



**A. TEXTUELLE 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 3 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Bauzentrum“ festgesetzt. Dieses Sondergebiet dient der Unterbringung eines Baumarktes mit einem Bauhof/Baumwerkstatt.

Die Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 1.700 m<sup>2</sup> begrenzt.  
 Die Verkaufsfäche für zentrenrelevante Sortimente darf 10 % (170 m<sup>2</sup>) der tatsächlich vorhandenen Gesamtverkaufsfläche des Baumarktes nicht überschreiten.

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

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
**Grundflächennutzungszone (GRZ)**  
 Im Bauegebiet darf die zulässige Grundflächennutzung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Gärten und Sportplätzen mit freien Zufahrten, Nebenzufahrten im Sinne des § 14 BauNVO sowie anderen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterteilt 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 Grundstücke zulässig.  
 Die nicht überdachten Lagerflächen (L) sind nur innerhalb der Flächen für Lagerflächen (L) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig.

**4. Natur und Landschaft**  
**Maßnahme 1 (M1):**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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 der mit M2a gekennzeichneten Bereichs die vorhandenen Ornamentikulturen dauerhaft zu erhalten.  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind innerhalb der mit M2b gekennzeichneten Bereichs laubentwurmspezifische Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzenauswahlliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
**Pflanzenauswahlliste 1: Laubentwurmspezifische Gehölze (Bäume und Sträucher)**

Böhmische / tschech. / ungar. Name	Deutscher Name
Březan (Břez)	Buche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Eiche
Quercus petraea	Burdele
Quercus ilex	Kermeseiche
Quercus agrifolia	Eiche
Q. pubescens	Stieleiche
Q. robur	Eiche
Q. petraea	Burdele
Q. ilex	Kermeseiche
Q. agrifolia	Eiche
Q. pubescens	Stieleiche
Q. robur	Eiche
Q. petraea	Burdele
Q. ilex	Kermeseiche
Q. agrifolia	Eiche
Q. pubescens	Stieleiche

**Maßnahme 3 (M3):**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind innerhalb der mit M3 gekennzeichneten Bereichs die vorhandene Fassade der Lagerhalle durch Gerüstbegrünung gemäß der Pflanzenauswahlliste 2 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.  
**Pflanzenauswahlliste 2: Gerüstbegrünungsarten**

Botanisch	Ökologischer Name
Leontodon taraxacum f. floerkei	Geldern
Hedera helix	Efeu
Chamaecitrus	Waldrebe

**Maßnahme 4 (M4):**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind innerhalb der mit M4 gekennzeichneten Bereichs die vorhandene Fassade der Lagerhalle durch Gerüstbegrünung gemäß der Pflanzenauswahlliste 2 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.  
**Pflanzenauswahlliste 2: Großkronige Laubbäume**

Botanisch	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Eiche
Quercus petraea	Burdele
Quercus ilex	Kermeseiche
Q. agrifolia	Eiche
Q. pubescens	Stieleiche
Q. robur	Eiche
Q. petraea	Burdele
Q. ilex	Kermeseiche
Q. agrifolia	Eiche
Q. pubescens	Stieleiche

**D. HINWEISE**

**Abfallwirtschaft**  
 Der Einbau von Recyclingbauteilen ist nur nach vorhergehender versicherlicher Erläuterung zulässig.  
 Im Rahmen der Baumaßnahme der Grundfläche anfallendes baurechtliches oder organisches Abfalliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenentfernung) ist entsorgungsfähig zu entfernen.  
 Die Entsorgungsgesetze des anfallenden Bodenmaterials sind vor der Ausführung dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technische Umweltschutz, anzugeben. Dazu ist die Entsorgungslage anzugeben oder die Wasserrichtliche Erläuterung (Anlage) der Erläuterung vorzulegen.

**Artenschutz**  
 Gemäß § 39 Absatz 6 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September verboten. Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes sind zum Schutz von Nest- und Brutstätten unter Naturschutzfachlicher Aufsicht durchzuführen zu sein.

**Boden**  
 Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1988; DIN 18300 vom Oktober 1978; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Die Baugruben sollen in Zeiten geringer Bodenfeuchte oder Bodenrost durchgelüftet werden.  
 Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technische Umweltschutz zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW. Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Bestimmung von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technische Umweltschutz abzustimmen.

**Bodendenkmalpflege**  
 Beim Aufbruch archäologischer Bodenschichten oder -horizonte ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Ackerstraße 10, 40478 Düsseldorf, Tel.: 02105-600333, Fax: 02105-600317 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Wegweisung der Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Bergbau**  
 Im Bereich des Plangebietes ist die Gewinnung von Eisenerz im oberflächennahen Bereich sowie im tagenahen Bereich durch das ehemalige Bergwerk „Sperber“ stattdessen, innerhalb bzw. unmittelbar außerhalb des Plangebietes befindlich, durch einige Tagestunneln des Bergbaus.  
 Für die Grünbauweise (Tagesöffnungen) sind keine Angaben über eine Verfüllung und Sicherung bzw. dem Zeitpunkt der Sicherung vorhanden. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Standsicherheit der Tagesöffnungen nicht gegeben ist. Sie stellen eine latente Gefahr dar. Beim Nachsack bzw. Einstürzen muss in der näheren Umgebung mit einer Absenkung unterhalb der Geländeoberfläche gerechnet werden. Vor einer möglichen Bebauung oder Nutzung des gefährdeten Bereichs ist durch die örtlichen Liegenschaftsverwaltung und die Durchführung von Standsicherheitsuntersuchungen vor Ort, der Nachweis der Standsicherheit und Senkungsfreiheit der Geländeoberfläche im Bereich der Tagesöffnungen zu erbringen, gegebenenfalls sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Folgende allgemeine Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der bergbaulichen Tätigkeit sind zum jetzigen Zeitpunkt möglich:  
 • Ein Nachsack oder Abgehen der ggf. vorhandenen Verfüllung oder ein Einstürzen der Tagesöffnung, lässt sich auf Dauer nicht ausschließen. Der alleinige Einbruch eines solchen Ereignisses muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch anderer Tagesoberfläche gerechnet werden.  
 • Die innerhalb des Plangebietes im oberflächennahen und tagenahen Bereich vorhandenen Höhlräume und/oder Vertiefungen können zu einer Senkung der Tagesoberfläche führen.  
 • Nach der allgemeinen Lehmeinung wirkt ein Stoßen auf die Tagesoberfläche ein, wenn die Festgesteinsbedeckung die das im flachen Höhe des Stollers unterreicht.

**Kampfmittel**  
 Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Hinweise auf Vorhandensein von Kampfmitteln. Bei Erdearbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird Sicherheitstechnik empfohlen.  
 Bei Auffinden von (unvollständigen) Kampfmitteln während der Erd-Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegenen Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbündelamt zu verständigen.  
 Wasserricht:  
 Langer Stollen ist als Gewässer zweiter Ordnung eingestuft. Ab der Beschöpfungsbreite des Gewässers ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten (gemäß § 9 Landeswassergesetz NRW), soweit in den vorhandenen Baugenehmigungen nicht anders geregelt.

**Rechtsgrundlagen**

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2444).
- Es gilt die Baumutzungsverordnung (BauMVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 192).
- Es gilt die Flächennutzungsverordnung (FlächNVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 59).
- Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 01.03.2009 (GV. NRW S. 256).
- 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 Ruppichterath

WZ	Bezeichnung	Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	WZ	Bezeichnung	Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>					
47 2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakerzeugnisse				
47 3	Apotheken, Drogenwaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel				
47 7	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel				
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>					
47 41	Datenverarbeitungsmittel, periphere Geräte und Software				
47 42	Telekommunikationsgeräte				
47 43	Geräte der Unterhaltungselektronik				
47 51	Haushaltslexikon (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kartenzonen, Schreivertechnik, Handwerker sowie Kleinfachhandel für Bekleidung und Wäsche				
aus 47 51					Bücher, Leinwand, Leinwand, Oberbekleidung
47 52	Metall- und Kunststoffe (u. a. Schrauben, Dübel, Beschläge, Schlosser und Schlüssler, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkstoffbezeichnungen, Leitern, Lagen- und Transportbehälter, Spielzeuge für Kinder und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)				
aus 47 53	Vorhänge und Gardinen				
47 54	elektrische Haushaltsgeräte				
47 56 2	keramische Erzeugnisse und Glazerwaren, Kunststoffe und Metallwaren				
aus 47 58 9	Haarstylinggerätschaften (u. a. Koch-, Brot- und Kaffeemaschine, Schneidemaschine, Rasierapparat, nicht elektrische Haushaltsgeräte)				
aus 47 58 9	Haar-, Flecht- und Korbbwaren (u. a. Drechseln, Keramiken, Keramiken, Back- und Blechwaren, Kunstwerke)				
aus 47 58 9	Lampen, Leuchten, und Beleuchtungsartikel				
aus 47 59 8	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bekleidungsartikel für den Garten, Garten- und Campingartikel, Grillgeräte)				
47 81 0	Bücher				
47 82 1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitschriften				
47 82 2	Schreib- und Papier-, Schul- und Büroartikel				
47 83	Ten- und Bilsprayer				
47 84 1	Fahrräder, Fahrradteile, und Zubehör				
47 84 2	Sport- und Campingartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)				
47 85	Spielwaren und Bastelartikel				
47 71	Bekleidung				
47 72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck				
47 74	medizinische und orthopädische Artikel				
aus 47 70 1	Bleichen				
47 77	Möbel und Schrank				
47 78 1	Aggregat				
47 78 2	Putz- und optische Erzeugnisse				
47 78 3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Druckarbeiten, Nischen und Geschlossenartikel				
47 79	Arbeitskleidung und Gebrauchsgüter				

**PLANUNTERLAGE**

Die Planungsgrundlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster vom ... überein und entspricht den Anforderungen des § 9 der Flächennutzungsverordnung.

Es wird bescheinigt, dass die Freilegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

**VERFAHREN**

Der Rat/ zuständige Fachausschuss hat am ... beschlossen, diesen Plan aufzusetzen.

Dieser Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht am ...

**FESTSETZUNGEN**

Art der Nutzung: SO: SO Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung: 0,8 Grundflächennutzungszone (GRZ)

Bauweise, Baugestaltung: Beugrenze

Verkehrsflächen: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Größflächen: Private Grünflächen

Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz der Fläche und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Maßnahmen siehe Teilliche Festsetzungen Nr. 4
- Sonstige Pflanzungen: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Lagerflächen (L)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP)
- Bezugspunkt über Normalhöhen
- Kartenschnitzung: Umgrenzung von Flächen unter denen der Bergbau umgeht
- nachrichtliche Übernahme
- Wasserscheide (Langer Siefen) inkl. Böschingbereich

Legende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP): Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP), Städtebauliches Konzept

Entwurf und Bearbeitung: Köln, den 02.11.2015

Bereitstellung: Diermann Baufl. Lieser Straße 37 - 80529 Köln, Tel.: 0221/411114-0, Fax: 0221/411114-4

**Gemeinde Ruppichterath**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**Nr. 1.09**

**"Bauzentrum Köttingen"**

Scale: 1:5.000