



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet Die Ausnahmen gem. § 4 (3) 4-5 BauNVO sind ausgeschlossen
- MI** Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- I** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,6** Geschossflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- ED** Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H** Hausgruppen zulässig
- B** Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- V** Straßenverkehrsflächen Besondere Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich Tempo 30 - Zone
- S** Straßenbegrenzungslinie
- F** Fußweg
- P** öffentliche Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- P** private Grünfläche
- ND** Erhaltung: Bäume gem. § 9 (1) 25b BauGB (Eingetragenes Naturdenkmal)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB und Geruchsgutachten (s. Anlage)
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 374 Vorhandene Flurstücksnummer
- ▨ Vorhandene Gebäude
- - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- ☉ vorh. Baumbestand (zu erhalten)

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- ← Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- Zulässige Dachneigungen:
 - im WA - Gebiet
 - Satteldächer 30° - 45°
 - im MD - Gebiet
 - Satteldächer 30° - 45°
 - Walmdächer 30° - 45°

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Abweichungen von den festgesetzten Firstrichtungen sind zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Das gilt insbesondere für Eckgrundstücke.
- AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude (- gruppenweise einheitlich -) sind als heller Putzbau auszuführen. Für untergeordnete Teillflächen (max. 15% Wandflächenanteil, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.
- DACHFORM**
a) Die Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen.
b) Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszubilden. Abweichungen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.
c) Im gesamten Baugelände sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig. Ausnahmeweise sind andere Dachformen (z.B. Pult- oder Tonnen-dächer) zulässig, wenn sie der Intention des städtebaulichen Bildes entsprechen.
- DACHEINDECKUNG**
Alle Dächer sind mit anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zinkblechdeckungen zulässig, wenn ökologische und / oder energie-sparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.
- DACHAUSBILDUNG**
a) Dachschritte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein. Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben zulässig.
b) Dachaufbauten (Dachgauben) und Dachschritte sind bis zu einer Breite von 40% der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mind. 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein. Dächer von Hausgruppen bzw. Doppelhaushälften sind mit der selben Dachneigung auszuführen. Abweichungen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.
- GARAGEN / STELLPLÄTZE**
a) Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Fußweg, Eckgrundstücke), auf einer Breite von 1,00 m zur Grundstücksgrenze anzugliedern.
b) Garagen und Carports sind mit Flachdach auszuführen. Zwei oder mehrere zusammenhängende Garagen können mit gemeinsamen Satteldach 20 - 30° Dachneigung errichtet werden. Flachdächer sind zu begrünen oder zu bekieseln.
c) Garagen und Nebenanlagen dürfen zum Schutz des Straßenbildes mit ihrer Frontseite die Baugrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht überschreiten.
d) Für die Dacheindeckung und die Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaukörper.
- VORGARTEN / EINFRIEDRUNGEN**
a) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu angrenzenden Nachbargrundstücken und Grundflächen (privat und öffentlich) sind Zäune, Mauern oder Mauerpfeiler sowie Hecken nicht zulässig. Die Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Rasenkantenentwürfen auszuführen.
b) Als Sichtschutz für Freizeite sind einstufige Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe und 3,00 m Breite zulässig.
c) Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind unversiegelt zu gestalten, das betrifft insbesondere Stellplätze und Garagenzufahrten.
d) Im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Baugrenze und Erschließungsanlage) ist pro Einzelhaus max. ein weiterer Stellplatz neben der Garagenzufahrt zulässig.
- GESTALTUNG DER NICHTÜBERBAUTEN FLÄCHE**
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und die Begrünung zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

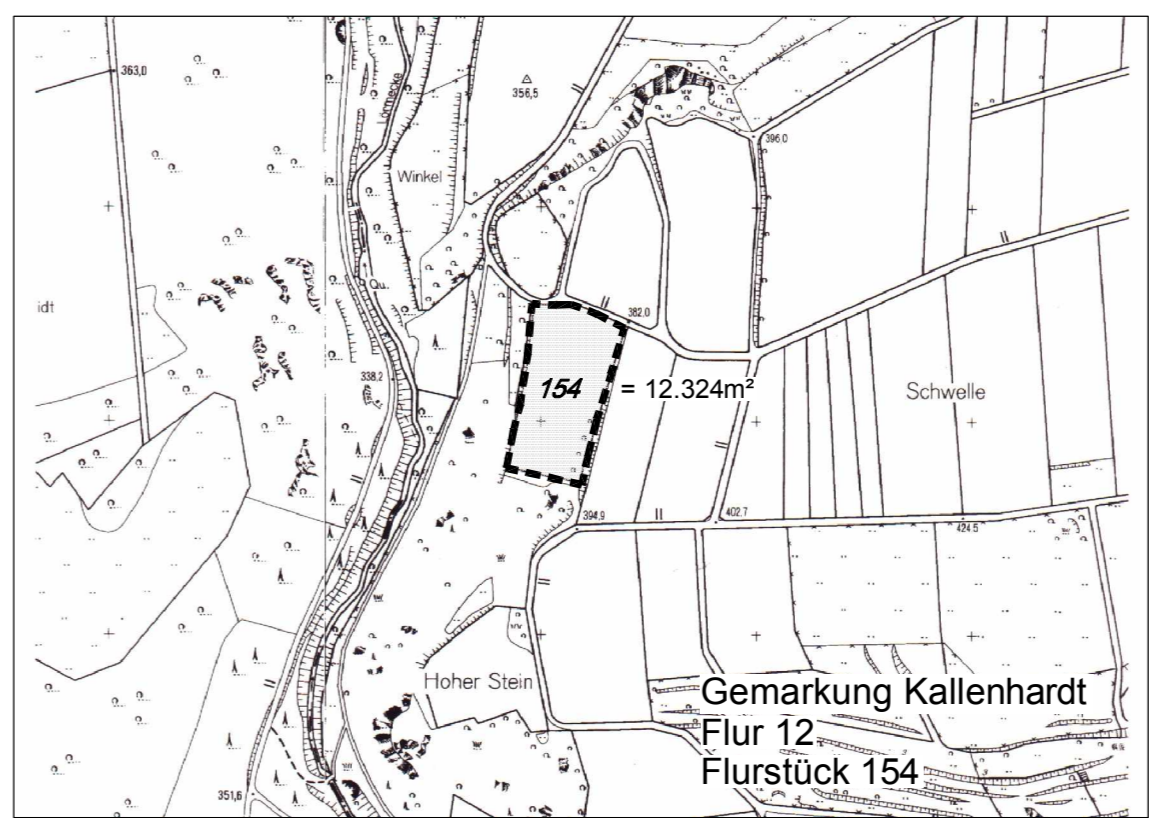
- Gem. § 23 (5) BauNVO**
Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO dürfen Baugrenzen zu öffentlichen Flächen hin und auf der Gebäudeseite nicht überschreiten.
- Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen, wo Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt sind, ist die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten pro Gebäudeinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) beschränkt.
- Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Für die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksstelle - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege - sind z.B. mit Rasengittersteinen oder Befestigung mit breiten Fugen (b > 1 cm) etc. auszuführen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
a) Gem. Geruchsgutachten ist parallel zum Markusweg eine Anpflanzung vorgesehen. Hierfür sind heimische Wildgehölze zu verwenden.
b) Gemäß der für diesen Raum potentiellen natürlichen Vegetation werden für die Bepflanzung innerhalb des Plangebietes die folgenden Baum- und Sträucher empfohlen:
- Bäume: Steleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Buche (Fagus sylvatica), Birke (Betula pendula)
- Sträucher: Eberesche (Sorbus aucuparia), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hasel (Corylus avellana)

HINWEISE

- Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente, 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 Denkmalebehörde und/oder dem Westr. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 1261, Fax.: 02761 - 2466) 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG).
- 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 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 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 NRW eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttborse, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z.B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll. [Infos unter: www.alois-info.de, Entsorgungswirtschaft Soest GmbH (ESG) Tel.: 02921 / 353102 oder Kreisverwaltung Soest Tel.: 02921 / 302220]
- 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 S. 2 KrW-/AbfG im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v.g. Überlassungspflicht.
- Einleitungsbeschränkungen / Regenwassernutzung**
- Grund-, Drain- und Quellwässer dürfen gem. der Entwässerungssatzung der Stadt Rütten vom 02.02.1996 nicht in die öffentliche Abwasseranlage (Schmutzwasserkanal) eingeleitet werden. Zur Vermeidung von Fehlschlüssen sind die Kanalschlüsse vor Verfüllung der Anschlussgräben der Stadtwerke Rütten - Abtlg. Abwasserentsorgung anzugeben.
- Die Einrichtung privater Regenrückhaltesysteme (Zisternen o.ä.) zur Brauchwassernutzung wird empfohlen. Dabei sind die Bestimmungen (insb. Anzeigepflicht) der Entwässerungs- sowie der Wasser-versorgungssatzung der Stadt Rütten zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. IS. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landesbauordnung NW (BaO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).

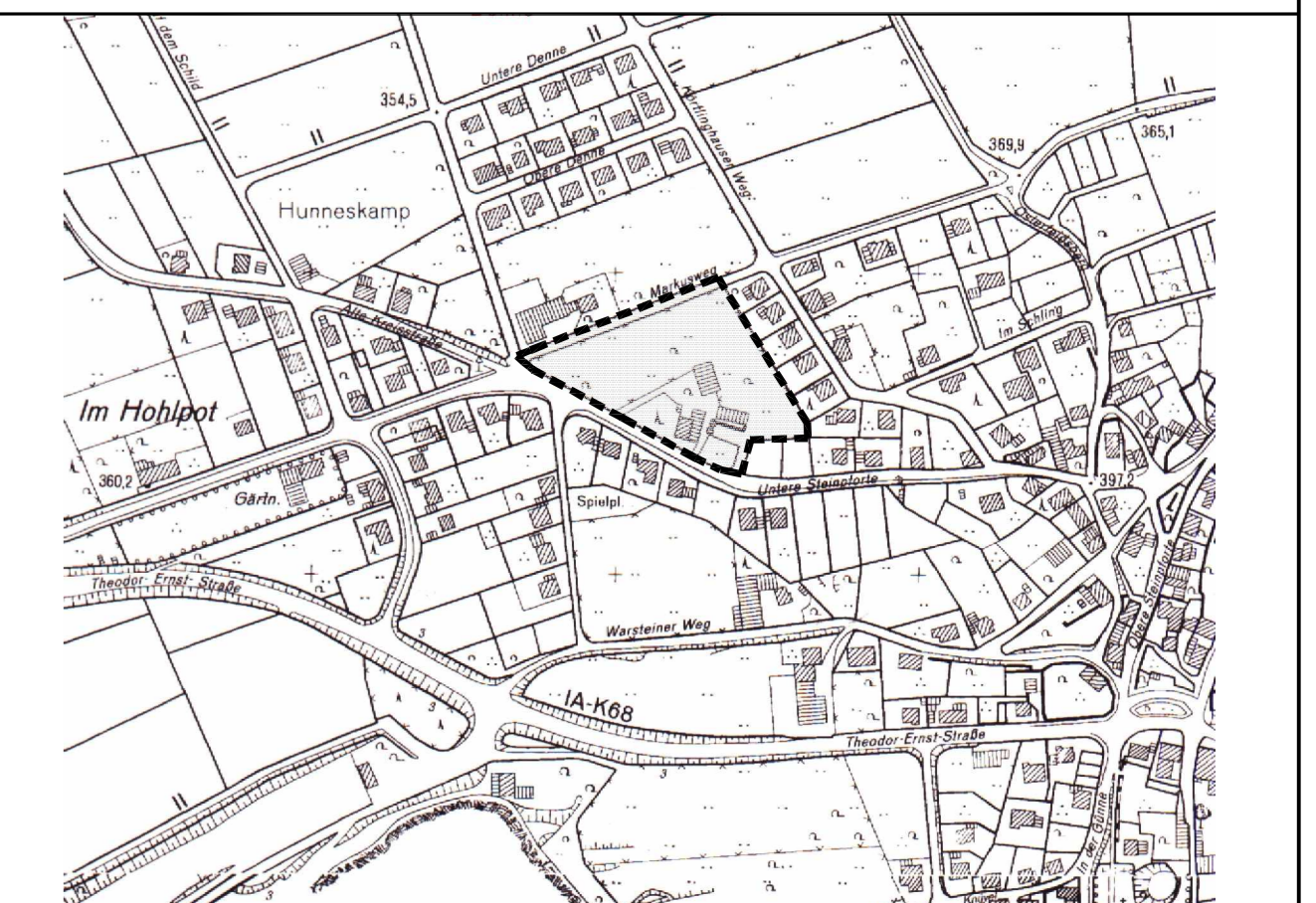


PLANÜBERSICHT KOMPENSATIONSFLÄCHE (ohne Maßstab)

Aus der vorstehenden Kompensationsfläche ist ein Teilbereich von 8.500 m² entsprechend den Vorschlägen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes entweder einer extensiven Nutzung durch Schafbeweidung oder einer extensiven Nutzung als Wiese zuzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadtvertretung Rütten vom 06.09.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Rütten am 21. Februar 2003 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung am 1. März 2003 mit anschließender 2-wöchiger Gelegenheit zur Erörterung durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der Form der Bürgerbeteiligung ist im Amtsblatt der Stadt Rütten am 21. Februar 2003 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14. Februar 2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadtvertretung Rütten hat am 06. Mai 2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und eine ggf. von der Verwaltung zu überarbeitende Fassung zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung haben in der Zeit vom 30. Mai 2003 bis zum 30. Juni 2003 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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. Mai 2003 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Stadtvertretung Rütten hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31. Juli 2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 10 "Fläche zwischen Markusweg und Untere Steinpforte" der Stadt Rütten, Ortsteil Kallenhardt wurde am 31. Juli 2003 von der Stadtvertretung Rütten als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt. Rütten 01. August 2003
gez. Schieren
Bürgermeister
- Stand der Planunterlagen: 02. Februar 2003
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1991. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Rütten
(Siegel)
- 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 13. Oktober 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 13. Oktober 2003 in Kraft getreten. Rütten 14. Oktober 2003
gez. Schieren
Bürgermeister
- Beglaubigungsvermerk:
Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß diese Planabschrift (Lichtpause / Plot) des Bebauungsplan Nr. 10 "Fläche zwischen Markusweg und Untere Steinpforte" der Stadt Rütten, Ortsteil Kallenhardt mit der Urschrift übereinstimmt. Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für
Rütten
(Siegel) im Auftrag



PLANÜBERSICHT M: 1:5000
Bebauungsplan Nr. 10
"Fläche zwischen Markusweg und Untere Steinpforte" in Rütten, Ortsteil Kallenhardt

M.	1 : 500	
BEARB.	Baum	
DATUM	02.2004	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITER INGENIEURBÜRO Baumgarten Kalkrose Weg 16 · 59464 Soest Tel.: 02921 / 317 60-0 · Fax 02921 / 317 60-5 E-Mail: info@baumgarten.de	