



Verfahrensvermerke				
Die Planungsunterlagen entsprechen hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand) den Anforderungen der Planzeichenverordnung von 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadtvertretung Rütthen hat in seiner Sitzung am 02.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans OE Nr. 11 "Erweiterung Gewerbegebiet Oestereiden" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Soest, den	BEHÖRDENBETEILIGUNG Der Vorentwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung ist den Beteiligten der Planung im Amtsblatt der Stadt Rütthen am 22.02.2018 durchgeföhrt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum	BÜRGERBETEILIGUNG Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde durch die Bekanntmachung der Planung im Amtsblatt der Stadt Rütthen am 22.02.2018 durchgeföhrt. Anschließend wurden die Planunterlagen für die Dauer von 14 Tagen ausgehängt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.	OFFENLEGUNGSBESCHLUSS Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadtvertretung Rütthen hat in seiner Sitzung am 22.02.2018 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Offenlegung bestimmt.
Kreis Soest Der Landrat Bau, Kataster, Straßen, Umwelt, Liegenschaftskataster und Vermessung	Rütthen, den	Rütthen, den	Rütthen, den	Rütthen, den
I.A.	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister
OFFENLEGUNG Dieser Plan hat mit der Begründung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom	SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan OE Nr. 11 "Erweiterung Gewerbegebiet Oestereiden" der Stadt Rütthen wurde am 22.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.	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 gemäß § 215 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden, ebenso wie auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB). Die Satzung ist am	BEGLAUBIGUNGSVERMERK Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Lichtpause / Plot) des Bebauungsplans OE Nr. 11 "Erweiterung Gewerbegebiet Oestereiden" der Stadt Rütthen, mit der Urschrift übereinstimmt. Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für	Rütthen, den
Rütthen, den	Rütthen, den	Rütthen, den	Rütthen, den	Rütthen, den
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	(Siegel)

I. Zeichnerische Festsetzungen

- #### Art der baulichen Nutzung
- GE₁ Gewerbegebiet, eingeschränkt gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) bis (6) BauNVO
- zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen.
- nicht zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie der Abstandsliste I - VI der Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 06.06.2007 zuzuordnen sind sowie Betriebe, die im Anhang der 4. BImSchV aufgeführt sind (siehe Anlage zur Begründung).
 - 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:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Gewerbebetriebe der Abstandsliste VI (lfd. Nrn. 161-199) in Anwendung des Punktes 2.4.1.1 der Abstandsliste 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 allgemein zulässigen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
 - Die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

- #### Art der baulichen Nutzung
- GE₂ Gewerbegebiet, eingeschränkt gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) bis (6) BauNVO
- zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen.
- nicht zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie der Abstandsliste I - V (lfd. Nrn. 81-142) der Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 06.06.2007 zuzuordnen sind sowie Betriebe, die im Anhang der 4. BImSchV aufgeführt sind (siehe Anlage zur Begründung).
 - 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:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Gewerbebetriebe der Abstandsliste V (lfd. Nrn. 143-160) in Anwendung des Punktes 2.4.1.1 der Abstandsliste 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 allgemein zulässigen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
 - 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
- 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
- a abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

- #### Verkehrsflächen
- Erschließungsstraße mit Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- #### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- L Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Löschwasser

- #### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)

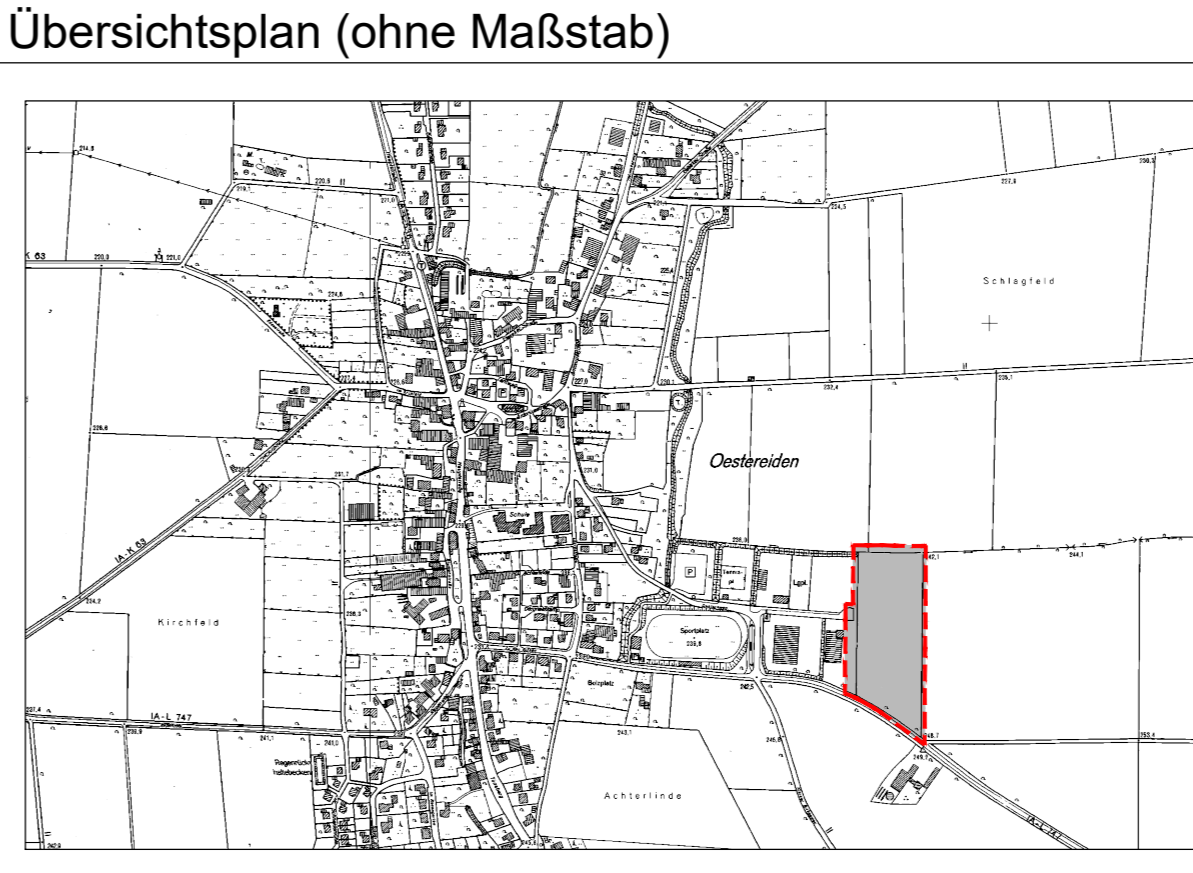
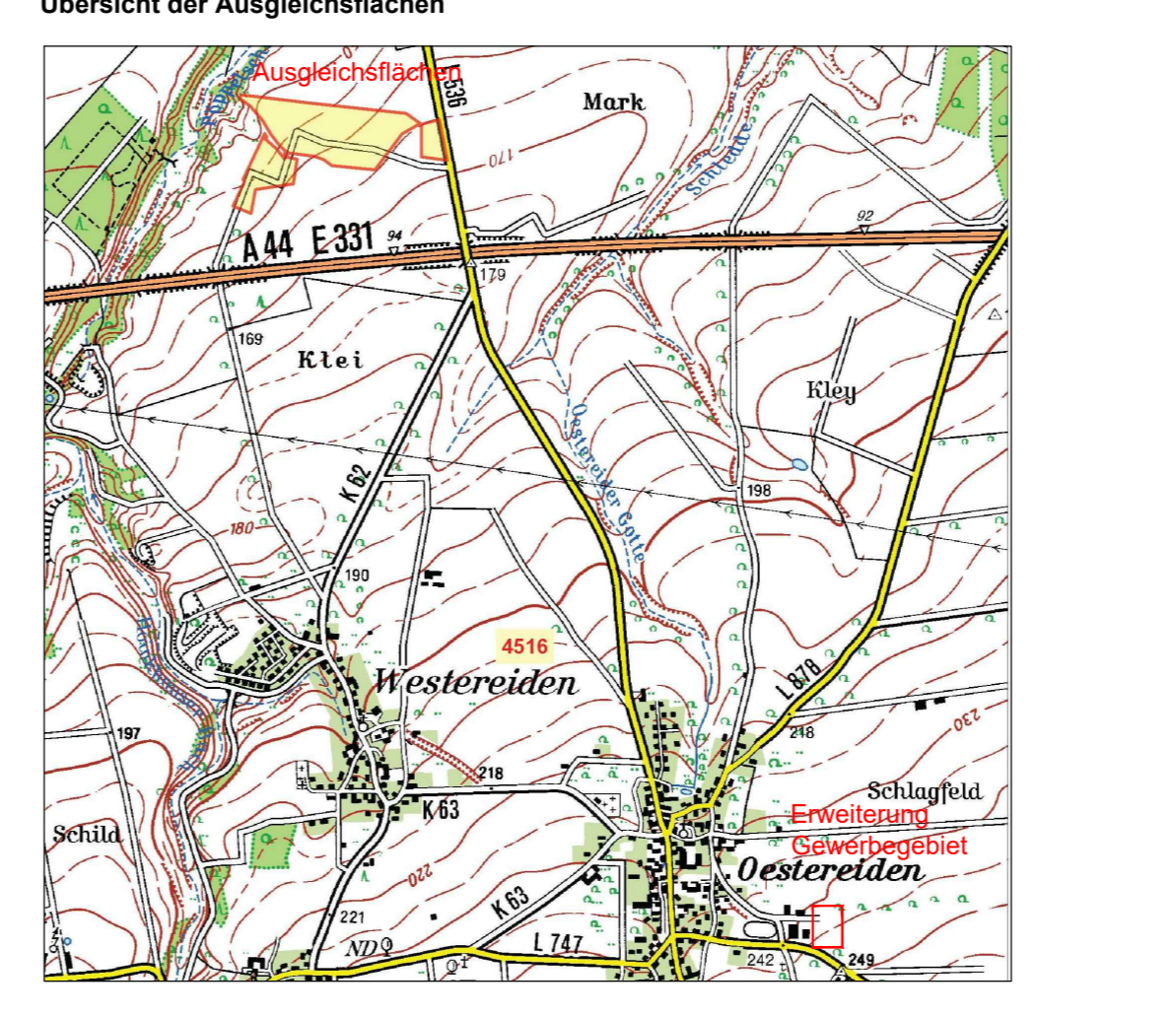
- #### Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) BauNVO)
- #### Sonstige Darstellungen
- 5,0 Maßzahl
- 29 Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- vorhandenes Gebäude
- vorhandene Geländehöhe
- 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
- Die Gebäudehöhe im GE₁ darf maximal 27m über Normalhöhennull (NHN), im GE₂ maximal 255m über Normalhöhennull (NHN) betragen. Funde von Fossilien sind dem LWL Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§15 DSchG, Ansprechpartner: Herr Dr. Pott, christian.pott@wl.org). Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-937520, Fax.: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG).
- ##### Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses
- gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB und § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51a LWG NRW
- Das anfallende Oberflächenwasser ist entsprechend des natürlichen Abflussverhältnisses in den "Tiefen Graben" 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 Bemessung beizufügen, der für jeden Fall die Nicht-Überlastung des Kanalsystems belegt.
- Bei der Bemessung sind folgende Regenspenden $r_{D,T}$ gem. KOSTRA-Atlas DWD 2010 R zu Grunde zu legen:
- Regendauer $D = 10$ min
 - bei $T = 1a$ 135,2 l/(s x ha)
 - bei $T = 5a$ 244,0 l/(s x ha)
- Die geplanten Regenrückhaltebecken für die zu entwässernden Flächen sind nach DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhaltebecken" (Dezember 2013) zu bemessen. Folgende Vorgaben sind bei der Berechnung zu berücksichtigen:
- $q_{Dr,R}$ 10 l/(s x ha) (entspricht dem natürlichen Abflussverhältnis)
 - n 0,2 (entspricht einer Überschreitungshäufigkeit 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 Niederschlagswasserverschmutzung erwarten lassen, wird ein Regenklärbecken gem. den Anforderungen an die Niederschlagswasserreinigung im Trennverfahren, Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 - vom 26.05.2004 erforderlich.

- #### Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Die Flächen sind geschlossen mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen bzw. Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind als Reihenanpflanzung 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: | Hartweigl | Cornus sanguinea | Schlehe | Prunus spinosa |
| Hasel | Corylus avellana | Hundsrose | | Rosa canina |
| Weißdorn | Crataegus monogyna | Salweide | | Salix caprea |

- #### B. Naturschutzrechtliche Festsetzungen
- Lage und Art der Kompensationsmaßnahmen
Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde mit einem Wertpunktdéfizit von 44,763 Biotoppunkten bewertet. Es wird angestrebt, den notwendigen ökologischen Ausgleich durch Maßnahmen auf den städteigenen Grundstücken Gemarkung Westereiden, Flur 2, Flurstücke 4, 170 und 175 zu erzielen. Diese Flächen nördlich der A44 werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt und bieten mit einer Ausmaßgröße von zusammen 187,755qm genügend Möglichkeiten, neben dem allgemeinen ökologischen Wertpunktausgleich auch die durch den planerischen Eingriff verursachte Wertreduzierung der Lebensraumdeutung des Untersuchungsgebietes für die Wiesenerweide auszugleichen. Dort werden Ausgleichsmaßnahmen in Form von besonderen Bewirtschaftungskonzepten auf mindestens 8 ha Flächenanteilen (ggf. wechselnd) dieser drei Grundstücke durchgeführt.



III. Hinweise

- Bodendenkmäler**
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. Funde von Fossilien sind dem LWL Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§15 DSchG, Ansprechpartner: Herr Dr. Pott, christian.pott@wl.org). Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-937520, Fax.: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG).
- Bodenschutzgesetz / Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz**
Sollten bei Erdarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination, Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so ist die Stadt Rütthen (Tel. 02952 / 818-0), das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest (Tel. 02921 / 30-0) sowie das Staatliche Umweltamt Lippstadt (Tel. 02941 / 986-0) umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuföhren. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen. Humoser Oberboden ist im Vorfeld von Baumaßnahmen stets abzuschleppen.
Aushubmassen sollen, getrennt nach Oberboden- und Unterboden möglichst ortsnah wiederverwendet werden. Die Anforderungen der DIN 19731 sind zu beachten.
Es ist von Bauträgern eine Dokumentation des eingebauten Bodens zu erstellen und dem SG Bodenschutz des Kreises Soest unaufgefordert vorzulegen. Das SG Bodenschutz kann im Baugenehmigungsverfahren für einzelne Baumaßnahmen ein Bodenverwertungskonzept verlangen. Die Qualität des Einbaumaterials wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.
Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.
- Kampfmittelrückstände und Blindgänger**
Sind bei der Durchführung von Bodenarbeiten außergewöhnliche Verunreinigungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Rütthen als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02952 / 818-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg-Dezernat 22-Gefahrenswehr (Tel. 02931 / 82-2281, Fax 02931 / 82-46167) zu verständigen.
- 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, Materiallagerung 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.
- Geruchsmissionen**
Mit dem Auftreten von landwirtschaftlichen Gerüchen ist im gesamten Plangebiet zu rechnen. Diese Geruchsverbastellung ist zulässig und hinzunehmen.

RECHTSGRUNDLAGEN	
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung.	
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) 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.	

Entwurf

Der Auftraggeber:

Stadt Rütthen
Hochstraße 14
59602 Rütthen

Stadt Rütthen
Hochstraße 14
59602 Rütthen

Projekt: **Bebauungsplan OE Nr. 11 "Erweiterung Gewerbegebiet Oestereiden"**

Planinhalt: Entwurf

HOFFMANN & STAKEMEIER **INGENIEURE GMBH**

Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-0