

# Stadt Rütthen Bebauungsplan Nr. 2b "Gelände zwischen Menzeler Straße und Lippstädter Straße" 3. Änderung



## 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 (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 59)
  - **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 439,445)
  - **§§ 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

## FESTSETZUNGEN:

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Art der baulichen Nutzung:**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
**WA** Allgemeines Wohngebiet  
Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO: 1.) Wohngebäude  
Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die unter 2) aufgeführten, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und die unter 3) aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.  
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass sämtliche unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig sind.

**Maß der baulichen Nutzung:**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 1 Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)  
0,4 Grundflächenzahl, hier: 0,4 (§§ 16 und 19 BauNVO)  
0,5 Geschossflächenzahl, hier: 0,5 (§§ 16 und 20 BauNVO)

**Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen:**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)  
Baugrenze (§ 23 BauNVO)  
überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)  
Stellung der Hauptbaukörper (Firstrichtung)

**Zahl der Wohnungen:**  
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
2 Wo Je Wohngebäude ist die Einrichtung von maximal 2 Wohnungen zulässig. Dabei ist für jede Wohneinheit eine Baugrundstücksfläche von mindestens 300 m<sup>2</sup> nachzuweisen. Als Baugrundstück gilt das Flurstück, auf dem das Wohngebäude errichtet wird.

**Verkehrsflächen:**  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: befahrbarer Wohnweg  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Fläche für Versorgungsanlagen**  
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)  
Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität

**Grünflächen:**  
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)  
öffentliche Grünfläche:  
Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
Stellplätze und Zufahrten im Bereich der Baugrundstücke:  
Stellplätze und Zufahrten sind mit Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Eine Befestigung der Flächen in Form von wassergebundenen Decken oder Schotterrasen ist ebenso möglich.  
**Sonstige Planzeichen:**  
Grenz des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB)  
Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB)

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONRW)

**Dächer**  
Die vorgeschriebene Dachform für Wohngebäude ist das Sattel- bzw. Giebeldach.  
Die Neigung der Dachflächen darf den vorgegeben Rahmen von 30°-38° nicht über- bzw. unterschreiten.  
Die vorstehenden Regelungen gelten nicht für Bedachungen von Anbauten, Garagen und Nebenanlagen.  
**Dachaufbauten und -einschnitte**  
Dachaufbauten und -einschnitte sind im Änderungsbereich generell unzulässig.  
**Einfriedigungen:**  
Einfriedigungen der Vorgärten in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Einfriedigungen der Vorgärten durch Mauern oder Zäune dürfen eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten.

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

150 Maßzahl in m  
vorhandene Flurstücksgrenze  
521 Flurstücksnummer  
Rütthen Gemarkung  
Flur 2 Flur  
Grundstücksgrenze, unverbindlich  
vorhandenes Wohngebäude  
vorhandenes sonstiges Gebäude  
Im Boden Straßenname

## HINWEISE:

- Verkehrsflächen**  
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
- bisherige Planinhalte**  
Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten im Änderungsbereich die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes RT Nr. 2b der Stadt Rütthen außer Kraft.
- Bergbau**  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über verlehnten Bergwerksfeldern, ohne dass Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.
- 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. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 DSchG)

**5. Bodenschutzgesetz / Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz**  
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.  
Bei Baummaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.  
Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.  
Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m<sup>2</sup> Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.  
In Nordrhein-Westfalen besteht eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse. Damit soll die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z.B. Metall) gefördert werden. Informationen bekommen Sie im Internet unter [www.alois-info.de](http://www.alois-info.de) oder bei der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH.

**6. Kampfmittel**  
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Rütthen (Tel. 02952 / 818-0), der Fachdienst Abfallwirtschaft des Kreises Soest (Tel. 02921 / 30-0) sowie das Staatliche Umweltamt Lippstadt (Tel. 02941 / 996-0) umgehend zu informieren.  
Sind bei der Durchführung von Bodenarbeiten außergewöhnliche Verfärbungen 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 – Staatlicher Kampfmittelräumdienst – (Tel. 02931 7 82-2139, Fax: 02931 / 82-2520) zu verständigen.


**7. Einleitungsbeschränkungen / Regenwassernutzung**  
- Grund-, Drain- und Quellwasser dürfen gem. der Entwässerungssatzung der Stadt Rütthen vom 02.02.1995 nicht in die öffentliche Abwasseranlage (Schmutzwasserkanal) eingeleitet werden. Zur Vermeidung von Fehlschlüssen sind die Kanalschlüsse vor Verfüllung der Anschlussgräben den Stadtwerken Rütthen - Abtlg. Abwasserentsorgung anzuzeigen.  
- Die Einrichtung privater Regenrückhaltesysteme (Tonnen, Zisternen o.ä.) zur Brauchwassernutzung wird empfohlen. Dabei sind die Bestimmungen (insbes. Anzeigepflicht) der Entwässerungs- sowie der Wasserversorgungssatzung der Stadt Rütthen zu beachten.

## Verfahrensvermerke:

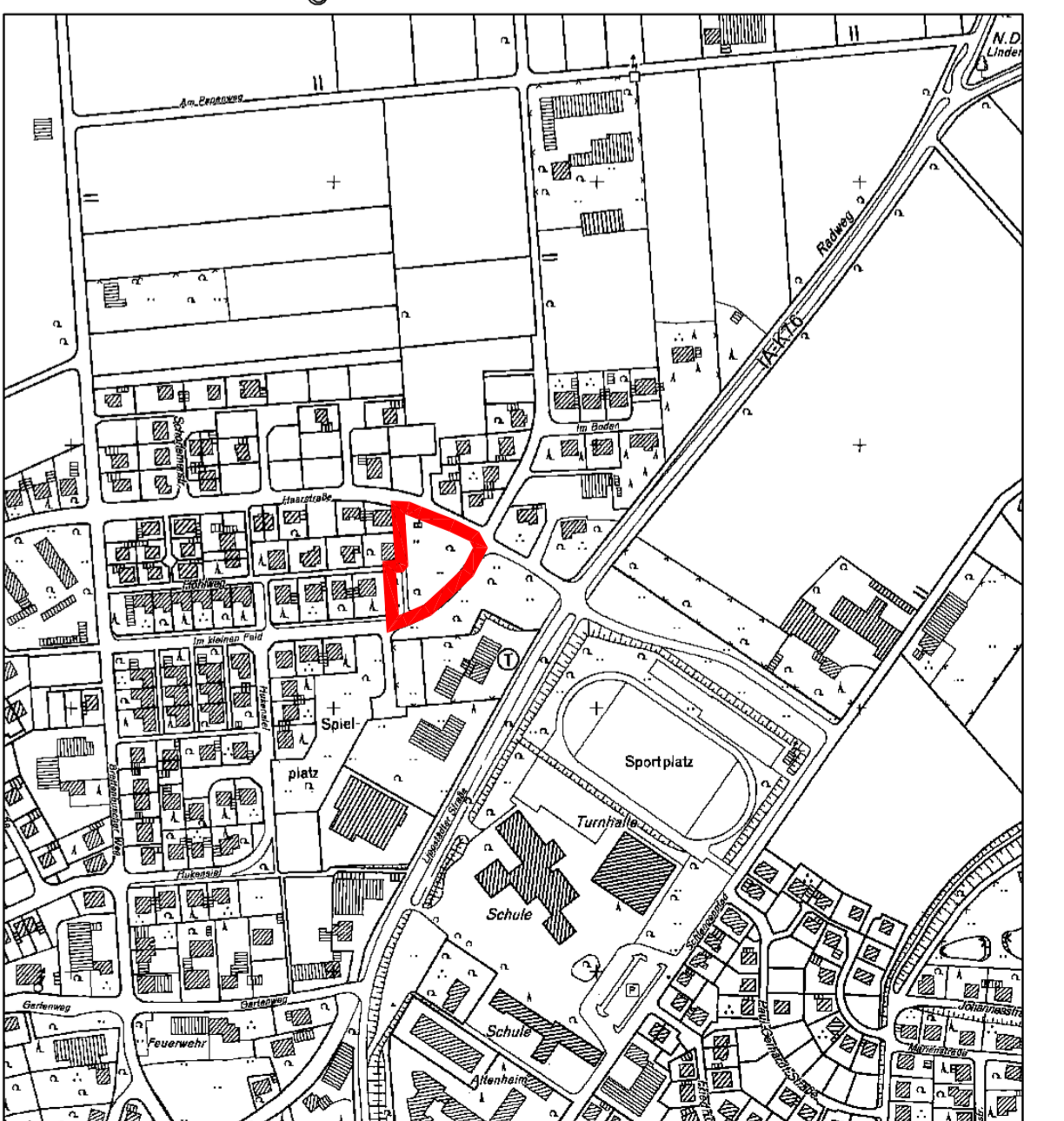
Bei diesem Verfahren handelt es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Dieser wurde im beschleunigten / vereinfachten Verfahren aufgestellt.  
In dem vereinfachten Verfahren wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.  
Ebenfalls wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

- Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes RT Nr. 2b „Gelände östl. des Breitenbuscher Weges, beiderseits der verlängerten Haarstraße, Gemarkung Rütthen, Flur 2“ aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsausschusses der Stadtvertretung Rütthen vom 20.11.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Rütthen am .....
- Der Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung, bestehend aus Planzeichnung und Begründung hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... 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 ..... im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht mit anschließendem Monitoring abgesehen wird.  
Als Zusatzinformation über die Ziele und Zwecke der Planung wurde in der Woche vor der Offenlegung am ..... eine Bürgerversammlung durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung Rütthen hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes RT Nr. 2b wurde am ..... von der Stadtvertretung Rütthen als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zur Bebauungsplanänderung gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.  
Rütthen  
.....  
Bürgermeister


**7. Stand der Planunterlagen:** .....  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung vom 30.07.1981. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
Soest, den .....  
(Siegel)  
Schwefer (ÖbVI)  
.....  
Rütthen, den .....  
Bürgermeister  
.....  
**9. Beglaubigungsvermerk:**  
Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß diese Planabschrift (Kopie) der 3. Änderung des Bebauungsplanes RT Nr. 2b „Gelände östl. des Breitenbuscher Weges, beiderseits der verlängerten Haarstraße, Gemarkung Rütthen, Flur 2“ mit der Urschrift übereinstimmt.  
Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für .....  
Rütthen, den .....  
(Siegel)  
.....  
Im Auftrag



**Stadt Rütthen**  
Bebauungsplan Nr. 2b  
"Gelände zwischen Menzeler Straße und Lippstädter Straße"  
3. Änderung  
M : 1:1000



Obersichtsplan / Geltungsbereich  
Planung durch  
M: 1: 5000



**Ludwig und Schwef. Öffentl. bestellb. Vermessungsingenieure**  
Feldm/Hewag 18  
9404 Soest  
Tel.: 02921 / 380-0  
Fax.: 02921 / 280-3  
www.lsw-soest.de  
post@lsw-soest.de