrt.

3.15 Dachform und Dachneigung

Die Dachlandschaft der vorhandenen Bebauung im Ortsteil Ramershoven wird überwiegend von Satteldächern geprägt. Nur vereinzelt sind Walmdächer oder Krüppelwalmdächer vorzufinden. Um ein homogenes städtebauliches Einfügen zu gewährleisten, wird daher für das Plangebiet die Dachform Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung von 30°- 45° festgesetzt. Um das geplante städtebaulich homogene Erscheinungsbild des Quartiers planungsrechtlich zu gewährleisten, wird auf weitere Dachformen verzichtet und die zulässige Dachneigung eingegrenzt.

Mit der Festsetzung einer einheitlichen Dachneigung bei zugehörigen Doppelhaushälften in Verbindung mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Satteldächern soll eine homogene Dachlandschaft innerhalb des Quartiers gewährleistet werden.

Um zusätzlich innerhalb des Quartieres eine städtebaulich gleichmäßige Erscheinung hinsichtlich der Proportion und Gliederung der Hauptgebäude zu gewährleisten, werden neben einer Trauf- und Firsthöhe und einer

zwingenden Zweigeschossigkeit Drempel im Plangebiet generell als unzulässig festgesetzt *(vgl. textliche Festsetzungen B. 1.2)*.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei untergeordneten Gebäudeteilen, wie Carports und Nebenanlagen ausschließlich Flachdächer bis einschließlich 6° zulässig. Damit sollen die Dächer dieser untergeordneten baulichen Anlagen städtebaulich weniger dominant als die im Plangebiet planungsrechtlich ermöglichten Hauptbaukörper in Erscheinung treten. Zusätzlich begünstigt die Flachdachform die Anlegung einer Dachbegrünung.

3.16 Dacheindeckung und Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 30°- 45° sind ausschließlich mit Dachziegeln/Dachsteinen und/oder naturfarbenem Zinkblech in matter Ausführung. Zulässige Farben für Dachziegel/Dachsteine sind: Anthrazit, Schwarz, Grau, Braun, Rot bis Rotbraun. Zwischentöne sind zulässig. Damit soll einem einheitlichen Ortsbild Rechnung getragen und gleichzeitig dem Grundstückseigentümer gestalterische Freiheit ermöglicht werden. Eine extensive oder intensive Dachbegrünung ist nicht an diese Festsetzungen gebunden und auch auf Hauptgebäuden alternativ allgemein zulässig.

Carports und Nebenanlagen müssen jedoch zwingend vollflächig, mindestens in extensiver Form, begrünt werden. Mit der Anlage begrünter Dächer kann der erfolgte Eingriff in den Boden minimiert werden. Somit wird mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt. Zudem tragen Dachbegrünungen zur Rückhaltung und zum verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser bei.

Um mögliche Blendwirkungen durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung im Spannungsfeld der Ortseingangslage so gering wie möglich zu halten, sind diese Anlagen nur parallel zu den Dachflächen zulässig.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes Heimerzheim. Um einer möglichen Beeinträchtigung des Bodens sowie des Grundwasserkörpers entgegenzuwirken, werden daher unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeschlossen.

3.17 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grellen oder fluoreszierenden Fassadenfarben und –oberflächen, von Volltonfarben und schwarzer Farbe sowie die Verwendung glänzender Oberflächen (mit Ausnahme von Glas), wird ausgeschlossen, da die Fassadengestaltung baulicher Anlagen vor dem Hintergrund des zum größten Teil zukünftig durch Wohngebäude geprägten städtebaulichen Umfeldes möglichst zurückhaltend erfolgen soll. Dies entspricht zudem dem städtebaulichen Ziel einer möglichst verträglichen Implementierung der hinzutretenden Bebauungen in den umgebenden städtebaulichen Kontext. Mit dem Ausschluss von grellen oder fluoreszierenden Fassadenfarben und –oberflächen sowie glänzenden Oberflächen soll neben dieser städtebaulichen Zielsetzung auch Konflikten durch mögliche tagsüber entstehende optische Stör- und Blendwirkungen sowie durch mögliche Lichtimmissionen während der Dämmerungs- und Nachtphasen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen vorgebeugt werden. Zusätzlich soll mit der Festsetzung auch einer ungewünschten Fernwirkung von Gebäuden mit dieser möglichen Fassadengestaltung entgegengewirkt werden.

Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial werden ausgeschlossen, da diese ortsuntypisch sind und hierdurch ebenfalls keine städtebauliche verträgliche Implementierung ermöglicht wird. Fassadenverkleidungen mit polierten Natur- oder Kunststoffstein, mit Keramikplatten sowie aus Natur- und Kunststeinimitationen werden zugelassen, jedoch in Ihrem Umfang auf 30 % der jeweiligen Ansichtsfläche

begrenzt. Hierdurch soll unter Berücksichtigung der Wahrung der vorgenannten städtebaulichen Ziele die Verwendung dieser Materialien in einem städtebaulich verträglichen Maß ermöglicht werden. Auf Grundlage der Festsetzungen ist die Verwendung dieser Materialien lediglich als Gliederungselement (z.B. Sockel) in Ansatz zu bringen, ohne dass hierdurch die angestrebte verträgliche Implementierung der hinzutretenden Bebauung insgesamt beeinträchtigt wird.

3.18 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen

Um der Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) ausreichend Rechnung zu tragen, ist die Anlage von Satelliten-Empfangsanlagen im gesamten Plangebiet allgemein zulässig. Die Anordnung der Anlagen ist jedoch nur auf der Dachfläche von Hauptgebäuden zulässig. Die Oberkante der Anlage darf die Dachhautoberkante (Firstlinie) nicht übersteigen. Zudem sind die Anlagen in ihrer Farbgebung der entsprechenden Dachfarbe ihres Aufstellungsortes anzupassen. Damit wird neben einer möglichen optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes durch diese Anlagen in der Gebäudeansicht zudem ein optisches Zurücktreten dieser Anlagen innerhalb der Dachflächen bewirkt und so möglichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild in Bezug auf die Dachlandschaft entgegengesteuert. Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, sind Außenantennen generell unzulässig. Zur weiteren Reduzierung möglicher optischer Beeinträchtigungen des Ortsbildes darf die Oberkante von Satelliten-Empfangsanlagen die jeweilige Dachhautoberkante (Firstlinie) nicht übersteigen.

3.19 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Sichtbeziehungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu wahren, sind Einhausungen und Standplätze für bewegliche Abfallbehälter mindestens mit einem Abstand von 0,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg zu errichten. Die Standplätze sind zusätzlich dreiseitig zu bepflanzen, wenn sie von öffentlichen Flächen aus einsehbar sind. Zwingend in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß und Radweg. Dies trägt zu einer weiteren Reduzierung der Wahrnehmung bei und fördert den offenen und durchgrünten Gebietscharakter.

3.20 Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Mauern werden generell ausgeschlossen, um den offenen Gebietscharakter zu wahren und um die Durchgängigkeit und Durchlässigkeit innerhalb des Plangebiets im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen für nicht flugfähige Insekten und sonstige Kleintiere dauerhaft sicherzustellen. Laubtragende Hecken sind im Plangebiet generell zulässig. Neben laubtragenden Hecken sind zusätzlich Einfriedungen in Form sichtdurchlässiger Materialien als Zaun zulässig. Hierdurch soll eine sicherheitsrelevante Einfriedung der privaten Grundstücksflächen ermöglicht werden, ohne dass hierdurch die beabsichtigte Durchgängigkeit und Durchlässigkeit für nicht flugfähige Insekten und sonstige Kleintiere im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen beeinträchtigt wird. Laubtragende Hecken können Insekten und sonstigen Kleinstlebewesen einen ökologisch wertvollen Lebens- und Rückzugsraum bieten.

Um den Übergang der privaten Grundstücksflächen zum öffentlichen Raum harmonisch und möglichst gleichmäßig eingegrünt zu gestalten sowie keine zu starke Trennwirkung zu bewirken, sind Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ausschließlich in Form von laubtragenden Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Die zusätzliche höhengleiche Anordnungsmöglichkeit von Einfriedungen in Form sichtdurchlässiger Materialien als Zaun entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist in einem Abstand von 0,50 m zu der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie unter der Voraussetzung zulässig, dass zusätzlich im Zwischenraum laubtragende Hecken bestehen. Durch diese Festsetzung wird sowohl die

Durchgängigkeit und Durchlässigkeit berücksichtigt, als auch dem sicherheitsrelevanten Aspekt Rechnung getragen.

Des Weiteren ist eine Abwägung zwischen dem privaten Einfriedungsbedürfnis und dem städtebaulichen Ziel eines offenen und durchlässigen Gebietscharakters getroffen worden. So sind zeichnerische Vorgartenbereiche definiert worden, in welcher Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig sind. Durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen im Übergang zum öffentlichen Raum soll die Sicherheit im öffentlichen Raum für alle Bevölkerungsgruppen erhöht werden. In den restlichen Bereichen, welche die Möglichkeit privater Freibereiche bieten, sind durch die Zulässigkeit von Einfriedungen bis 1,80 m Höhe private nicht einsehbare Bereiche möglich, ohne Angsträume zu begünstigen.

4. Auswirkungen des Bebauungsplans

4.1 Verkehrliche und städtebauliche Auswirkungen

Das Bauleitplanverfahren hat zum Ziel, die im Flächennutzungsplan (FNP) als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine kleinteilige Entwicklung mit bis zu von bis zu sechs Doppelhäusern. Die textlichen Festsetzungen zu Hauptgebäuden lehnen sich an die Gebäudetypologie, Höhenentwicklung, Geschossigkeit und Bauform des angrenzenden Bestandes an, sodass es sich insgesamt um eine behutsame Siedlungserweiterung handelt, die inklusive der zugehörigen Erschließung und bereichsweisen Begrünung im westlichen Teilbereich des Ortsteils Ramershoven einen neuen Ortsrand schafft. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Situation sind somit nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen im öffentlichen Raum durch die Unterbringung des hinzutretenden ruhenden Verkehres infolge der zulässigen Nutzungen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücksflächen nach den Kriterien der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Rheinbach herzustellen sind. Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sind in ihrem Umfang dafür ausreichend bemessen.

Mit der Entwicklung der Grundstücksflächen und der damit verbundenen Schaffung von Wohnraum sind grundsätzlich Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur verbunden. Insbesondere der durch den Bevölkerungszuwachs entstehende Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen für Kinder (öffentliche Spielplätze, Kindergarten- und Grundschulplätze) ist hierbei zu beachten. Die Schaffung von bis zu sechs Doppelhäusern ist hier als kleinteilige Entwicklung anzusehen, sodass der entstehende Mehrbedarf in Hinblick auf die Auslastung der bereits bestehenden sozialen Einrichtungen kompensierbar ist. Darüber hinaus ist im Plangebiet selbst eine Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Weitere Infrastruktureinrichtungen wie bspw. der Bolzplatz östlich der freiwilligen Feuerwehr liegen in fußläufiger Entfernung des Plangebiets.

4.2 Umweltauswirkungen

Gemäß § 13b BauGB gilt für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren der Regelungsinhalt des § 13a BauGB. Voraussetzung ist eine Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern und die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (3) Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne nach § 13b die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Unabhängig davon sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die umweltrelevanten Belange einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu untersuchen und zu bewerten. Grundlage der Prüfung sind die Ziele

des Bebauungsplans sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen.

4.2.1 Mensch und seine Gesundheit

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“ wurde ein Schall-Immissionsgutachten (Henneker Zillinger Beratende Ingenieure PartG mbB; Stand 17.07.2020) erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl die Orientierungswerte für den Verkehrslärm, als auch die Orientierungswerte der Freizeitlärmrichtlinie in Bezug auf die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) unterschritten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm und Anlagengeräuschen sind im Zusammenhang mit der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Durch die geplanten Gebietsausweisungen des Plangebiets sind keine über die gesetzlich einzuhaltenden Grenzwerte hinausgehenden Lärmemissionen auf den umgebenden Bestand zu erwarten. Die planungsrechtlich ermöglichten Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sowie die sonstigen Festsetzungen orientieren sich dabei insgesamt an den Vorgaben der BauNVO und des BauGB. Damit wird der planungsrechtlich vorgegebene Handlungsrahmen hinsichtlich zur Gewährleistung der Verträglichkeit von Nutzungen untereinander eingehalten.

4.2.2 Boden

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Randbereich der Ortschaft Ramershoven. Das Gebiet unterteilt sich in bereits durch Verkehrsflächen versiegelte Flächen und unversiegelte Flächen, die zurzeit hauptsächlich als Pferdeweide genutzt werden. Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

In der Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW ist der Boden als fruchtbarer Boden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit klassifiziert. Das im Zuge des Bauleitplanverfahrens durchgeführte hydrologische Gutachten (*vgl. Punkt 4.2.3*) kommt zu dem Ergebnis, dass die natürliche Durchlässigkeit als gering einzuschätzen ist. Dadurch kommt es zu längeren Einstauzeiten und zur Stagnation von Oberflächenwasser. Das Plangebiet wird durch die Hofbebauung im Norden, der Bestandsbebauung im Süden, einem versiegelten Wirtschaftsweg im Westen und dem Freihaltestreifen des Hochbachs im Osten gefasst. Die landwirtschaftliche Nutzung ist auch unter Zugrundelegung einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit, vor dem Hintergrund der angrenzenden hochbaulichen Bestandsnutzungen sowie der eingeschränkten Flächengröße, nur untergeordnet möglich. Alternativen zur Standortwahl, die die Einbeziehung von Außenbereichsflächen zum Zwecke der Wohnraumbereitstellung zum Ziel haben, befinden sich nach Kenntnistand der Verwaltung nicht in einer derart durch den Bestand geprägten Örtlichkeit und besitzen somit für eine mögliche landwirtschaftliche Nutzung einen höheren Stellenwert. Aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit der Fläche und der großen örtlichen Nachfrage nach kleinteiliger Wohnbebauung wird der Wohnentwicklung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung der Vorrang eingeräumt.

4.2.3 Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Swisttal-Heimerzheim-Ludendorf (Wasserschutzzone III B) des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal. Zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes werden unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dächer innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen. Um einer möglichen Verunreinigung des Grundwassers entgegenzuwirken, wird die unterirdische Lagerung (fester, flüssiger, löslicher) wassergefährdender Stoffe generell

ausgeschlossen, oberirdische Lagerbehälter auf maximal 20.000 l beschränkt. Zusätzlich müssen diese die Anforderungen an eine Lagerung in einem Wasserschutzgebiet erfüllen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der lokalen Verhältnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von anfallendem Niederschlagswasser wird in Folge der Planung nicht bewirkt, da die natürliche Versickerung im Plangebiet nicht bzw. in sehr geringem Umfang erfolgt. Dementsprechend kommt das hydrologische Gutachten (PALADINI GEOTECHNIK; Stand 06. April 2020) zu dem Ergebnis, das aufgrund der nicht auszuschließenden Risiken (z.B. Starkregenereignisse, zufließendes Schichtenwasser, geringe Durchlässigkeiten, Grenzdurchlässigkeit, längere Einstauzeiten und stagnierendes Oberflächenwasser) empfohlen wird, auf eine Versickerung zu verzichten.

Zu einer möglichen Verringerung des Wasserabflusses, zur Speicherung von Niederschlagswasser und dem verzögerten Abfluss kann sowohl die verbindlich festgesetzte Dachbegrünungsmaßnahme bei überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen, als auch die grundsätzliche Zulässigkeit von Dachbegrünungen bei Hauptgebäuden beitragen. Dabei wird das Wasser zunächst vom Schichtaufbau bis zur Wassersättigung aufgenommen und durch Transpiration der Pflanzen und Verdunstung aus dem Schichtaufbau wieder an die Atmosphäre abgegeben. Der Wasserabfluss von überschüssigen Niederschlagswasser erfolgt mit deutlicher zeitlicher Verzögerung und schränkt Spitzenbelastungen der Kanalisation ein. Zudem kann die empfohlene Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser z. B. in Zisternen oder anderen Regenwassersammelbehältern zur Gartenbewässerung zu einer weiteren deutlichen Verringerung der Spitzenbelastung der Kanalisation und der Gewässer beitragen. Durch die vorgenannten festgesetzten und empfohlenen Maßnahmen können positive Wirkungen auf das gesamte Abflussgeschehen erreicht werden.

4.2.4 Tiere und Pflanzen

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) der Stufe I (vgl. Dr. Ralph Schöpwinkel Stand 06. August 2020) durchgeführt. Aus dem Ergebnis geht hervor, dass keine planungsrelevanten Arten durch das Vorhaben betroffen sind.

Unter der Berücksichtigung zeitlicher Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen werden zudem keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG für die potenziell betroffenen, jedoch nicht planungsrelevanten, europäischen Vogelarten ausgelöst. Die zeitliche Beschränkung bezieht sich auf die Rodung außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 (5) Satz 2 BNatSchG.

Bei dem im Plangebiet vorkommenden Brombeer-Gebüsch wurden keine Vogelbruten festgestellt. Aufgrund der niedrigen Höhe des Gebüschs ist für dieses Jahr (2020) auch nicht mehr von Vogelbruten auszugehen. Bei einem Beginn der Baufeldfreiräumung im Jahr 2020 sind keine Verluste von Vogelbruten durch Rodung des Gebüsches zu befürchten. Sollte sich der Beginn der Baufeldfreimachung in das kommende Jahr / die kommenden Jahre verschieben, ist das Gebüsch bereits im vorausgehenden Winterhalbjahr zu den oben angegebenen Zeiten zu roden.

Die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange kommt somit zu dem Ergebnis, dass infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes auszuschließen sind. Der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) 1-3 BNatSchG ist bei Einhaltung der Rodungszeiträume nicht zu erwarten.

4.2.5 Klima

Von Bebauung freigehaltene Flächen sowie Grünflächen leisten grundsätzlich einen Beitrag zur Verbesserung stadtklimatischer Verhältnisse. Mit der Realisierung der Wohngebietsflächen werden Teile der zuvor genannten unversiegelten Freiflächen beansprucht. Dennoch ist der Eingriff in das Schutzgut als verträglich anzusehen, da er aufgrund der untergeordneten Bauflächenausweisung keinen erkennbaren wesentlichen Nachteil für das Meso- oder Makroklima des Stadtgebiets und des Ortsteils aufweist. Beeinträchtigungen könnten sich lediglich durch Staubemissionen während der Bauphasen ergeben. Diese sind jedoch nicht als dauerhafte Beeinträchtigung der vorhandenen klimatischen Situation zu werten.

Die festgesetzte Dachbegrünungsmaßnahme bei überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen wirkt sich mindernd auf den Eingriff in das Mikroklima aus, da der Aufheizungseffekt verringert und die örtliche Verdunstungsleistung erhalten bzw. heraufgesetzt wird. Zusätzlich wird durch die offene und durchlässige Struktur eine mögliche Barrierewirkung von Luftströmen vermindert bzw. verhindert. Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden zusätzlich größere zusammenhängende Grünflächen ermöglicht, die bspw. durch Verdunstung des Oberflächenwassers und des dadurch hervorgerufenen natürlichen Abkühlungseffektes einen weiteren positiven Aspekt zum Mikroklima leisten.

Die Stadt Rheinbach legt in ihrem integrierten Handlungskonzept für den Klimaschutz in der Stadt Rheinbach (März 2010) Empfehlungen für eine energiebewusste Bauleitplanung dar, um die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der Stadtentwicklung zu stärken. Zusätzlich zu Maßnahmen, die das Meso- und Mikroklima fördern, sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie im Plangebiet allgemein zulässig und tragen so zu einer Reduzierung des CO^2 Ausstoßes bei.

Die temporären Auswirkungen der beabsichtigten Baumaßnahmen sind in Bezug auf den thermischen und lufthygienischen Ausgleich nicht von erheblicher Bedeutung. Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sind aktuell durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) rechtlich geregelt, so dass auf der Ebene der Bauleitplanung kein Regelungsbedarf besteht.

4.2.6 Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind lediglich temporär, ausgelöst durch möglicherweise hohe Baumaschinen, wie etwa Baukräne u. ä. zu erwarten. Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der direkten Ortsrandlage mit angrenzender Bestandsbebauung und den Festsetzungen zur sich in den umgebenden Bestand einfügenden Gebäudehöhe nicht zu erwarten. Zusätzlich wurden im westlichen Teilbereich hin zum Übergang in die freie Landschaft zwei flächenhafte Pflanzgebote festgesetzt, durch welche ein eingegrünter Übergang in den angrenzenden Landschaftsraum geschaffen werden soll.

Um die Wirkung von hochbaulichen Anlagen zu minimieren, sind Garagen und Einfriedungen in Form von Mauern grundsätzlich unzulässig. Zusätzlich soll die festgesetzte Dachbegrünung von Carports und Nebenanlagen einen begrünten Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum unterstützen und so mögliche Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild minimieren.

4.3 Bilanzierung / Maßnahmen zur Kompensation

Im beschleunigten Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ökologische Maßnahmen zum Ausgleich oder zum Ersatz sind nach dem Ergebnis der Planung mit dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung daher nicht erforderlich.

4.4 Kosten und Finanzierung

Mit Ausnahme der für das Bauleitplanverfahren erforderlichen Fachgutachten erfolgt die Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen durch die Verwaltung der Stadt Rheinbach. Der Ausschuss hat mit Grundsatzbeschluss zum kommunalen Baulandmanagement vom 27.04.2004 festgelegt, dass die Bauflächenbereitstellung für den Haushalt der Stadt Rheinbach nach Möglichkeit kostenneutral erfolgen soll.

Auf Grundlage dieses Beschlusses hat die Verwaltung mit der Eigentümerschaft einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, der die Übernahme der städtischen Personalkosten im direkten Zusammenhang mit der Planaufstellung, die Kosten für die extern zu erstellenden Fachgutachten sowie die mit dem Bauleitplanverfahren verbundenen Folgekosten regelt. Einzig die nicht übertragbaren hoheitlichen Aufgaben des Bauleitplanverfahrens wie bspw. die Erstellung von Sitzungsvorlagen oder die Erarbeitung von Veröffentlichungen sind von Seiten der Stadt Rheinbach zu tragen.

4.5 Städtebauliche Kenndaten

Aus den Festsetzungen zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“ ergeben sich folgende städtebauliche Kenndaten:

Gesamtfläche	5635 m²	100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4292 m²	76,15 %
öffentliche Straßenverkehrsflächen	922 m²	16,35 %
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	361 m²	6,5 %
Öffentliche Grünflächen	30 m²	0,5 %
Flächen für die Abfallentsorgung	30 m²	0,5 %

Rheinbach, den …….. ……

Ludger Banken
Bürgermeister