

Gemeinde Ruppichteroth
Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 1.09
„Bauzentrum Köttingen“

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet (SO) – Bauzentrum

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 „Bauzentrum“ festgesetzt. Dieses Sondergebiet dient der Unterbringung eines Baumarktes mit einem Baustoffhandelsbetrieb.

Allgemein zulässig ist ein Baumarkt mit Baustoffhandel als Groß- und Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Gartenbedarf (einschließlich Pflanzen und Pflanzkeramik ohne Schnittblumen), Stellplätze und Lagerflächen.

Die Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 1.700 m² begrenzt.

Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf 10 % (170 m²) der tatsächlich vorhandenen Gesamtverkaufsfläche des Baumarktes nicht überschreiten.

1.2 Sortimentsliste

Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Gemeinde Ruppichteroth ist Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Anlage).

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Baugebiet darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

3. Stellplätze und Lagerflächen

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.

Die nicht überdachten Lagerflächen (L) sind nur innerhalb der Flächen für Lagerflächen (L) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Natur und Landschaft

Maßnahme 1 (M1):

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind innerhalb der mit M1 gekennzeichneten Bereiche die bestehende Gehölze dauerhaft zu erhalten.

Maßnahme 2a und 2b (M2a und M2b):

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind innerhalb des mit M2a gekennzeichneten Bereichs die vorhandenen Grünstrukturen dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind innerhalb des mit M2b gekennzeichneten Bereichs lebensraumtypische Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzenauswahlliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenauswahlliste 1: Lebensraumtypische Gehölze (Bäume und Sträucher)

Bäume: 1. + 2. Ordnung; Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang	
Botanisch	Deutscher Name
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur/petraea</i>	Stiel-/Trauben-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, 60-100 cm hoch, ohne Ballen	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gem. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe = Schwarzdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Berberis vulgaris</i>	Wilde Berberitze

Maßnahme 3 (M3):

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist der mit M3 gekennzeichnete Bereich (östliche Fassade der Lagerhalle) durch Gerüstkletterpflanzen gemäß der Pflanzenauswahlliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenauswahlliste 2: Gerüstkletterpflanzen

Botanisch	Deutscher Name
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Lonicera japonica</i> , x <i>heckrottii</i> , <i>caprifolium</i> u. a.	Geißblatt
<i>Wisteria sinensis</i> , <i>floribunda</i>	Blauregen
<i>Rosa</i> div.	Kletterrosen
<i>Clematis</i> div.	Waldrebe
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Winterrasmin

Maßnahme 4 (M4):

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind innerhalb des mit M4 gekennzeichneten Bereichs vier lebensraumtypische, großkronige Laubbäume gemäß der Pflanzenauswahlliste 3 sowie ergänzend lebensraumtypische Sträucher gemäß der Pflanzenauswahlliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenauswahlliste 3: Großkronige Laubbäume

Botanisch	Deutscher Name
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus hybrida</i>	Ulme

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Werbeanlagen:

Ein Überschreiten der Wandhöhe (siehe Definition § 6 BauO NW Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss) der einzelnen genehmigten Gebäude durch die Oberkante der Werbeanlage ist nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen oder mit einer entsprechenden Beleuchtung (einschließlich Lichtprojektionen) sind nicht zulässig. Beleuchtung der Werbeanlagen durch außenliegende Lichtstrahlsysteme, inklusive auskragende Tragkonstruktionen ist nicht zulässig.

C KENNZEICHNUNG

Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Das Planungsvorhaben liegt über dem auf Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld "Lehmop II" sowie über dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Sperber 2".

D HINWEISE

Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserechtlichen Erlaubnis zulässig.

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges 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.

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.

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 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.

Bergbau

Im Bereich des Plangebietes hat die Gewinnung von Eisenerz im oberflächennahen Bereich sowie im tagesnahen Bereich durch das ehemalige Bergwerk "Sperber" stattgefunden. Innerhalb bzw. unmittelbar außerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit einige Tagesöffnungen des Bergbaus.

Für alle Grubenbaue (Tagesöffnungen) sind keine Angaben über eine Verfüllung und Sicherung bzw. den Zeitpunkt der Sicherung vorhanden. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Standsicherheit der Tagesöffnungen nicht gegeben ist. Sie stellen eine latente Gefahr dar. Beim Nachsacken bzw. Einstürzen muss in der näheren Umgebung mit einer Absenkung und/oder einem Einbruch der Tagesoberfläche gerechnet werden. Vor einer möglichen Bebauung oder Nutzung des gefährdeten Bereiches ist durch Erkundung der tatsächlichen Lockermassenüberdeckung und der Durchführung von Standsicherheitsuntersuchungen vor Ort, der Nachweis der Standsicherheit und Senkungsfreiheit der Geländeoberfläche im Bereich der Tagesöffnungen zu erbringen, gegebenenfalls sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der bergbaulichen Tätigkeiten sind zum jetzigen Zeitpunkt möglich:

- Ein Nachsacken oder Abgehen der ggf. vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der Tagesöffnungen, lässt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ereignisses muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.
- Die innerhalb des Plangebietes im oberflächennahen und tagesnahen Bereich vorhandenen Hohlräume und/oder Verbruchzonen können zu einer Setzung der Tagesoberfläche führen.
- Nach der allgemeinen Lehrmeinung wirkt ein Stollen auf die Tagesoberfläche ein, wenn die Festgesteinsüberdeckung die drei- bis fünffache Höhe des Stollens unterschreitet.

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/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Wasserrecht

Ab der Böschungsoberkante des Gewässers „Langer Siefen“ ist ein Mindestabstand von 3 m freizuhalten (gemäß § 97 Landeswassergesetz NRW), soweit in den vorhandenen Baugenehmigungen nicht anders geregelt.

Rechtsgrundlagen

- 1 Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- 2 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- 3 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- 4 Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256).
- 5 Für die Hinweise 1 bis 4 gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.

Anlage: Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Gemeinde Ruppichteroth

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente			
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche		
		aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
aus 47.53	Vorhänge und Gardinen	aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
47.54	elektrische Haushaltsgeräte		
		47.59.1	Wohnmöbel, Kucheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechlerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
47.63	Ton- und Bildträger		
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		
47.64.2	Sport- und Campingartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
47.79	Antiquitäten und Gebrauchsgüter		