

Ausgleich des Eingriffs gem. § 1a (3) BauGB.
 Aufgrund des nach §§ 18-21 BNatSchG durch die Planung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft wird zur Sicherung der Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a (3) S. 3 BauGB ein stadtebaulicher Vertrag gem. § 11 (1) Nr. 2 BauGB zwischen der Stadt Rütten und dem Eigentümer der Fläche geschlossen. Darin verpflichtet sich der Verursacher der Planung, auf der dargestellten externen Ausgleichsfläche zehn heimische Obstbäume (Hochstamm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zulässige Dachformen sind das Satteldach, (Krüppel-)Walmdach und gegeneinander versetzte doppelseitige Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 23° und 45°. Die Firsthöhe darf an keiner Stelle mehr als 10,50 m über gewachsenen Boden und die Traufhöhe an keiner Stelle mehr als 5,00 m über gewachsenem Boden betragen.

<p>Verfahrensvermerke:</p> <ol style="list-style-type: none"> Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadtvertretung Rütten vom 14.05.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Rütten am 15.11.2002 erfolgt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Einwohnerversammlung am 26.11.2002 mit anschließender 2-wöchiger Gelegenheit zur Erörterung durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der Form der Bürgerbeteiligung ist im Amtsblatt der Stadt Rütten am 15.11.2002 erfolgt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.11.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadtvertretung Rütten hat am 13.11.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und eine ggf. von der Verwaltung zu überarbeitende Fassung zur Auslegung bestimmt. 	<ol style="list-style-type: none"> Der Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung haben in der Zeit vom 13.01.2003 bis zum 14.02.2003 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 20.12.2002 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Stadtvertretung Rütten hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan Nr. 2 „Meerfeld“ der Stadt Rütten, Ortsteil Langenstraße - Heddinghausen wurde am 27.03.2003 von der Stadtvertretung Rütten als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt. 	<ol style="list-style-type: none"> Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausfertigt. Rütten, 09.04.2003 gez. Schieren Bürgermeister Stand der Planunterlagen: 11/2002 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981. Die Festlegung der stadtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Rütten, 09.04.2003 (Siegel) gez. Heidrich 	<ol style="list-style-type: none"> Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.04.2003 in Kraft getreten. Rütten, 05.05.2003 gez. Schieren Bürgermeister Beglaubigungsvermerk: Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß diese Planabschrift (Lichtpause / Plot) des Bebauungsplan Nr. 2 „Meerfeld“ der Stadt Rütten, Ortsteil Langenstraße - Heddinghausen mit der Urschrift übereinstimmt. Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für Rütten (Siegel) im Auftrag
---	---	--	--

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141). Die Neufassung wurde aufgrund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) m.W.v. 03.08.2001, bekanntgemacht.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NW. S. 439)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - Planz V 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001 (GV.NRW. S. 811)

FESTSETZUNGEN:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung:
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet
 Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO: 1. Wohngebäude; 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) BauNVO zugelassen werden: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes; 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; 3. Anlagen für Verwaltungen.
 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht zulässig sind.
Maß der baulichen Nutzung:
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO) **2 Vollgeschosse**
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: **2 Vollgeschosse**
 (§ 16 und 20 BauNVO)
 0,4 Grundflächenzahl, hier: 0,4 (§ 16 und 19 BauNVO)

Gemäß § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht überschritten werden darf. **Ausgenommen davon ist das Grundstück Nr. 14**

- Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen:**
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen:**
 (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) **St** Fläche für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Fuß- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
 (§ 9 (1) Nr. 16)

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und Zufahrten sind mit Rasengittersteinen, offener Pflasterung oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Eine Befestigung der Flächen in Form von wassergebundenen Decken oder Schotterrasen ist ebenso möglich.

Gemäß § 9 (1) Nr. 14 und 20 BauGB i.V.m. § 51a Landeswassergesetz ist das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Regen- und Oberflächenwasser auf diesen dezentral zurückzuhalten und einer Versickerung bzw. Verrieselung zuzuführen. Ausnahmsweise kann ein (Teil-) Anschluss des anfallenden Regen- und Oberflächenwassers an den öffentlichen Schmutzwasserkanal gestattet werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die individuelle Grundstückssituation keine bzw. keine vollständige Versickerung bzw. Verrieselung zulässt (s. Hinweis Nr. 2).

Anpflanzen von Bäumen:
 (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
 Auf der gekennzeichneten Fläche sind heimische Sträucher mit einer Mindesthöhe von 1,00m fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist je 2m² der mit dem Pflanzgebot belegten Fläche mindestens ein Strauch einer heimischen Art – wie z.B. Hartriegel, Schlehe, Hundstrose, Faulbaum, Haselnuss, Brombeere, Weißdorn, Vogelbeere, Schwarzer Holunder, gemeiner Schneeball – anzupflanzen.

- Sonstige Planzeichen:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauNVO NW)

Dächer: siehe Zusatzeintrag links
 Dacheindeckungen sind ausschließlich in mittel- bis dunkelroten, braunen oder grauen bzw. anthrazitfarbenen Farbstellungen zulässig. Bei Doppelhäusern müssen Material und Farbe der Dacheindeckung übereinstimmen, **sowie Zwerhdächer**.
 Dachgauben und -einschnitte dürfen zwei Drittel der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 1,00 m Abstand von Gärten und Kellern einhalten.

Einfriedigungen:
 Einfriedigungen der Vorgärten durch Mauern oder Zaune dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

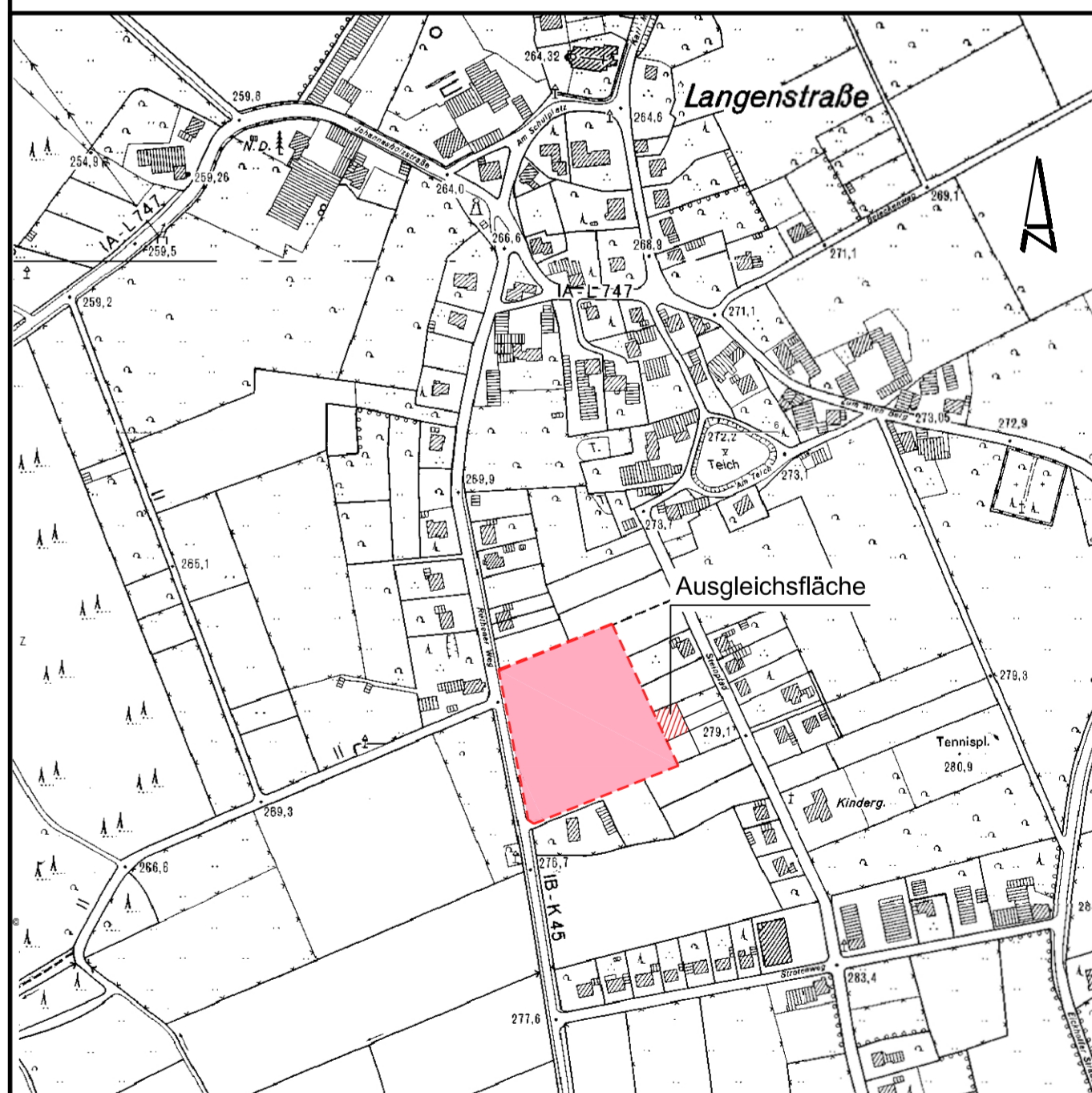
SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

- vorhandene Flurstücksgrenze
- 426 Flurstücksnummer
- Grundstücksgrenze, unverbindlich
- 8,00 Maßzahl in m
- 5 Nummer zur Unterscheidung der einzelnen Baugrundstücke

HINWEISE:

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Olpe (Tel.: 02761-9375-0; Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- Die grundsätzliche Eignung der Boden im Baubereich für eine Versickerung bzw. Verrieselung ist gutachterlich nachgewiesen. Die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.
- Aufgrund des im Plangebiet zeitweise auftretenden hohen Grundwasserstandes wird den Bauherren empfohlen, bei der Errichtung von Wohngebäuden mit Kellerräumen geeignete Maßnahmen zur Abdichtung der Untergeschosse durchzuführen.
- Südlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenvertriebsbetrieb (Schafhaltung). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dadurch gelegentlich Lärm- und Geruchsbelästigungen im Plangebiet verursacht werden.
- Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgedungenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.
 Bei der Baumaßnahme anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 2 u. 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG). Abfälle, die nicht verwertet werden, sind als überlassungspflichtige Abfälle auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
 Mutter- und Unterboden sind zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4, und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG). Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden, u. a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).
 Seit 1995 besteht in Nordrhein-Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewaschenen Baureststoffen (z.B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll.
 Anbieter können ihr Angebot selbst unter www.alois-info.de ins Internet eingeben. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit über die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH (ESG) oder über die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest, Angebote in die Boden- und Bauschuttbörse aufnehmen zu lassen.
 Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 Abs. 5 KrW-/AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodeendeponie im Kreis Soest zu entsorgen. Verfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i. S. des § 13 Abs. 1 Satz 2 KrW-/AbfG im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v. g. Überlassungspflicht.
 Sofern bauliche Anlagen abgebrochen werden, ist der Abbruchbeginn der Abteilung Abfallwirtschaft spätestens **zwei Arbeitstage vorher** durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen. Bei ehem. gewerblich genutzten baulichen Anlagen, ist mir **vor Beginn der Rückbaumaßnahme** zusätzlich ein Abbruch- und Materialentsorgungskonzept vorzulegen.

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 5000



Stadt Rütten
 Ortsteil Langenstraße
 Bebauungsplan Nr. 2
 "Meerfeld" **1. Änderung**

geändert 02.01.2018 projekt
 datum 08.01.2003
 maßstab 1 : 500
 bearbeitet vielhaber
 d.holzhauser + j.börger
 ingenieurgesellschaft
 herforder str. 4 - 59555 Boppefeld
 tel: 02941-59560 - fax: 02941-59641
 konrad-von-berghelm-weg 25
 59757 arnsberg

Blattgröße: 0.841 x 0.594 = 0.500 m2