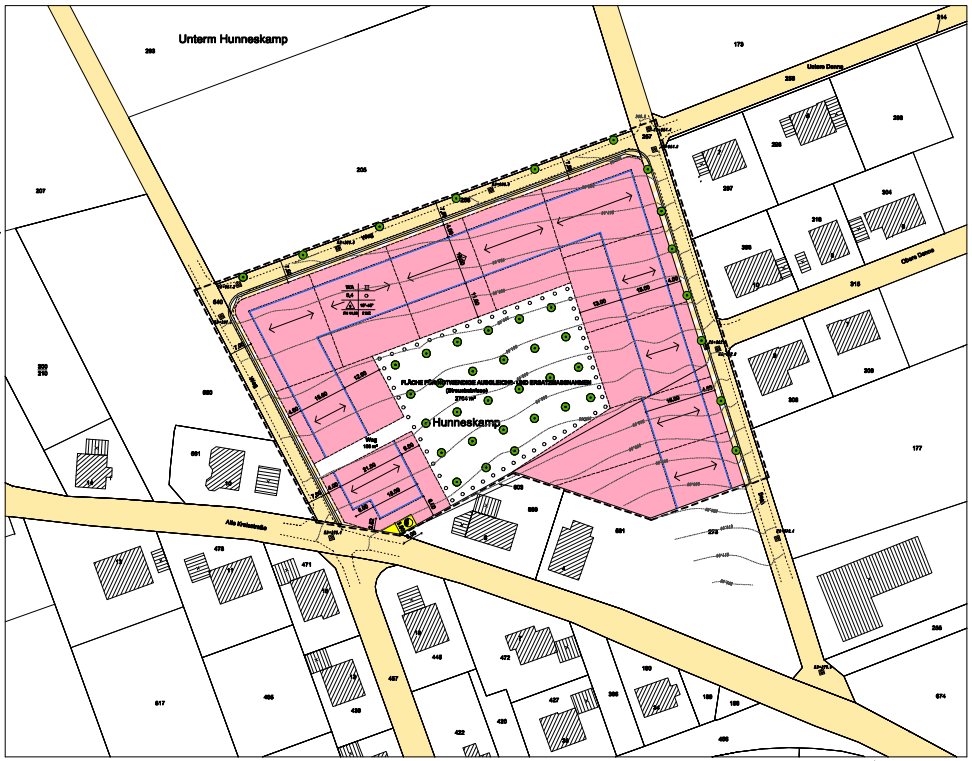
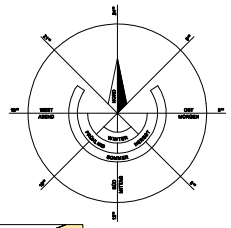
Bebauungsplan Nr. 8 "Hunneskamp"

der Stadt Rüthen, Ortsteil Kallenhardt, Flur 3

M 1 : 500





PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 62 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 Naturhaushalt und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I. S. 1193)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 438, 442)
- §§ 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, i.V.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 störenden 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 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sowie §§ 16 - 21 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

FH — Die Firsthöhe darf an keiner Stelle mehr als 11,00 m über dem Urgelände, - das ist die ursprüngliche Geländehöhe ohne Aufschüttung oder -auftrag - liegen.

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE — 2 Wohneinheiten in Wohngebäuden

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

e — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze
entlehnt der Baugrenze 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: 1,50 m,
gleichzeitig Ausweichmöglichkeit für den Straßenverkehr
Zufahrten der Straßenverkehrsfläche und Fußweg ist ohne Absperrung einzufügen, Breite: 5,50 m

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 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
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Erhaltung Baum

Anpflanzung Baum

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB werden auf den Grundstücken Gemarkung Kallenhardt, Gemarkte Rüthen, Flur 12, Flurstücke 39 und 43 Ausgleichsmaßnahmen gemäß den beiliegenden Umweltbericht durchgeführt.

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

Plangebietsgrenze

FESTSETZUNGEN VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauONRW)

Dachneigung 30° - 45°

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.
Zulässig sind ziegelfarbige (rote) und anthrazitfarbige (graufarbene) Dacheindeckungen.

Blechdacheindeckungen sind unzulässig.

SONSTIGE DARSTELLUNG

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige Stellplätze sind nur in direkter Anordnung an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig. (§ 12 BauNVO)

MaßstabZ in m

222 — Flurstücksnummer

vorhandene Flurstücksgrenze

Geplante Grundstücksgrenze

Parzellierung/ Flurstückung

bestehende Asphaltstraße

Hilfslinie

Vorhandene Wohngebäude

Kanaldeckel

Hydrant

HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- zeitweise naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Steinsetzungen, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus vergangenheitlicher 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.: 02761/1201, Fax: 02761-2488) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16 und 18 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben sind. Zur Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist beteiligt, den Bodenabtrag so langsam, sorgsamen und für wissenschaftliche Erkennung bis zu 9 Stunden in Breite zu nehmen.

2. Bodenaushubgesetz / Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz

- Böden bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallschutzamt 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 § 4 Abs. 3 und 5 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 Beseitigungspflichtige Abfälle auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
- Mutter- und Unterboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahmen dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§§ 3, 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 1998 besteht in NRW eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuldbörse, mit deren Hilfe die Verwertung von schadstoffarm Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgebrochenen Asphaltmassen (z.B. Ziegel, Beton, Bitumenschutt) gefördert werden soll [Infos unter: www.altab-info.de, Bezugsgenehmigung: Bauer GmbH (2956) Tel.: 02921/502102 oder Kreisverwaltung Soest Tel: 02921/302232].
- Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 6 Abs. 4 KrW-/AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 3 Abs. 3 KRW-/AbfG), ist der Bodenaushub als Beseitigungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Deponie/Anlage im Kreis Soest zu entsorgen. Vorfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i. S. des § 13 Abs. 1 S. 2 KrW-/AbfG im Bereich des Kreises Soest und sind der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt ein v. g. Überlassungspflicht.

3. Einleitungsbeschränkungen / Regenwasserversickerung

- Grund-, Drain- und Quellwasser dürfen gem. der Entwässerungssatzung der Stadt Rüthen vom 22.02.1995 nicht in die öffentliche Abwasseranlage (Schmutzwasserkanal) eingeleitet werden. Zur Vermeidung von Fehlanschlüssen sind die Kanalanschlüsse vor Verfüllung der Anschlussgräben des Straßenkörpers Rüthen - Adolf. Abwasserentsorgung anzumelden.
- Die Einrichtung privater Regenwasserbauwerke (Tonnen, Zisternen o.ä.) zur Brauchwasserverwendung wird empfohlen. Dabei sind die Bestimmungen (insbes. Anzeigepflicht) der Entwässerungs- sowie der Wasserversorgungssatzung der Stadt Rüthen zu beachten.

4. Immissionsschutz

Der Bereich des Bebauungsplanes KA Nr. 8 "Hunneskamp" befindet sich in einer durch Landwirtschaft und Siedlungen vorgeprägten Situation.

Landwirtschaft:

In dem durch den Bebauungsplan festgesetzten Wohnbaugebiet "Hunneskamp" muss mit dorfgebietstypischen Geruchs- und Geräuschbelästigungen durch Viehhaltung und Ortsgewinnung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen sowie mit sonstigen landwirtschaftlichen Immissionsbelastungen gerechnet werden.

Straßenlärm:

Aufgrund des im Westen und Südwesten Kallenhardts stattfindenden Steinabbaus, welcher sich langfristig auch auf das westlich des Bebauungsplangebietes liegende Bergwerkfeld "Franz" ausdehnen wird, muss in dem Wohnbaugebiet "Hunneskamp" mit nächtigungsbedingten Lärm- und Staubimmissionen sowie Erschütterungen gerechnet werden. Gartenaufenthaltsräume können nach im ung. baffungsplan Hilfsmittel aufstellen.
Zum Schutz vor Straßenlärm sind bei der Baueinführung der Verkehrsfläche besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen.

LOHMANN von ROSENBERG ARCHITEKTEN
Diplom-Ingenieure — Architekten
Hochbau — Stadt- und Landschaftsplanung — Projektentwicklung — Denkmalpflege
59929 Brilon — Kapellenstraße 28 — Tel (02961) 9629-0 — Fax 9629-19
DRESDEN — BRILON

Bebauungsplan Nr. 8 "Hunneskamp"

der Stadt Rüthen, Ortsteil Kallenhardt, Flur 3

M 1 : 500

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan KA Nr. 8 "Hunneskamp" wurde aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsausschusses der Stadtentwicklung Rüthen vom 03.12.2004 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Rüthen 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 09.12.2005 mit den von der Planung berührten Umweltbehörden Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltberichte festgelegt.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung am 19.01.2006 mit ortsüblicher 2-wöchiger Gelegenheit zur Erörterung durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der Form der Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt der Stadt Rüthen am 12.12.2005 erfolgt.

4. Die Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungs ausschuss der Stadtentwicklung Rüthen 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 Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, zur diesem Zeitpunkt bekannten verfügbaren 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 in Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei wurde auch darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist 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 Stadtentwicklung Rüthen hat die vorgebrachten Bedenken 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 Rüthen, Ortsteil Kallenhardt wurde am von der Stadtentwicklung Rüthen als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

9. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Rüthen, den

Bürgermeister

10. Die Planunterlage, Stand entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist grenzmäßig sichergestellt.

Brilon, den

(Siegel) gez.: Dipl.-Ing. Manfred Drescher ÖbVI

11. Der Bebauungsbeschluss 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 erhalten ist, sind am ortsüblich 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Rüthen, den

Bürgermeister

12. Begleitungsvermerk:

Hiermit wird amtlich bestätigt, dass die Planzeichnung (Lichtpause / Pl.) des Bebauungsplanes KA Nr. 8 "Hunneskamp" der Stadt Rüthen, Ortsteil Kallenhardt mit der Urschrift übereinstimmt. Diese begleitende Ausschrift ist bestimmt für

Rüthen, den

(Siegel) Im Auftrag