

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	Ruppichteroh, den Bürgermeister	Ruppichteroh, den Bürgermeister	Dieser Plan wurde vom Rat/zuständigen Fachausschuss der Gemeinde Ruppichteroh als Satzung beschlossen am Ruppichteroh, den Bürgermeister
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch den Rat ist rechtsverbindlich, ist am erfolgt. Ruppichteroh, den Bürgermeister	Dieser Plan mit Begründung hat aufgrund eines Formfehlers in der Amtlichen Bekanntmachung vom 25.09.2015 nach Beschluss des 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 die der Plan rechtsverbindlich wird, ist am erfolgt. Ruppichteroh, den Bürgermeister
Ruppichteroh, den Bürgermeister	Ruppichteroh, den Bürgermeister	Ruppichteroh, den Bürgermeister	Dieser Plan ist der Urkundsplan. Ruppichteroh, den Bürgermeister
Ruppichteroh, den Bürgermeister	Ruppichteroh, den Bürgermeister	Ruppichteroh, den Bürgermeister	Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Ruppichteroh, den Bürgermeister

ERLÄUTERUNGEN

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
SO Sondergebiet "Kirchliche Einrichtung"
I überbaubare Fläche, II nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.

Baugrenzen
Baugrenze

Verkehrsfächen
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen (Lage der Leitung und Schutzstreifen nachrichtlich)

Grünflächen
Private Grünflächen
Zweckbestimmung: Parkanlage
Zweckbestimmung: Kinderspielfeld

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
Flächen für Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

HINWEISE
Bachverlauf

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Landschaftsschutzgebiet)
Landschaftsschutzgebiet

Entwurf und Bearbeitung
Köln, den 03.08.2021

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Lieser Straße 31 • 48938 Kalle
Tel.: 0 221 411811-0 Fax: 41 18 11-22

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

Ausnahme 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 Pflanzenauswahlliste 1 (3 Pflanzen pro laufenden Meter) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenauswahlliste 1: Heckenpflanze

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

Maßnahme 2 (M2):

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind innerhalb des mit M2 gekennzeichneten Bereichs die vorhandenen 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 Pflanzenauswahlliste 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.

Pflanzenauswahlliste 2: Lebensraumtypische Sträucher

Sträucher, 2 x verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60 - 100 cm ohne Ballen	
Blutroter Hainbühl	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gem. Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenrösche	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 bauschuttaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungsweg 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 sollen in Zeiten geringer Bodenfeuchte oder Bodentrost durchgeführt werden.

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer 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 Fertigstellungspflege durchzuführen. Es ist ein Schutz vor Wildverbiss sicherzustellen. Die Pflanzungen sind nachhaltig zu erhalten und zu pflegen. Ggf. sind Nachbesserungen durchzuführen, um Pflanzensuffizienz art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Schutz des Grundwassers und des Derenbachs

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 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG, den hydrologischen Umsetzungsplan des Aggervverbandes 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 Boden- und Wasserhaushaltes sollen neue Stellplätze mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen, z. B. Schotterrasen oder Rasenkammersteine, versehen werden.

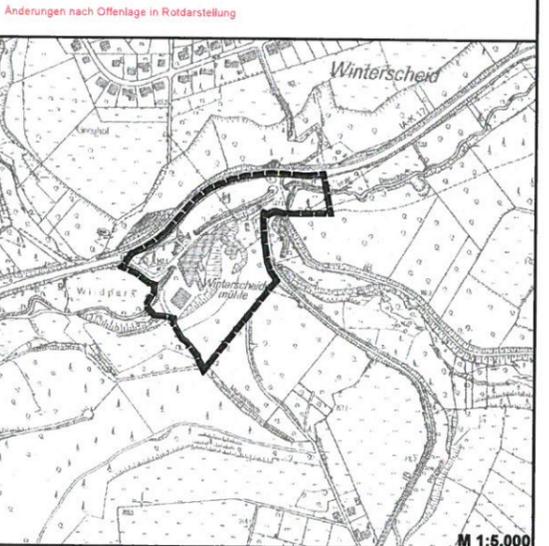
RECHTSGRUNDLAGEN

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