Verfahrensvermerke

Die Planungsunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand .....) den Anforderungen der Planzeichenverordnung von 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den .....

Kreis Soest
Der Landrat
Bau, Kataster, Straßen, Umwelt, Liegenschaftskataster und Vermssung

i.A.

.....

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Rüthen hat in seiner Sitzung am **02.02.2017** die Aufstellung des Bebauungsplans OE Nr. 11 "Erweiterung Gewerbegebiet Oestereiden" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am im Amtsblatt der Stadt Rüthen ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rüthen, den .....

.....
Bürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung ist den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... zugesandt worden.
Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum ..... gebeten.

Rüthen, den .....

.....
Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am .....

Rüthen, den .....

.....
Bürgermeister

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Die Stadtvertretung Rüthen hat am ..... den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung gebilligt und zur Offenlegung bestimmt.

Rüthen, den .....

.....
Bürgermeister

OFFENLEGUNG
Dieser Plan hat mit der Begründung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom ..... bis einschl. ..... ausgelegen.
Der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hatten in der Zeit vom ..... bis einschl. ..... Gelegenheit zur Stellungnahme.
Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am ..... im Amtsblatt der Stadt Rüthen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rüthen, den .....

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan OE Nr. 11 "Erwei- terung Gewerbegebiet Oestereiden" der Stadt Rüthen, wurde am ..... von der Stadtvertretung Rüthen als Satzung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen.
Dem Bebauungsplan wurde die Begründung vom ..... beigefügt.

Rüthen, den .....

.....
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Rüthen, den .....

.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNGSVERMERK
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Lichtpause / Plot) des Bebauungsplanes OE Nr. 11 "Erweiterung Gewerbegebiet Oestereiden" der Stadt Rüthen, mit der Urschrift übereinstimmt.
Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für
.....

Rüthen,den .....

(Siegel)

I. Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 und § 4 BauNVO)

GE1 Gewerbegebiet, eingeschränkt
gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) bis (6) BauNVO

zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie der Abstandsklasse I - VI der Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 06.06.2007 zuzuordnen sind sowie Betriebe mit vergleichbarem Störungsgrad (siehe Anlage zur Begründung),
2. Die nach § 8 (2) Nr. 4 BauNVO allgemein zulässige Nutzung "Anlagen für sportliche Zwecke" wird gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ist damit ebenfalls unzulässig.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VI in Anwendung des Punktes 2.4.1.1 der Abstandliste zum Runderlass des MURL vom 06.06.2007, wenn nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgmein zulässigen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
4. Die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

GE2 Gewerbegebiet, eingeschränkt
gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) bis (6) BauNVO

zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie der Abstandsklasse I - V der Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 06.06.2007 zuzuordnen sind sowie Betriebe mit vergleichbarem Störungsgrad (siehe Anlage zur Begründung).
2. Die nach § 8 (2) Nr. 4 BauNVO allgemein zulässige Nutzung "Anlagen für sportliche Zwecke" wird gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungs- planes und ist damit ebenfalls unzulässig.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Gewerbebetriebe der Abstandsklasse V in Anwendung des Punktes 2.4.1.1 der Abstandliste zum Runderlass des MURL vom 06.06.2007, wenn nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgmein zulässigen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
4. Die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,8	Grundflächenzahl
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
GH max.	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

a	abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

	Erschließungsstraße mit Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

	Fläche für Versorgungsanlagen
L	Zweckbestimmung: Löschwasser

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) BauNVO

Sonstige Darstellungen (§ 9 (6) BauGB)

5.0	Maßzahl
29	Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
	vorhandenes Gebäude
242,78	vorhandene Geländehöhe
	Abgrenzung Bebauungsplan OE Nr. 8 "Gewerbegebiet Oestereiden (Rechtskraft: 29.07.1992)

II. Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1. Die Gebäudehöhe im GE1 darf maximal .....m über Normalhöhennull (NHN), im GE2 maximal .....m über Normalhöhennull (NHN) betragen.
   Als oberster Bezugpunkt gilt die Oberkante der Dachkonstruktion.

Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses

gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

3. Das anfallende Oberflächenwasser ist entsprechend des natürlichen Abflussverhältnisses in den namenlosen Vorfluter einzuleiten. Im Sinne des geregelten Wasserabflusses ist auf den einzelnen Grundstücken eine dezentrale Regenrückhaltung vorzusehen. Die Regenrückhaltung kann im Rahmen der geltenden Regeln der Technik individuell gestaltet werden (Erdbecken / geschlossene Becken). Den Bauanträgen ist ein Nachweis zur hydraulischen Berechnung beizufügen, der für jeden Fall die Nicht-Überlastung des Kanalsystems belegt.

   Bei der Bemessung ist der Berechnungsregen gem. KOSTRA-Atlas zu Grunde zu legen;

   - Regendauer 15 min
   - Regenspende bei n = 1 / a: 113,9 l/s x ha
   - Regenspende bei n = 0,2 / a: 206,1 l/s x ha

   Die geplanten Regenrückhaltebecken für die zu entwässernden Flächen sind nach ATV A 117 zu bemessen. Folgende Vorgaben sind bei der Berechnung zu berücksichtigen:

   - Qab 10 l/sec/ha (entspricht dem natürlichen Abflussverhältnis)
   - T 5 (entspricht einer Jährlichkeit von 5 Jahren)

   Aufgrund der Tatsache, dass mechanische Drosselorgane nicht auf beliebig kleine Wassermengen einstellbar sind, kann es sich ergeben, dass für Teilflächen nur ab einer gewissen Größenordnung eigenständige Rückhaltungen machbar sind. (Die minimale Wassermenge, die mit einem mechanischen Regelorgan zu erzielen ist, liegt bei 1,1 l/s.) Andernfalls kann es notwendig sein, mehrere benachbarte Grundstücke an ein gemeinsames Rückhaltebecken anzuschließen.

   Für den Fall, dass im Gewerbegebiet Betriebe angesiedelt werden, die eine erhöhte Niederschlags- wasserverschmutzung erwarten lassen, wird ein Regenklärbecken gem. Rd.-Erl. des MURL vom 04.01.1988 erforderlich.

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

2. Die Flächen sind geschlossen mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind als Reihenpflanzung anzulegen; der Reihenabstand beträgt 1,00m, der Abstand in der Reihe beträgt 1,00m. Es sind Pflanzen der folgenden Artenliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind als Mischpflanzung anzulegen; der Anteil einer Gehölzart darf 20% nicht übersteigen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

   Artenliste:

Bäume:			
Esche	Fraxinus excelsior	Stieleiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Winterlinde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia	Feldahorn	Acer campestre
Buche	Fagus sylvatica	Hainbuche	Carpinus betulus
Sträucher:			
Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Hasel	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna	Salweide	Salix caprea

B. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

4. Nachweis des Kompensationsbedarfs
   Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde mit einem Wertpunktdefizit von ..... Biotoppunkten bewertet. Für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen stehen die Ausgleichsflächen ..... zur Verfügung.

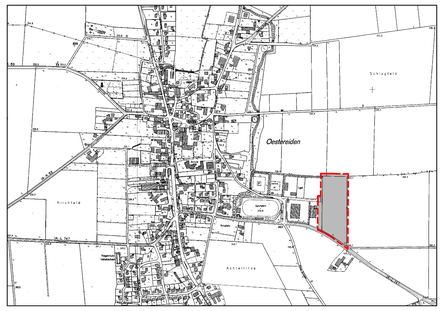
   Übersicht der Ausgleichsflächen

   Mit Anerkennung der Kompensationsmaßnahme verbleibt kein weiteren Kompensationsbedarf durch den Eingriff des Bebauungsplanes OE Nr. 11 "Erweiterung Gewerbegebiet Oestereiden. Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist ausgeglichen.

III. Hinweise

1. **Bodendenkmäler**
   Bei Bodeneingriffen können Bodenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (16 Abs. 4 DSchG NW).
2. **Kampfmittelrückstände und Blindgänger**
   Bei Baugenehmigungen ist aufgrund des Erlasses des Innenminsteriums vom 21.01.1998, VC 3-5.115 und des Erlasses des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 VV BauO NW auf folgendes hinzuweisen:
   Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Rüthen als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02952/ 18-0) oder die Bezirksregierung Arnsberg -Dezernat 22- Gefahrenabwehr (Tel.: 02931/82-3885, Telefax: 02931/82-3898) zu verständigen.
3. **Bodenaushub**
   Der bei Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.
4. **Artenschutz**
   Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
   Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerage etc.) sollen auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.
   Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.
5. **Geruchsimmissionen**
   Mit den Auftreten von landwirtschaftlichen Gerüchen ist im gesamten Plangebiet zu rechnen. Diese Geruchsvorbelastung ist zulässig und hinzunehmen.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der zurzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung.

10		
09		
08		
07		
06		
05		
04		
03		
02		
01	--	-- / --
Änderungen	Datum	Projektl. / gez.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: -----	Planer-Zeichnungsnummer: 008-029-00-B2-01-00-00

Vorentwurf

Der Auftraggeber :

Stadt Rüthen
Hochstraße 14
59602 Rüthen

N W O S

Plotname 008-029-00-B2-01-00-00.pit	Auftraggeber **Stadt Rüthen Hochstraße 14 59602 Rüthen**
Datum 21.11.2017	
Blattgröße L / B 0,84 / 0,60 qm 0,50	
Projektleiter: Ca gez.: Kö	
Maßstab 1:1000	Projekt Bebauungsplan OE Nr. 11 "Erweiterung Gewerbegebiet Oestereiden"
Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3)	Planinhalt Vorentwurf - Variante

HOFFMANN & STAKEMEIER INGENIEURE GMBH
Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50