

PLANUNTERLAGE	
Die Planungsunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom November 2013 überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.	Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
.....den.....	.....den.....

VERFAHREN			
Der Rat/ zuständige Fachausschuss hat am 20.02.2014 beschlossen, diesen Plan aufzustellen.  Ruppichteroh, den .....  Bürgermeister	Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Bürger ist nach Beschluss des Rates/ zuständigen Fachausschusses vom 20.02.2014 am ..... bzw. in der Zeit vom 24.03.2014 bis 07.04.2014 erfolgt.  Ruppichteroh, den .....  Bürgermeister	Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluss des Rates/ zuständigen Fachausschusses vom 16.04.2015 in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde ortsüblich bekanntgemacht am .....  Ruppichteroh, den .....  Bürgermeister	Der Rat/ zuständige Fachausschuss der Gemeinde Ruppichteroh hat am ..... über die während der Offenlegung eingegangenen Anregungen entschieden.  Ruppichteroh, den .....  Bürgermeister
Dieser Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am .....  Ruppichteroh, den .....  Bürgermeister	Dieser Plan wurde vom Rat/ zuständigen Fachausschuss der Gemeinde Ruppichteroh als Satzung beschlossen am .....  Ruppichteroh, den .....  Bürgermeister	Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluss des Rates/ zuständigen Fachausschusses vom 16.04.2015 in der Zeit vom 15.06.2020 bis 31.07.2020 erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute Offenlage wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.06.2020.  Ruppichteroh, den .....  Bürgermeister	Der Rat/ zuständige Fachausschuss der Gemeinde Ruppichteroh hat am ..... über die während der erneuten Offenlegung eingegangenen Anregungen entschieden.  Ruppichteroh, den .....  Bürgermeister
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch den Rat/ den Plan rechtsverbindlich wird, ist am ..... erfolgt.  Ruppichteroh, den .....  Bürgermeister	Dieser Plan wurde vom Rat/ zuständigen Fachausschuss der Gemeinde Ruppichteroh als Satzung beschlossen am .....  Ruppichteroh, den .....  Bürgermeister	Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluss des Rates/ zuständigen Fachausschusses vom 16.04.2015 in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde ortsüblich bekanntgemacht am .....  Ruppichteroh, den .....  Bürgermeister	Der Rat/ zuständige Fachausschuss der Gemeinde Ruppichteroh hat am ..... über die während der erneuten Offenlegung eingegangenen Anregungen entschieden.  Ruppichteroh, den .....  Bürgermeister
Dieser Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am .....  Ruppichteroh, den .....  Bürgermeister	Dieser Plan wurde vom Rat/ zuständigen Fachausschuss der Gemeinde Ruppichteroh als Satzung beschlossen am .....  Ruppichteroh, den .....  Bürgermeister	Dieser Plan hat mit Begründung nach Beschluss des Rates/ zuständigen Fachausschusses vom 16.04.2015 in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die Offenlage wurde ortsüblich bekanntgemacht am .....  Ruppichteroh, den .....  Bürgermeister	Der Rat/ zuständige Fachausschuss der Gemeinde Ruppichteroh hat am ..... über die während der erneuten Offenlegung eingegangenen Anregungen entschieden.  Ruppichteroh, den .....  Bürgermeister

ERLÄUTERUNGEN	
<b>FESTSETZUNGEN</b>	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	M1 - M3 Maßnahmenfläche, s. Textliche Festsetzungen
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	Sonstige Planzeichen
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)	St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.	St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
<b>Baugrenzen</b>	St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Baugrenze	St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
<b>Verkehrsflächen</b>	St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Straßenbegrenzungslinie	St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
<b>Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen</b>	St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen (Lage der Leitung und Schutzstreifen nachrichtlich)	St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
<b>Grünflächen</b>	St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Private Grünflächen	St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Zweckbestimmung: Parkanlage	St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Zweckbestimmung: Kinderspielfeld	St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b>	St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Flächen für Wald	St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

### A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung**

**Sondergebiet (SO) – Kirchliche Einrichtung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 Satz 1 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtung“ festgesetzt. Dieses Sondergebiet dient der Unterbringung eines Gemeindezentrums für kirchliche Zwecke mit einem Gästehaus.

Allgemein zulässig sind Gästehaus, Anlagen und Gebäude für kirchliche und soziale Zwecke, zum Beispiel Begegnungs-, Gebets- und Seminarräume, gastronomische Einrichtungen (Cafe), Kindergärten sowie Anlagen und Einrichtungen für Sport- und Freizeitaktivitäten, wie Spiel- und Sportplatz, Schwimmbad, Mehrzweckhalle.

Ausnahmsweise sind Wohnungen (z. B. für Aufsichtspersonal, Hausmeister, Betriebsleiter) zulässig, die dem SO-Gebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

**2. Stellplätze und Nebenanlagen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Stellplätze (St) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

**3. Natur und Landschaft**

**Maßnahme 1 (M1):**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist innerhalb des mit M1 gekennzeichneten Bereichs eine 2 m breite Hecke gemäß der Pflanzenauswahl 1 (3 Pflanzen pro laufenden Meter) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenauswahl 1: Heckenpflanze

Heckenpflanze, 2 x v. o. B., 80-100	Rot-Buche
Fagus sylvatica	Hainbuche
Carpinus betulus	

**Maßnahme 2 (M2):**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind innerhalb des mit M2 gekennzeichneten Bereichs die vorhandene Baumhecke dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: während der Baumaßnahmen sind Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durchzuführen.

**Maßnahme 3 (M3):**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind innerhalb des mit M3 gekennzeichneten Bereichs die vorhandenen Fichten durch die lebensraumtypischen Sträucher der Pflanzenauswahl 2 zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist nur eine Art zu pflanzen. Der Pflanzabstand von Strauch zu Strauch darf 1 m Abstand nicht überschreiten.

Pflanzenauswahl 2: Lebensraumtypische Sträucher

Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, 60-100 cm ohne Ballen	
Blutroter Hartiegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gem. Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe = Schwarzdorn	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Wolliger Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana opulus

### B HINWEISE

**Artenschutz**

Gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September verboten. Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes sollten zum Schutz von Nist- und Brutstätten unter naturschutzfachlicher Aufsicht durchgeführt werden.

Der Abriss der Gebäude ist in der Zeit vom 1. November bis zum 31. März durchzuführen. Alle Zugangsmöglichkeiten zu den Kellerräumen sind geschlossen zu halten.

**Abfallwirtschaft**

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschuttartiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

**Boden**

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300 vom Oktober 1979; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Die Bautätigkeiten sollten in Zeiten geringer Bodenfeuchte oder Bodenfrost durchgeführt werden.

**Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archaischer Bodenfunde oder -befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/80039, Fax: 02206/80517 unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Kampfmittel**

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Hinweise auf Vorhandensein von Kampfmitteln. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

**Löschwasserbedarf**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Planbereich ist derzeit nicht sichergestellt. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden nachzuweisen. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

**Pflegemaßnahmen für Gehölzpflanzungen**

Für die Gehölzpflanzungen sind für mindestens 3 Jahre Anwuchs- und Bestandspflegemaßnahmen gemäß DIN 18919 nach erfolgter Fertigstellung durchzuführen. Es ist ein Schutz vor Wildverbiss sicherzustellen. Die Pflanzungen sind nachhaltig zu erhalten und zu pflegen. Ggf. sind Nachbesserungen durchzuführen, um Pflanzenausfälle art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

**Schutz des Grundwassers und des Derenbaches**

Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten.

**Wasserrecht**

Der Derenbach ist als Gewässer sonstige Ordnung eingestuft. Die Aspekte, wie der Gewässerandstreifen gemäß § 38 WHG, den hydrologischen Umsetzungsplan des Aggervereins sowie die Belange des Hochwasserschutzes sind zu berücksichtigen und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Der gewässerbezogene Uferstreifen (5 m ab der vorhandenen Böschungskante) ist von allen baulichen Anlagen wie Nebenanlagen, Teichen, Wegen, Befestigungen und Anschüttungen dauerhaft freizuhalten. Maßnahmen innerhalb dieser Bereiche bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

**Verminderung des Versiegelungsgrades**

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Bodens und Wasserhaushaltes sollen neue Stellplätze mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen, z. B. Schotterterrassen oder Rasenkammersteine, versehen werden.

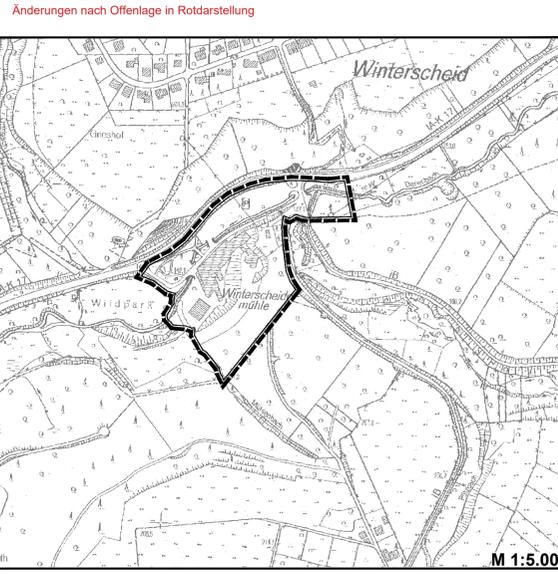
**RECHTSGRUNDLAGEN**

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Es gilt die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S.255) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.



## Gemeinde Ruppichteroh

### Bebauungsplan Nr. 3.02 "Winterscheider Mühle" 2. Änderung

Entwurf und Bearbeitung  
Köln, den 03.08.2021

**Stadtplanung Zimmermann GmbH**  
Linzer Straße 31 - 50939 Köln  
Tel.: 0221/411811-0 Fax: 411811-22