

Stadt Rütthen

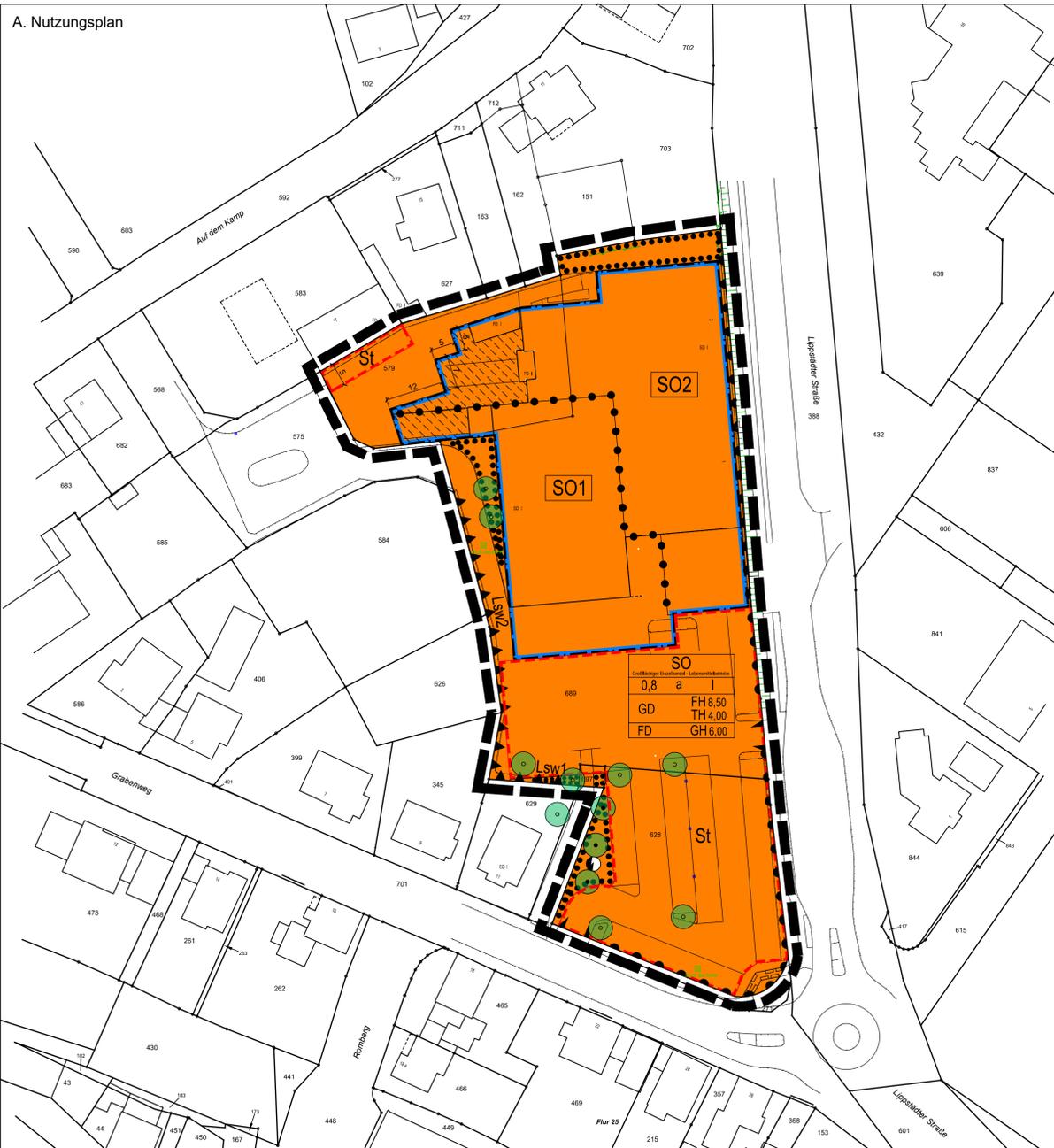
Bebauungsplan RT Nr. 33 "Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße"



(ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan "Edeka / Aldi")

Gebietsabgrenzung:	Gemarkung: Rütthen
im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 151, 162, 163, 583 (tlw.), 627, 703;	Flur: 1
im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 388 (tlw.) - Lippstädter Straße;	Flurstücke: 579, 628, 689, 697
im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 271;	Größe des Plangebietes: 0,84 ha
im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 345 (tlw.), 575, 584, 629, 626.	

A. Nutzungsplan



B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanStG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2021 (BGBl. I S. 353); Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147); Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZustellungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908); § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822); Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916); Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserbaurechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. S. 560); Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790); Anmerkung: Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung der Stadt Rütthen, Hochstraße 14, 59002 Rütthen, einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes gem. § 16 (5) BauNVO

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 -15 BauNVO

SO Sonstiges Sondergebiet -SO1 bzw. SO2- gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO
 Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelbetriebe“
 In dem Sondergebiet sind zulässig:
A.
 • Einzelhandelsbetriebe
SO1 Lebensmittelkonditionenbereich einschl. Windfang und Kassensbereich und Back-off-Station mit min. 750 m² bis max. 920 m² Verkaufsfäche und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment
 • Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
 • Drogeriewaren, Parfüm, Kosmetik, Blumen
SO2 Lebensmittelvollsortimenter einschl. Windfang, Kassensbereich und Backshop mit Café mit min. 1.250 m² bis max. 1.460 m² Verkaufsfäche und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment
 • Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
 • Drogeriewaren, Parfüm, Kosmetik, Blumen

Der Verkauf von dem Kernsortiment zuzurechnenden und es ergänzenden Randsortimenten bzw. Aktionswaren jeweils auf bis zu 10 % der Verkaufsfäche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs zulässig.
 Zeitrelevante Sortimente gemäß der Rütthener Sortimentsliste dürfen jeweils auf bis zu 10 % der Verkaufsfäche angeboten werden.

Hinweise:
 Zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes gilt:
 Sortiment gemäß Rütthener Sortimentsliste (Beschluss der Stadtvertretung Rütthen vom 12.05.2021 und in Abstimmung mit der Bezirksregierung Amsberg)

- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Produkte, orthopädische und medizinische Produkte
- Bekleidung, Meterware für Bekleidung, Textilien, Pelzwaren, Hüte und Schirme
- Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Lemmittel, Druckereierzugnisse
- Musikinstrumente, Musikalien
- Unterhaltung- und Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Foto, Optik
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Drogeriewaren, Parfüm, Kosmetik, Blumen
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Lebende Tiere, Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel
- Bau- und Heimwerkerbedarf

- nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (Beispiel: Lotto-Annahmestelle, Schlüsseldienst, Post-Stelle) einschließlich deren Verkaufsstellen, wenn eine räumliche Zuordnung zum Handwerks- und Dienstleistungsbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang zum Handwerks- und Dienstleistungsbetrieb gegeben ist,
- Packstation als nicht störender Gewerbebetrieb, soweit dem keine Belange wie zum Beispiel Immissionsschutz oder konkurrierende Festsetzungen (z.B. Pflanzbindungen) entgegenstehen und vom öffentlichen Straßenraum ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten wird.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse
 0,8 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Abweichend von den Überschreitungsöglichkeiten gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die gesamte versiegelte Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten, die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichnet sind, gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu 0,95 (GRZ) betragen.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen
 GH 6,00 m maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter beim Flachdach (FD)
 FH 8,50 m maximale Firsthöhe (FH) in Meter beim geneigten Dach (GD)
 TH 4,00 m maximale Traufhöhe (TH) in Meter beim geneigten Dach (GD)

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen kann gem. § 31 (1) BauGB durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um maximal 1,50 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können bauliche Anlagen, die keine Nebenanlagen darstellen (hier: Packstationen), mit einer maximalen Höhe von maximal 2,50 m zugelassen werden, soweit dem keine Belange wie zum Beispiel Immissionsschutz oder konkurrierende Festsetzungen (z. B. Pflanzbindungen) entgegenstehen und vom öffentlichen Straßenraum ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten wird.
Oberer Bezugspunkt
 Als oberer Bezugspunkt gilt bei Flachdächern der Abschluss der Attika, bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Dachflächen.
Unterer Bezugspunkt
 Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO wird eine DHN-Höhe von 374,40 m festgesetzt.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a abweichende Bauweise

Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50,00 m zulässig sind.

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB sowie § 12 (6), § 14 (1) und § 21a BauNVO

St Fläche für offene Stellplatzfläche
 Offene Stellplätze sind auf den dafür festgesetzten Stellplatzflächen ("St") zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche ist das Aufstellen von Verkaufswagen auch als bauliche Anlage im Sinne des § 2 (1) BauO NRW sowie als Anlagen, die nicht selbst zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen sind, als untergeordnete Nebenanlage i.S.v. § 14 (1) BauNVO zulässig, wenn sie dem Anbieten von Speisen und Getränken und nicht der Vergrößerung der festgesetzten Verkaufsfäche dienen.

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen sind Fahrradabstellplätze zulässig. Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des SO zulässig.

Im Plangebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen, Parkbauwerke und Tiefgaragen gem. § 14 BauNVO allgemein zulässig. Zu- und Abfahrten sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

- - - - - Zu- und Abfahrtsverbot
 ▲ ▲ Ein- und Ausfahrtsbereich

C.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Begrünung / Baumpflanzung

a) **Festsetzung im Plangebiet**
 Innerhalb des Plangebietes sind an den festgesetzten Standorten (anzupflanzender Baum gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB) Baumpflanzungen (Hochstamm, Stammumfang mindestens 12 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, 2-mal verpflanzt mit Drahtballierung einschließlich fachgerechter Pflanzung und Befestigung mit einem Dreibeck sowie Bindematerial) gemäß der Vorschlagsliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Andere Baumstandorte können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dieses aufgrund technischer Erfordernisse (Entwässerung, Leitungsverläufe, gebaute technische Einrichtungen) oder der Organisation der Stellplatzanlage unvermeidbar ist. Pflanzenausfälle sind gleichzeitig zu ersetzen.
 b) **Regelung außerhalb des Plangebietes**
 Auf dem Flurstück 629, Gemarkung Rütthen, Flur 1 ist an dem gekennzeichneten Standort eine Baumpflanzung (Hochstamm, Stammumfang mindestens 12 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, 2-mal verpflanzt) gemäß der Vorschlagsliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung der Bepflanzung ist durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu sichern. Pflanzenausfälle sind gleichzeitig zu ersetzen.

Für die Bepflanzung gilt folgende Vorschlagsliste:
 - Feldahorn (Acer campestre, Sorte „Eisrijk“) - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) - Baumhasel (Corylus colurna)
 - Weißdorn (Crataegus laevigata oder C. monogyna) - Echte Mehlbeere (Sorbus aria)

anzupflanzender Baum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie vom Gewässern gem. 9 (1) Nr. 25b BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind eine fachgerechte Pflege und ein dauerhafter Erhalt einer geschlossenen Strauch- / Strauchbepflanzung vorzunehmen. Natürliche Abgänge sind gleichzeitig zu ersetzen. Ein zusätzliches Anpflanzen von Bäumen sowie die Errichtung von der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen einschließlich der Gebäudetechnik innerhalb der Fläche ist zulässig. Für die Baumpflanzung gilt die Vorschlagsliste unter Begrünung / Baumpflanzung.

Für die Bepflanzung gilt folgende Vorschlagsliste:
 - Bodendeckersorten
 - Purrglockchen (Heuchera),
 - Storchschnabel (Geranium)
 - Goldederbeere (Waldstaenia),
 - Nelkenurz (Geum),
 - Schöne (Prunus spinosa),
 - Dickmännchen (Pachysandra terminalis),
 - Frauenmantel (Alchemilla),
 - Liguster (Ligustrum),
 - Blau-Hortiegel (Cornus sanguinea),
 - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana),
 - Hundrose (Rosa canina),
 - Felsenbirne (Amelanchier)

C.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Umgrenzung der Flächen die mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten sind.

C.9 Maßnahmen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 Die Lärmschutzwände müssen mit den folgenden Eigenschaften ausgeführt bleiben / werden:

Lärmschutzwand 1 (Lsw1):
 Entlang Flurstück 629 (südlich), Länge ca. 18,8 m, Höhe mindestens 2,5 m, Mauerwerk verputzt, Schalldämmung mindestens $\Delta L_{w,R} \geq 24$ dB, Absorptionsgrad $\alpha \leq 0,21$ dB (schalldicht).
Lärmschutzwand 2 (Lsw2):
 Entlang Flurstücke 345, 626 und 584 (westlich), Länge 62 m, Höhe mindestens 2,26 m, 30 mm Holzbohlen in Stahlprofilen, Schalldämmung mindestens $\Delta L_{w,R} \geq 24$ dB, Absorptionsgrad $\alpha \leq 0,21$ dB (schalldicht).

C.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Werbeanlagen (Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

GD / FD Dachform / Dachneigung:
 Für die Hauptbaukörper sind nur flachgeneigte Dächer (GD) als Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 10° bis maximal 25° sowie Flachdächer (FD) zulässig.

Fassadengliederung:
 Die Fassaden sind durch Fensterbänder, Lichtöffnungen, Farbgestaltungen o.ä. vertikal bzw. horizontal zu gliedern.

Freistehende Werbeanlagen
 Im Bereich der Zu- und Abfahrten sind Hinweisschilder mit einer Höhe von maximal 2,00 m oberhalb des jeweils anliegenden ausgebauten Fußweges, einer Breite von maximal 3,00 m und einer Tiefe von maximal 0,50 m zulässig. Der Abstand der äußeren Begrenzung der Werbeanlage / Hinweisschilder hat mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze / zum öffentlichen Fußweg zu betragen. Auf das Einhalten der erforderlichen Sichtbereiche in den Zu- und Abfahrten ist achten.

Außenwerbung an Gebäuden und an Einkaufswagen-Sammelboxen
 Anlagen der Außenwerbung an Gebäuden sind ausschließlich auf den Gebäudefassaden aufgebracht zulässig. Eine Überbreitung der Oberkante Attika / Gebäudehöhe bis max. 1,00 m ist zulässig. Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände oder ähnliches sind unzulässig. Fassadenseite darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 30 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

D. Sonstige Darstellungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Planinhalt

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Fluggrenze
- Maßzahl in Meter
- Höhenlage in m ü. DHN (Deutsches Haupthöhennetz) (nachrichtliche Kennzeichnung)
- Lage Elt-Verteilerschrank (nachrichtliche Kennzeichnung)

Der Entwurf und Anfertigung des Bebauungsplanes erfolgte durch:
Drees & Huesmann
 Bielefeld, den
 gepl. Dipl. Ing. Jens-Peter Huesmann
 Rütthen, den 18.04.2022
 gez. Weiken Bürgermeister

Die Planungsunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand: 27.01.2021) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung.
 Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
 Lippstadt, den 28.06.2022
 gez. Münkem OB/vV
 Vermessungsbüro Stör | Münkem | Gurok
 Rütthen, den 18.04.2022
 gez. Weiken Bürgermeister
 Rütthen, den 18.04.2022
 gez. Weiken Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadtvertretung Rütthen hat in seiner Sitzung am 27.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans RT Nr. 33 "Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße" (ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan "Edeka / Aldi") gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Rütthen am 08.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
 Rütthen, den 18.04.2022
 gez. Weiken Bürgermeister

BEHÖRDENBETEILIGUNG
 Der Vorentwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung ist den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.06.2021 zugestellt worden.
 Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.07.2021 gebeten.
 Rütthen, den 18.04.2022
 gez. Weiken Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde durch die Bekanntmachung der Planungsziele im Amtsblatt der Stadt Rütthen am 08.07.2021 durchgeführt.
 Anschließend wurden die Planunterlagen für die Dauer von 14 Tagen ausgehängt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.
 Rütthen, den 18.04.2022
 gez. Weiken Bürgermeister

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 28.07.2022 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 28.07.2022 in Kraft getreten.
 Rütthen, den 28.07.2022
 Rütthen, den
 (Siegel)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK
 Hiemit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Lichtpaus / Plot) des Bebauungsplans RT Nr. 33 "Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße" (ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan "Edeka / Aldi") der Stadt Rütthen, mit der Umschrift übereinstimmt.
 Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für
 Rütthen, den

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
 Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 07.03.2022 bis einschl. 08.04.2022 öffentlich ausgelegt.
 Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hatten in der Zeit vom 04.10.2021 bis einschl. 05.11.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme. 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 24.02.2022 im Amtsblatt der Stadt Rütthen ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Rütthen, den 18.04.2022
 gez. Weiken Bürgermeister

OFFENLEGUNG
 Der Bebauungsplan RT Nr. 33 "Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße" (ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan "Edeka / Aldi") der Stadt Rütthen, wurde am 19.05.2022 von der Stadtvertretung Rütthen als Sitzung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen. Dem Bebauungsplan wurde die Begründung vom Nov. 2021 beigefügt.
 Rütthen, den 09.06.2022
 gez. Weiken Bürgermeister

AUSFERTIGUNG
 Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtvertretung Rütthen vom 19.05.2022 überein. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
 Rütthen, den 09.06.2022
 gez. Weiken Bürgermeister

Stellplatz-Materialien:
 Eine Befestigung von Stellplatzflächen soll in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Rasenstein, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) erfolgen, sofern keine abwasserrechtliche und -rechtlichen Belange entgegenstehen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sollen vermieden werden. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrtsgassen.

Fassadenbegrünung
 Ungeliederte, geschlossene Wand-/Fassadenflächen sollen mit kletternden oder rankenden Pflanzen begrünt werden.
 Für die Fassadenbegrünung gilt folgende Vorschlagsliste:
 - Efeu (Hedera helix)
 - Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
 - Wilder Wein (Vitis vinifera subsp. Sylvestris etc.)
 - Schlingkletterer (Faloplia baldschuanica)

Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Kompensation
 Der naturschutzrechtliche Ausgleich / die Kompensation wird durch eine Ersatzgeldzahlung in € pro bilanzierten Okopunkt erbracht. Insgesamt ist der fällige Betrag nach Zugang des Beschlusses von dem von der Planung Begünstigten / dem Projektträger an die Stadt Rütthen zu zahlen. Die verbindliche Regelung zur der Kompensation wird durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB getroffen. Der geleistete Betrag wird den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes RT Nr. 33 "Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße" zugeordnet. Das Ersatzgeld dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung.

Artenschutzmaßnahmen zur Berücksichtigung auf der Ebene der Bauleitplanung nachfolgender Genehmigungsverfahren
 Zum Schutz der europäischen Vogelarten dürfen alle umbauvorbereitenden Maßnahmen und Gehölzentrümmern nur außerhalb der Haupttrutzzeit (15. März bis 31. Juli) stattfinden.
 Vom 1. März bis zum 30. September können Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden. Zum Insektenschutz sind Natrium-Niederdrucklampen mit Blau- und UV-Filter oder LED-Lampen gegenüber Natrium-Hochdrucklampen zu bevorzugen. Dabei sind Lampen mit geringer Lockwirkung auf Insekten und Fledermäuse - d. h. kein „kaltesweißes“ Licht und kein Licht unter 450 nm - zu verwenden. Es sind Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzweligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen, zu verwenden. Eine Temperatur von 60°C sollte nicht überschritten werden. Ebenfalls mindert der Einsatz von Bewegungsmeldern das Anlocken und das Kollisionsrisiko, da nur temporär Licht emittiert wird.

Alliasten
 Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. der verunreinigte Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Kampfmittelunfälle
 Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.

Anlieferbereiche / -zonen
 Bei einer Veränderung der Lage der in der Planzeichnung gekennzeichneten Anlieferbereiche / -zonen ist eine schalltechnische Untersuchung im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Auflagen zum Immissionsschutz:
 Für die geplanten haustechnischen Anlagen sind die angegebenen Schallleistungspegel als höchstzulässiger Schalleistungspegel vom Hersteller bzw. von der ausführenden Fachfirma sicherzustellen. Hierzu sind nach Erfordernis Schalldämpfer einzubauen, die ggf. auch auf tieffrequente Geräuscharie abzustimmen sind. Die angegebenen höchstzulässigen Schalleistungspegel müssen einzeln/oft gemäß TA-Lärm sein. Die vorhandenen Lüftungsgitter der Märkte sind immissionsschutztechnisch nicht relevant.
 - Auf dem Dach im nördlichen Bereich ein Rückkühler, der gemäß technischem Datenblatt des Herstellers (Güntner) mit einem Schalleistungspegel von $L_{wA} = 72$ dB(A).
 - Auf der Fläche südlich der Anlieferung ein Gaskühler gemäß technischem Datenblatt des Herstellers (Teko) mit einem Schalleistungspegel von $L_{wA} = 83$ dB(A), der als höchstzulässiger Schalleistungspegel einzuhalten ist.
 - Auf der Fläche südlich der Anlieferung ein Verdichter gemäß technischem Datenblatt des Herstellers (Teko) mit einem Schalleistungspegel von $L_{wA} = 70,5$ dB(A), der als höchstzulässiger Schalleistungspegel einzuhalten ist.

Bodendenkmäler
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturl- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/ oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverfall 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 NW).

Stadt Rütthen

Bebauungsplan RT Nr. 33 "Einzelhandelsstandort Grabenweg / Lippstädter Straße" (ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan "Edeka / Aldi")

Vorfahrtsplan:
 Satzung gemäß § 10 (1) BauGB

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

0 10 20 30 40m
 Maßstab im Original 1 : 500 13.06.2022 Si

Norden

Drees & Huesmann
 Stadtplaner PartGmbH
 Venhofallee 97
 D-33689 Bielefeld
 fon +49 5205 72822
 fax +49 5205 72822
 info@dhp-sennestadt.de
 www.dhp-sennestadt.de