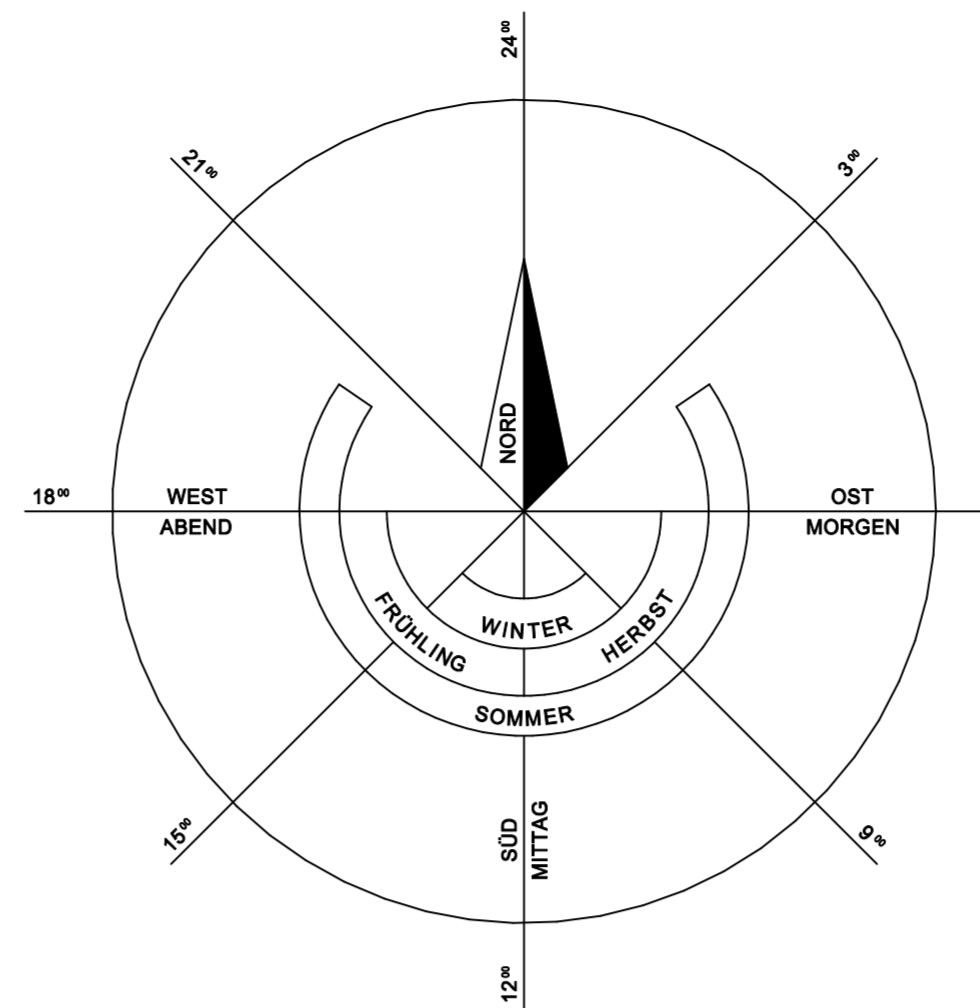


# Bebauungsplan Nr. 8 "Hunneskamp"

## der Stadt Rütchen, Ortsteil Kallenhardt, Flur 3

### M 1 : 500



WA Die Wiesefläche darf parallel zur festgesetzten Frischhöhe an keiner Stelle mehr als 6,50 m über dem Ugelände liegen. Als oberer Punkt gilt der Schnittpunkt Außenwand / Dachstuhl.

#### PRÄAMBEL

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.02.2002 (BGBl. I S. 1193)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 439, 440)
  - §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.)
- In den zur Zeit gültigen Fassungen

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

##### Planungsrechtliche Festsetzungen:

##### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WA** ALLGEMEINES WOHNGEbiet (§ 4 BauNVO, LV.m. § 1 Abs. 6 BauNVO) (siehe auch Punkt 4 der Hinweise)

- Zulässig sind:**
1. Wohngebäude
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- VON DEN AUSNAHMEN GEM. § 4 ABS. 3 BAUNVO SIND ALLGEMEIN ZULÄSSIG: Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Die übrigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

##### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB LV.m. § 9 Abs. 2 BauGB sowie §§ 16 - 20 BauNVO)

- 11 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
- FH Die Frischhöhe darf an keiner Stelle mehr als 11,00 m über dem Ugelände, - das ist die derzeitige Geländeoberfläche ohne Mutterbodenabtrag oder -auftrag - liegen.

##### HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNHÄUSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

- 2 WE 2 Wohneinheiten in Wohngebäuden

##### BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- o nur Einzelhäuser zulässig
- E Baugrenze außerhalb der Baugrenzen sind keine Garagen und überdachte Stellplätze zulässig

##### VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Fußweg, Breite: 1,60 m, gleichzeitig Ausweichmöglichkeit für den Straßenverkehr zwischen der Straßenverkehrsfläche und Fußweg ist eine Aufbaumasse anzulegen, Breite: 0,50 m

##### FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Versorgungsanlage für Elektrizität

##### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung Baum
- Anpflanzen Baum

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB werden auf den Grundstücken Gemarkung Kallenhardt, Gemeinde Rütchen, Flur 12, Flurstücke 38 und 40 Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem beiliegenden Umweltbericht durchgeführt.

##### GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Planbegrenzungs

##### FESTSETZUNGEN VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 66 Abs. 4 BauONRW)

- Dachneigung 95° - 45° **„Pflasterdach“**
- Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen. Zulässig sind ziegelrot (rot) und schieferfarbige (grau/abstrich) Dachneigungen.
- Blockhöhenhäuser sind unzulässig.

#### SONSTIGE DARSTELLUNG

- Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige Stellplätze sind nur im direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig. (§ 12 BauNVO)
- Maßzahl in m
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Geplante Grundstücksgrenze
- Festsetzung: Frischhöhe
- bestehende Asphaltkante
- Höhenlinie
- Vorhandene Wohngebäude
- Kanaldeckel
- Nordpfeil

#### HINWEISE

- Bodendenkmäler**  
Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallformen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse flächen- und/oder planischer Lebens aus archaischer Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 027611281, Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle 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.
- Bodenschutzgesetz / Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz**  
- Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.  
- Bei der Baumaßnahme anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 2 und 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KW-/AbfG). Abfälle, die nicht verwertet werden, sind als überlassungspflichtige Abfälle auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.  
- Müll- und Unterboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmäßnahmen 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 landschaftlich genutzten Böden, u. a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).  
- Seit 1995 besteht in NRW eine allgemein zugängliche Boden- und Bauarchiv, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Boden, Baustoffen, Baustoffen, Straßenaufbruch und ausgewählten Baustoffen (z. B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll (Infos unter: www.alois-info.de, Entsorgungswirtschaft Soest GmbH (ESG) Tel.: 02221353102 oder Kreisverwaltung Soest Tel.: 02291302220)  
- Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KW-/AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 Abs. 5 KW-/AbfG), ist der Boden-ausbruch 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 S. 2 KW-/AbfG im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v. g. Überlassungspflicht.
- Einleitungsbeschränkungen / Regenwasserumleitung**  
- Grund-, Drain- und Quellwasser dürfen gem. der Entlassungssetzung der Stadt Rütchen vom 02.02.1996 nicht in die öffentliche Abwasseranlage (Mischwasserkanal) eingeleitet werden. Zur Vermeidung von Fehlentschlüssen sind die Kanalschüsse vor Verfüllung der Anschlüsse an den Stadtwerken Rütchen-Abfall, Abwasserabreinigung anzusetzen.  
- Die Einrichtung privater Regenrückhalteanlagen (Tonnen, Zisternen o.ä.) zur Brauchwasserumleitung wird empfohlen. Dabei sind die Bestimmungen (insbes. Anlagengrößen) der Einleitungs- sowie der Wasser-versorgungssetzung der Stadt Rütchen zu beachten.
- Immissionssituation**  
Der Bereich des Bebauungsplanes KA Nr. 8 "Hunneskamp" befindet sich in einer durch Landwirtschaft und Steinabbau vorgeprägten Situation.  
Landwirtschaft:  
In dem durch den Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiet "Hunneskamp" muss mit dort betriebsüblichen Geräuschen und Geruchsbelastungen durch Viehhaltung und Düngung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsflächen und Höfen sowie mit sonstigen landwirtschaftlichen Immissionserscheinungen gerechnet werden.  
Steinindustrie:  
Aufgrund des im Westen und Südwesten Kallenhardts stattfindenden Steinabbaus, welcher sich langfristig auch auf das westlich des Bebauungsgebietes liegende Bergwerkfeld "Phan" ausdehnen wird, muss in dem Wohngebiet "Hunneskamp" mit mischungsphysikalischen Lärm- und Staubimmissionen sowie Erschütterungen gerechnet werden. Geräuschimmissionen können auch im sog. stofftechnischen Hörbereich auftreten.  
Zum Schutz vor Erschütterungen sind bei der Bauausführung der Wohngebäude besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen.

#### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan KA Nr. 8 "Hunneskamp" wurde aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsausschusses der Stadt Rütchen vom 09.12.2004 durchgeführt. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Rütchen am 12.12.2005 erfolgt.
2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Zuvor wurden in einem Scoping-Termin am 05.12.2005 mit den von der Planung berührten Umweltbehörden Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts festgelegt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung am 19.01.2006 mit anschließender zweifacher Gelegenheit zur Erörterung durchgeführt worden. Die örtliche Bekanntmachung der Form der Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt der Stadt Rütchen am 12.12.2005 erfolgt.
4. Die Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsausschuss der Stadt Rütchen hat am 25.04.2006 den Entwurf zum Bebauungsplan KA Nr. 8 "Hunneskamp" mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes KA Nr. 8 "Hunneskamp", bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht und die nach Einreichung der Gemeinde wesentlichen, zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Offenlegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind am im Amtsblatt örtlich bekannt gemacht worden. Dabei wurde auch darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegung abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan KA Nr. 8 "Hunneskamp" unberücksichtigt bleiben können.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom über die Offenlegung benachrichtigt.
7. Die Stadtverwaltung Rütchen hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan Nr. 8 "Hunneskamp" der Stadt Rütchen, Ortsteil Kallenhardt wurde am von der Stadtverwaltung Rütchen als Sitzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.
9. Die Bebauungsplananzug wird hiermit ausgesetzt.  
Rütchen, den
10. Die Planunterlagen, Stand entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
Brlon, den
11. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind am örtlich bekannt gemacht 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 Erheben von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.  
Rütchen, den
12. Beglaubigungsvermerk:  
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die Planabschrift (Lichtpaus / Plot) des Bebauungsplanes KA Nr. 8 "Hunneskamp" der Stadt Rütchen, Ortsteil Kallenhardt mit der Urschrift übereinstimmt. Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für  
Rütchen, den

Bürgermeister (Siegel) gez.: Dipl.-Ing. Manfred Drescher Obv. Bürgermeister (Siegel) im Auftrag

**LOHMANN von ROSENBERG ARCHITECTEN**  
Diplom-Ingenieur Architekt  
Hochbau Stadt- und Landschaftsplanung Projektentwicklung Denkmalpflege  
59929 Brilon Kapellenstraße 25 Tel (02961) 9629-0 Fax 9629-19

**DRESDEN BRILON**  
**Bebauungsplan Nr. 8 "Hunneskamp"**  
der Stadt Rütchen, Ortsteil Kallenhardt, Flur 3  
M 1 : 500