



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 Sortimente 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 Bebauungsplans (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 überbaubaren 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 der mit M2a gekennzeichneten Bereiche die vorhandenen Grünstrukturen dauerhaft zu erhalten.
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind innerhalb der mit M2b gekennzeichneten Bereiche lebensraumtypische Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzenauswahl 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzenauswahl 1: Lebensraumtypische Gehölze (Bäume und Sträucher)

Bäume 1: + 2. Ordnung, Hochstamm, Zr. verjüngt 12-14 cm Stammumfang	Deutscher Name
Botanisch: Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus avium	Vogel-Kiefer
Quercus robur/parva	Stiel-/Trauben-Eiche
Tilia cordata	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Sträucher: verjüngte Sträucher 3-4 Triebe, 60-100 cm hoch, ohne Ballen	
Comus sanguinolenta	(Blauer) Holunder
Corylus avellana	Hasselnuß
Crataegus monogyna	Eingefärbter Weißdorn
Eucalyptus grandis	Eucalyptus
Lonicera xylosteum	Gemeine Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenrösche
Prunus spinosa	Schlehe / Schwarzerdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus fraxinosa	Faulbaum
Rosa rubiginosa	Weißer Rosen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Barbarea vulgaris	Weiße Berberitze

Maßnahme 3 (M3):
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist der mit M3 gekennzeichnete Bereich (östliche Fassade der Lagerhalle) durch Gerüstleitpflanzen gemäß der Pflanzenauswahl 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzenauswahl 2: Gerüstleitpflanzen

Botanisch	Deutscher Name
Lonicera japonica, s. heckerii, caprifolium u. a.	Geißweide
Hedera helix	Efeu
Climexis div.	Waldrebe

Maßnahme 4 (M4):
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind innerhalb der mit M4 gekennzeichneten Bereiche vier lebensraumtypische, großkronige Laubbäume gemäß der Pflanzenauswahl 3 sowie ergänzend lebensraumtypische Sträucher gemäß der Pflanzenauswahl 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzenauswahl 3: Großkronige Laubbäume

Botanisch	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus hybridus	Ulm

D HINWEISE

Abfallwirtschaft
 Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureinigung der Grundstücke anfallendes bauschuttartiges oder organisch anfallendes Bodenmaterial (z. B. aus Bodenaufbereitungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsweg des abzuführenden Bodenmaterials 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.

Artenenschutz
 Gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September verboten. Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes sollen zum Schutz von Nest- 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, DN 18300 vom Oktober 1979, Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Die Baustellflächen sollen in Zeiten geringer Bodenfeuchte oder Bodenfröste durchgeföhrt werden.
 Werden bei den Bauarbeiten unvermeidlich Bodenrisse angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

Bodendenkmalpflege
 Beim Auftreten archäologischer Befunde oder -befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, Am B. 484, 51461 Overath, Tel.: 02206/90039, Fax: 02206/90117 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 tagenahen Bereich durch die ehemalige Bergwerk "Sperber" stattgefunden. Innerhalb bzw. unmittelbar außerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit einige Tagesöffnungen des Bergbaus.
 Für alle Grubenbau (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. stollen eine latente Gefahr dar. Beim Nachtsacken 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 Bekundungsfähigkeit der Geländeoberfläche im Bereich der Tagesöffnungen zu erbringen; gegebenenfalls sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Folgende allgemeine Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der bergbauischen Tätigkeiten sind zum jetzigen Zeitpunkt möglich:
 - Ein Nachtsacken oder Abgehen der ggf. vorhandenen Verfüllung 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 tagenahen Bereich vorhandenen Höhlräume und/oder Verbrüchungen können zu einer Senkung der Tagesoberfläche führen.
 - Nach der allgemeinen Lehmeinung wirkt ein Stollen auf die Tagesoberfläche ein, wenn die Festgesteinsoberdeckung die drei- bis fünffache Höhe des Stollens unterschneidet.

Kampfmittel
 Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Hinweise auf Vorhandensein von Kampfmitteln. Bei Arbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird Sicherheitsdecks empfohlen. Bei Auffinden von Bombenfundamenten/Kampfmitteln während der Erd-Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
Wasserrecht
 Längere Stollen im Gewässer zweiter Ordnung eingestuft. Ab der Böschungsbereichs des Gewässers ist ein Mindestabstand von 3 m freizuhalten (gemäß § 57 Landeswassergesetz NRW), soweit in den vorhandenen Baugrubenplan nicht anders geregelt.

Rechtsgrundlagen

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
- Es gilt die BauNVO vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132).
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 266).
- 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

WZ	Bezeichnung	Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	WZ	Bezeichnung	Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente
nahversorgungsrelevante Sortimente					
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren				
47.73	Apotheken				
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel				
aus 47.78.0	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel				
zentrenrelevante Sortimente					
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software				
47.42	Telekommunikationsgeräte				
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik				
aus 47.51	Haushaltsverleihen (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meteware für Bekleidung und Wäsche				
nicht-zentrenrelevante Sortimente					
aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Latencoste, Oberdecken)				
47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleinwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlosser und Schlosser, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkstatteinrichtungen, Leisten, 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, Kücheneinrichtungen, 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	Launen, Leuchten, und Beleuchtungsartikel sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfartikel für den Garten, Garten- und Campingartikel, Grillgeräte)				
47.61.0	Bücher				
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen				
47.62.2	Schreib- und Papier, Schuh- und Büroartikel				
47.63	Ten- und Bildträger				
47.64.1	Fahrräder, Fahrradsätze, und -zubehör				
47.64.2	Sport- und Campingartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)				
47.65	Spielwaren und Spielartikel				
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				
aus 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 Gedenkmünzen				
47.79	Antiquitäten und Gebrauchswaren				

PLANUNTERLAGE

Die Planunterlagen stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom _____ überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geomatisch einseitig ist.

den _____

VERFAHREN

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

Ruppichteroth, den _____

Bürgermeister _____

Dieser Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am _____

Ruppichteroth, den _____

Bürgermeister _____

FESTSETZUNGEN

Art der Nutzung
SO Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 GH max. 13,0 m & BP 1
 maximale Gebäudehöhe über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen
 Baugrenze

Verkehrflächen
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
 Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege 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
 Maßnahmenfläche siehe Textliche Festsetzungen Nr. 4

Sonstige Planzeichen
 SU L Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Lagerflächen (L)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes (VBP)
 Bezugspunkt über Normalhöhenrand

Kennzeichnung
 Umgrenzung von Flächen unter denen der Bergbau umgeht

nachträgliche Übernahme
 Wasserflächen (Langer Siefen) inkl. Böschungsbereiche

Legende Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)
 Städtebauliches Konzept

Entwurf und Bearbeitung
 Köln, den 02.11.2015
 Planungsbüro Ruppichteroth
 Löhnerstraße 31 - 51189 Ruppichteroth
 Tel.: 02261 9131-0 Fax: 02261 9131-2

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Werbearbeiten:
 Ein Überschreiten der Wandhöhe (siehe Definition § 6 BauO NRW Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss) der einschleifigen gemauerten Gebäude durch die Oberkante der Werbearbeitung ist nicht zulässig. Werbearbeiten auf Dachflächen sind nicht zulässig.
 Werbeanlagen mit vertikalen oder beweglichen Schriftflächen oder mit einer entsprechenden Beleuchtung (einschließlich Lichtprojektionen) sind nicht zulässig. Beleuchtung der Werbearbeiten durch außenliegende Lichtabstrahlungen, inklusive auskragende Tragkonstruktionen ist nicht zulässig.

C KENNZEICHNUNG
 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
 Das Planungsvorhaben liegt über dem auf Kupfererz verfahrenen Bergwerksfeld "Lohnop II" sowie über dem auf Eisenerz verfahrenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Sperber 2".



Gemeinde Ruppichteroth
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 1.09
"Bauzentrum Köttingen"