

| PLANUNTERLAGE | VERFAHREN | FESTSETZUNGEN |
|--|--|---|
| Die Planungsunterlagen stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom überein und entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung. den..... Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. den..... | Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Umweltschutz des Rates vom aufgestellt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am Ruppichteroth, den..... Bürgermeister..... Die frühzeitige öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der Bürger sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nach Beschluss des Ausschusses für Planung und Umweltschutz des Rates vom in der Zeit vom bis erfolgt. Ruppichteroth, den..... Bürgermeister..... Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Umweltschutz des Rates vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte am Ruppichteroth, den..... Bürgermeister..... | Der Rat hat am über die während der Offenlegung eingegangenen Anregungen entschieden. Ruppichteroth, den..... Bürgermeister..... Der Rat hat am diesen Bebauungsplan mit der Begründung beschlossen. Ruppichteroth, den..... Bürgermeister..... Die Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes, durch die dieser rechtsverbindlich wird, ist am erfolgt. Ruppichteroth, den..... Bürgermeister..... Dieser Plan ist der Urkundsplan. Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Ruppichteroth, den..... Bürgermeister..... |
| | | Art der Nutzung 1. 2. 1. überbaubar 2. nicht überbaubar Fläche für Gemeinbedarf Maß der baulichen Nutzung 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß GH max. Maximale Gebäudehöhe bezogen auf Meter über NHN Bauweise, Baugrenzen Baugrenze Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzung sonstiger öffentlicher Verkehrsflächen öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen BP ü. NHN Bezugspunkt über Normalhöhennull Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen LSW = (Lärmschutzwand) Hinweise |

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzungen

(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)

Rettungswache

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind ausschließlich bauliche Anlagen, die einer Rettungswache dienen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzungen

Grundflächenzahl

Gemäß Paragraf 19 Absatz 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des Paragraf 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 147,20 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Stellplätze und Garagen

Gemäß Paragraf 23 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen allgemein zulässig sind, soweit der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen trifft.

3. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)

Die festgesetzte Lärmschutzwand mit einer Höhe von maximal 2,0 m und einer Länge von mindestens 20,0 m ist in Anlehnung an die ZTV-LSW 06 mit einem Schalldämmmaß von mindestens 24 dB und einer Schallabsorption von mindestens 8 dB zu errichten.

4. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(Paragraf 9 Absatz 1 Nummer 20, 25 a und b BauGB in Verbindung mit Paragraf 9 Absatz 1 a)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend lebensraumtypische Gehölze gemäß der Pflanzenauswahlliste 1 zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Es darf nicht nur eine Art gepflanzt werden.

Der Pflanzabstand darf 1,50 m mal 1,50 m nicht überschreiten. Der Anteil der zu pflanzenden Bäume wird auf mindestens 20 % festgesetzt. Stiel-Eiche, Berg-Ahorn, Vogel-Kirsche und Haselnuss sind ausschließlich im westlichen Teil der Pflanzfläche außerhalb der 3 Meter breiten Pflanzstreifen zu verwenden.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Entfall zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste 1:

Bäume 1. + 2. Ordnung: Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang

| | |
|-----------------|---------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Trauben-Kirsche | Prunus padus |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |

Sträucher: verpflanzt Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60 - 100 cm, ohne Ballen

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Wilde Berberitze | Berberis vulgaris |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Blutroter Hartriegel | 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 |
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Wein-Rose | Rosa rubiginosa |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |

Zuordnung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensation der nicht ausgleichbaren Eingriffe in Biotop, mit einem rechnerischen Defizit von 36,120 ökologischen Wertpunkten, erfolgt durch den Ankauf von Ökotopten aus dem Ökotopten des Rhein-Sieg-Kreises. Die konkrete Maßnahme ist Teil der Amphibienleiteinrichtung entlang der K 17 im Derenbachtal in der Gemeinde Ruppichteroth.

Die Kompensation der nicht ausgleichbaren Eingriffe in den Boden, mit einem rechnerischen Defizit von 8,152 ökologischen Wertpunkten, erfolgt durch den Ankauf von Ökotopten aus dem Ökotopten der Stadt Lohmar im Rhein-Sieg-Kreis. Die nicht ausgleichbaren Eingriffe in den Boden werden aus der Maßnahme „Jabachtal“ zur Verfügung gestellt.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

Artenschutz

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Grundsätzlich sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß Paragraf 39 Absatz 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Schutz angrenzender Gehölze

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände sind die während der Bauzeit deutlich sichtbar durch einen mobilen Bauzaun zu schützen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind Äste und Zweige, die sich möglicherweise im Arbeits-/Schwenkbereich der Baumaschinen befinden, fachgerecht zurück zu schneiden. Des Weiteren ist während der Bauphase die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

Wasserschutz

Das anfallende Schmutz- sowie Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

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. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers während der Bauphase sind durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

Boden

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300 vom September 2016; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Des Weiteren sollten folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Getrennte Lagerung des Oberbodens
- Wiedereinbau des Oberbodens im Bereich der Pflanzflächen,
- ordnungsgemäße Entsorgung des überschüssigen Oberbodens
- Sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Aushubs

Bodendenkmalpflege

Bei Erdarbeiten im Plangebiet wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß der Paragrafen 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) hingewiesen.

Kampfmittelbeseitigung

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist deswegen der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu beteiligen. Sofern Bodeneingriffe stattfinden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst für den Nachweis der Kampfmittelfreiheit notwendig. Sofern auf den zu prüfenden Flächen Auffüllungen oder Aufschüttungen vorhanden sind, sind diese bis auf den gewachsenen, sauberen Boden abzuschleifen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten et cetera ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Im Falle eines Kampfmittelfundes sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Feuerwehr unter der Rufnummer 112 zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen

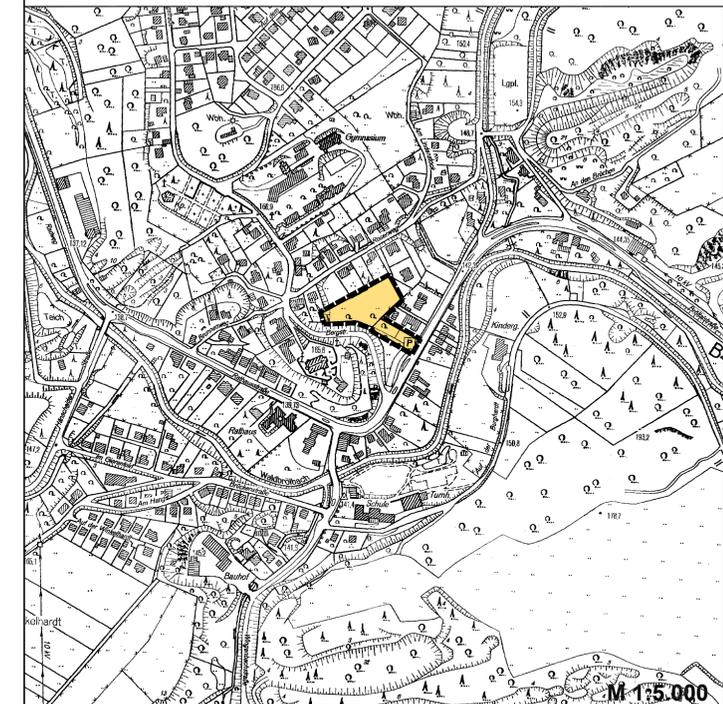
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Es gilt die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421).

Änderung nach Offenlage in Rotdarstellung.



Gemeinde Ruppichteroth

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.01/3 Schönenberg-Ost für den Bereich „Rettungswache Schönenberg“