Textliche Festsetzung

Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung Schaaren / Kotthausen

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

1. Änderung

Entwurf

---

1. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB i. V. mit § 18 Bau NVO

1.1 Die maximale Firsthöhe (versetzte Pultdächer) zur Bebauung des Flurstücks 296 wird mit 9,00 m ab Oberkante Erdgeschossfußboden begrenzt. *Die Höhe entspricht NHN 224,5.*

1.2 Die Traufhöhen werden mit max. OK NHN zur Straße 219,50 und zum Garten 221,25 festgesetzt

1.3 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens *OKF beträgt NHN 215,50 und liegt im Mittel 0,40m tiefer als das natürliche Gelände im Bereich des Baukörpers*

2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9(1), Nr. 20, Nr. 25a und b BauGB

2.1 Auf dem Flurstück 296 zur freien Feldflurstraße und der bestehenden Bebauung sind heimische Bäume und Sträucher als Ausgleich für den gemäß Bundesnaturschutzgesetz bei der Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft zu pflanzen. Die Maßnahmen und Pflanzung ist der Pflanzliste (landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu entnehmen. Die Eingrünung ist in der Pflanzzeit nach Inbenutzungsnahme des Gebäudes vorzunehmen.

2.2 **Maßnahme** 1 Anlage einer Baumhecke zur landschaftlichen Einbindung

An der nördlichen und östlichen Plangebietsfläche wird eine Baumhecke gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt mit Bäumen 2. Ordnung in einem Abstand von mindestens 2 m zur Grundstücksgrenze und lebensraum-typischen Sträuchern als Unterpflanzung. Zur Verwendung kommen nur Arten gemäß der Pflanzen-auswahlliste 1, unter Berücksichtigung der Vorgaben/Pflanzenlisten der bestehenden Ortslagensatzung. Als Qualität der Bäume ist zu wählen: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm, gemessen in 1 m über Grund.

Die Liste bietet Auswahlmöglichkeiten, es darf aber nicht nur eine Art gepflanzt werden. Der Pflanzabstand darf 1,25 m x 1,25 m nicht überschreiten. Der Anteil der Bäume ist in der Planzeichnung vorgegeben.

Für die Gehölzneupflanzungen sind für mindestens drei Jahre Anwuchs- und Bestandspflegemaßnahmen gem. DIN 18919 nach erfolgter Fertigstellungspflege durchzuführen.

Pflanzenauswahlliste 1: Lebensraumtypische Bäume 2. Ordnung und Sträucher

Bäume 2. Ordnung; Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60 – 100 cm hoch, ohne Ballen	
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus communis	Wild-Apfel
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

2.3 Maßnahme 2: Pflanzung einer freiwachsenden Hecke

An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine freiwachsende Hecke zu pflanzen. Die Breite der Pflanzfläche beträgt 3 m. Zur Verwendung kommen Sträucher der Pflanzenauswahlliste 1. Die Liste bietet Auswahlmöglichkeiten, es darf aber nicht nur eine Art gepflanzt werden. Der Pflanzabstand darf 1,25 m x 1,25 m nicht überschreiten.

2.4 Maßnahme 3: Pflanzung von drei großkronige Laubbäume festgestetzt

Entlang der Straße „Neuer Weg“ sind 3 großkronige Laubbäume. Gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste 2 in der Qualität “Hochstamm” mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1 m über Grund, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Um eine gesunde Entwicklung zu gewährleisten, sind die Bäume dauerhaft vor Überfahren und Betreten zu schützen. Sie sind durch einen Erziehungs-schnitt (Kronenbildung, Aufastung zur Erhaltung des Straßenraumprofils) als straßengeeignete Bäume zu entwickeln.

Pflanzenauswahlliste 2: Großkronige Laubbäume

Einzelbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, mit Ballen.	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

3. Hinweise

1 Artenschutz

Die Baufeldfreimachung und -räumung muss jenseits des Brutgeschäftes, also zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen, um eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.

Um Störungen nahrungssuchender Fledermäuse in deren jährlichen Aktivitätsphase (Ende März bis Anfang November) während der Bauarbeiten gering zu halten, wird empfohlen, Baulärm und starkes Arbeitslicht in den Abendstunden zu vermeiden. Es sind Beleuchtungsmittel zu wählen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten (z. B. Natriumdampflampen) und Fledermäuse haben.

2 Löschwasserversorgung

Für den betroffenen Bereich wird eine ausreichende Löschwassermenge über zwei Stunden gewährleistet. Die gesamte Löschwassermenge ist in einem Radius von 300 m um das Gebäude herum sicherzustellen. In einem Abstand von max. 100 m ist eine Entnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen.

3 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse R gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149.

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

Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5, „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

4 Bodendenkmäler

Konkrete Hinweise auf die Existenz von archäologischen Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Es gelten die Meldepflicht und das Veränderungsverbot gemäß §§ 15, 16 DSchG NW. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5 Bodenschutz und Bodenbelastungen

Der bei den Bautätigkeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, fachgerecht zwischenzulagern und soweit wie nur möglich wiederzuverwenden. Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Enddeponie zu entsorgen.

Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen.

Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

6 Starkregen

Zur Vermeidung von Überflutungen bei Starkregenereignissen wird darauf hingewiesen, die Erdgeschossfußbodenhöhe hinreichend hoch über die Geländeoberkante zu planen ist.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Wasserschutzzone / *Trinkwasserschutz*

Der Ergänzungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III der Wahnbachtalsperre. Die geltenden Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) in der aktuellen Fassung sind zu beachten. *Aufgrund der Nähe zum Meisterhofer Bach ist das Gewässer (Oberflächengewässer und Grundwasser) oder der Untergrund zu schützen.*

2 Landschaftsschutzgebiet

Der Ergänzungsbereich liegt nicht innerhalb eines Landschaftsplans.
Das plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „LSG“ in den Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichterroth und Much sowie in den Städten Hennef und Siegburg

Lohmar, 28.07.2026
Heinz Hennes, Architekt und Stadtplaner