

**Gemeinde Ruppichteroth**  
**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.02**  
**„Winterscheider Mühle“**

**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 Gästehaus, Anlagen und Gebäude für kirchliche und soziale Zwecke, zum Beispiel Begegnungs-, Gebets- und Seminarräume, gastronomische Einrichtungen (Cafe), Kindergarten sowie Anlagen und Einrichtungen für Sport- und Freizeitaktivitäten, wie Spiel- und Sportplatz, Schwimmbad, Mehrzweckhalle.

Ausnahmsweise sind Wohnungen (z. B. für Aufsichtpersonal, 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. mit § 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	
Fagus sylvatica	Röt-Buche
Carpinus betulus	Hainbuche

## Maßnahme 2 (M2):

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind innerhalb des mit M2 gekennzeichneten Bereichs die vorhandenen Baumhecken 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 Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Europ. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gem. Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe = Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

## 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 wasserechtlicher 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.

### **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.

### **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.

### **Löschwasserbedarf**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Planbereich ist derzeit nicht sichergestellt. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 96 m<sup>3</sup>/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 Bestands Pflegemaßnahmen 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 Pflanzenausfälle art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

### **Schutz des Grundwassers und des Derenbaches**

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 sonstiger Ordnung eingestuft. Die Aspekte, wie der Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG, der hydrologischen Umsetzungsfahrplan des Aggerverbandes 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 sollten neue Stellplätze mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen, z. B. Schotterrasen oder Rasenkammersteine, versehen werden.

### **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. 255).
- 5 Für die Rechtsgrundlagen 1 bis 4 gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.

Stand: 03.08.2021