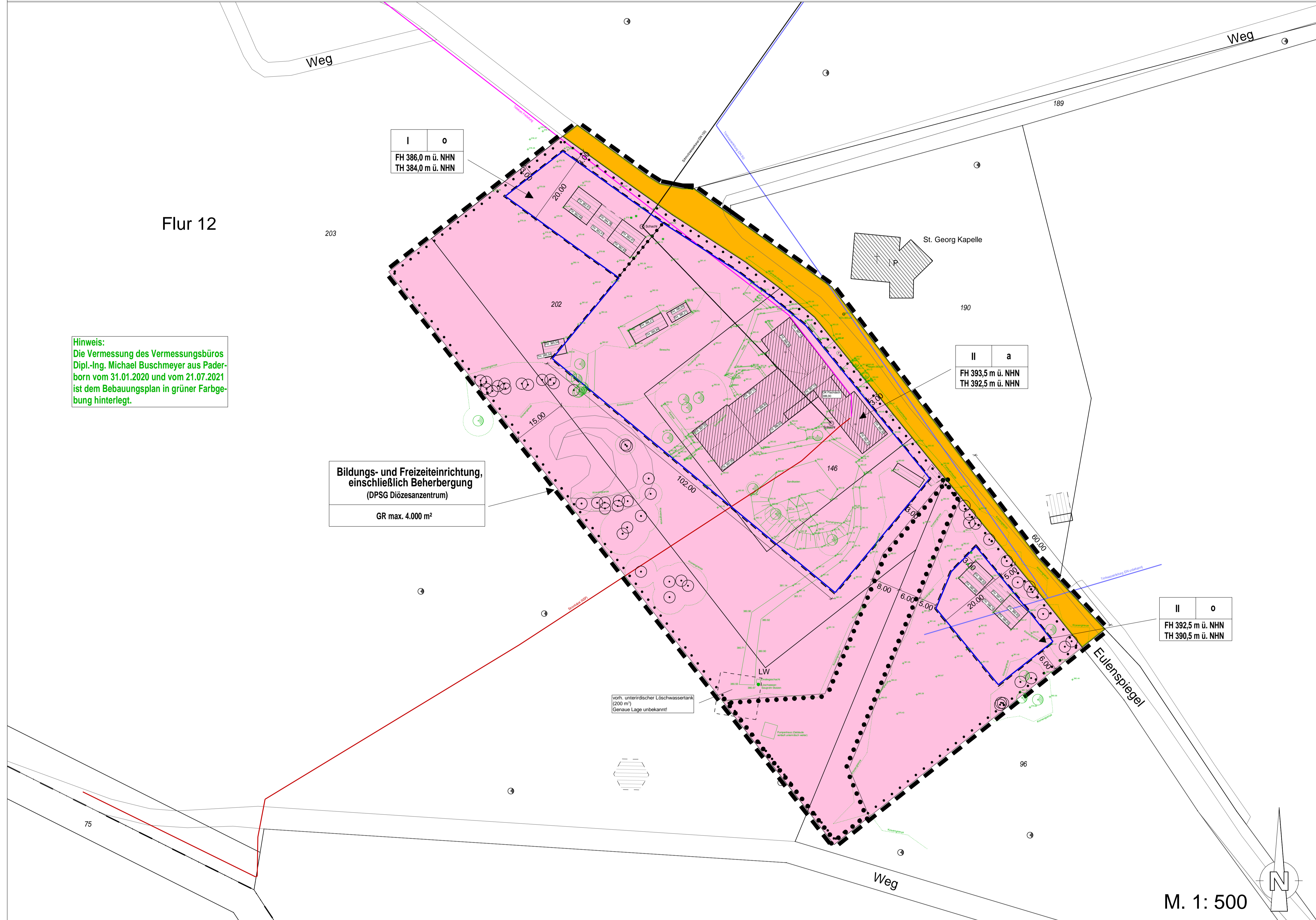


# STADT RÜTHEN

## Bebauungsplan RT Nr. 36 "DPSG Diözesanzentrum Rüthen"



Hinweis:  
Die Vermessung des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Michael Buschmeyer aus Paderborn vom 31.01.2020 und vom 21.07.2021 ist dem Bebauungsplan in grüner Farbgebung hinterlegt.

Bildungs- und Freizeiteinrichtung, einschließlich Beherbergung (DPSG Diözesanzentrum)  
GR max. 4.000 m²

Quelle: unterirdischer Löschwassertank (1000 m³) ohne genaue Lage unbekannt!

M. 1: 500

### VERFAHRENSVERMERKE

| KATASTERVERMERK   | AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  | FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT  | FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN   | BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (OFFENLEGUNG)   |
|---|--|---|--|--|
| Die Planunterlagen entsprechen hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topografie (Stand: 19.03.2021) den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.<br>Soest, den .....<br>Kreis Soest<br>Der Landrat<br>Bau, Kataster, Straßen, Umwelt, Liegenschaftskataster und Vermessung<br>I.A.<br>..... | Die Stadtvertretung Rüthen hat in ihrer Sitzung am 29.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes RT Nr. 36 "DPSG Diözesanzentrum Rüthen" beschlossen.<br>Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Rüthen am 21.10.2021 öffentlich bekanntgemacht.<br>Rüthen, den .....08.Juni 2022.....<br>Der Bürgermeister gez. Welken  | Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 27.10.2021 durchgeführt.<br>Die Planunterlagen wurden anschließend in der Zeit vom 27.10.2021 bis zum 12.11.2021 einschließlich bei der Stadtverwaltung Rüthen öffentlich ausgehängt sowie im Internet veröffentlicht. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erläuterung.<br>Rüthen, den .....08.Juni 2022.....<br>Der Bürgermeister gez. Welken | Die Unterrichtung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Anschriften vom 30.11.2021 durchgeführt.<br>Ihnen wurde gemäß § 4 (2) BauGB vom 30.11.2021 bis einschließlich zum 07.01.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.<br>Rüthen, den .....08.Juni 2022.....<br>Der Bürgermeister gez. Welken | Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung und dem Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 21.03.2022 bis zum 22.04.2022 einschließlich ausliegen.<br>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 10.03.2022 im Amtsblatt der Stadt Rüthen öffentlich bekanntgemacht worden.<br>Rüthen, den .....08.Juni 2022.....<br>Der Bürgermeister gez. Welken |
| BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (OFFENLEGUNG)  | ABWÄGUNG UND SATZUNGSBESCHLUSS   | AUSFERTIGUNG  | BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN   |  |
| Die gemäß § 4 (2) BauGB Beteiligten wurden über die Offenlegung benachrichtigt. Ihnen wurde mit Schreiben vom 21.03.2022 der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht übersandt.<br>Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.04.2022 gebeten.<br>Rüthen, den .....08.Juni 2022.....<br>Der Bürgermeister gez. Welken  | Die Stadtvertretung Rüthen hat in ihrer Sitzung am 19.05.2022 über die eingebrachten Stellungnahmen aus dem Stellungnahmeverfahren nach § 1 (7) BauGB beraten und den planungsgerechten Teil des Entwurfs dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text gemäß § 10 (1) BauGB, als Satzung und die Begründung und den Umweltbericht dazu beschlossen.<br>Rüthen, den .....08.Juni 2022.....<br>Der Bürgermeister gez. Welken | Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtvertretung Rüthen vom 19.05.2022 überein.<br>Die Satzung wird hiermit ausfertigt.<br>Rüthen, den .....08.Juni 2022.....<br>Der Bürgermeister gez. Welken  | In der Bekanntmachung ist gem. § 215 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.<br>Die Satzung ist am .....07.Juli 2022..... in Kraft getreten.<br>Rüthen, den .....07.Juli 2022.....<br>Der Bürgermeister gez. Welken  |  |

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit geltenden Fassung  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit geltenden Fassung  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zurzeit geltenden Fassung  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit geltenden Fassung  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zurzeit geltenden Fassung  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung

### FESTSETZUNGEN

**Fläche für den Gemeinbedarf** (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)  
Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Bildungs- und Freizeiteinrichtung, einschließlich Beherbergung (DPSG Diözesanzentrum)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)  
GR max. 4.000 m²  
Maximal zulässige Größe der Grundflächen aller baulicher Anlagen - und damit der Summe aller bebauten Flächen - innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf  
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von  
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,  
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,  
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (§ 19 (4) Satz 1 BauNVO).  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorbenannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 (4) Satz 2 BauNVO).

**II**  
FH 386,0 m ü. NHN  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. 2  
Firsthöhe als Höchstmaß, hier z.B. 386,0 m über Normalhöhen-Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016  
Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel (Oberkante Dachhaut) bzw. beim Pultdach durch die obere Dachkante gebildet. Diese Festsetzung gilt nicht für Flachdächer.  
Traufhöhe als Höchstmaß, hier z.B. 384,0 m über Normalhöhen-Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016  
Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut gebildet. Diese Maßgabe gilt auch für das Flachdach.  
Eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen durch technisch erforderliche Bauteile, wie Schornsteine und Antennen, ist ausnahmsweise zulässig.  
Auf der Dachfläche angebrachte Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren bleiben bei der Ermittlung der jeweiligen Trauf- und Firsthöhen des Gebäudes unberücksichtigt.  
Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten First- und Traufhöhen ist Normalhöhen-Null (NHN - Bezugshöhe für die Höhe über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)).

**Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)  
**a** Abweichende Bauweise  
Die abweichende Bauweise wird als offene Bauweise i.S. von § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung der Baukörper, definiert.  
**o** Offene Bauweise  
Baugrenze  
Überbaubare Grundstücksfläche  
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (alle nicht durch Baugrenzen umfahrene Teilbereiche der Fläche für den Gemeinbedarf sind "nicht überbaubare Grundstücksflächen")  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

**Öffentliche Verkehrsfläche** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (s. Hinweis Nr. 5)  
Straßenbegrenzungslinie

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
PKW-Stellplätze und Fußwege sind in wassergebundener Bauweise herzustellen, sofern wasserrechtliche Gründe nicht entgegenstehen und ihre Funktion als Zufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge nicht beeinträchtigt ist.  
Niederschlagswasser, das im Bereich der festgesetzten "Fläche für den Gemeinbedarf" anfällt, ist vor Ort einer Versickerung zuzuführen.

### Erhalten von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen  
In dem festgesetzten Bereich sind die vorhandenen, standortgerechten Bäume und Gehölze zu erhalten soweit dies unter Wahrung der Sicherungspflichten möglich ist. Fußwegeverbindungen und notwendige Feuerwehrezufahrten sind zulässig.  
Im Zuge von Bauarbeiten ist der Schutz der Gehölzbestände sicherzustellen.  
Standort eines zu erhaltenden Baumes  
Die als "zu erhalten" festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

### Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Planung erzeugt ein Kompensationsdefizit von 11.288 Biotopwertpunkten. Zum Ausgleich dieses Biotopwertpunkte-Defizites wird den Eingriffsgrundstücken folgende externe Kompensationsfläche und -maßnahme zugeordnet:  
Aufforstung einer 10.300 m² großen Windwurffläche auf dem Grundstück Gemarkung Rüthen, Flur 12, Flurstück Nr. 199 (ltw.)  
Lage der externen Kompensationsfläche (o. Maßstab):



**Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise (§ 16 (5) BauNVO)

### SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Bemaßung, z.B. 3,0 m
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Flurstücksnummer, z.B. Nr. 202
- Gebäudehöhen im Bestand
- Gemarkungsgrenze
- Löschwassertank (LW), unterirdisch (s. Hinweis Nr. 6)
- Geländehöhe im Bestand
- Schmutzwasserkanal (s. Hinweis Nr. 7)
- Stromkabel (NSP) der Westnetz GmbH
- Telekom Freileitung (s. Hinweis Nr. 8)
- Trinkwasserleitung (s. Hinweis Nr. 7)
- Vorhandene Böschung
- Vorhandenes Hauptgebäude mit Hausnummer, hier Nr. 9
- Vorhandenes Nebengebäude

### HINWEISE

**1. Artenschutz:**  
**Räumungs- und Rodungsarbeiten**  
Erforderliche Rodungs- und Räumungsarbeiten sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernungen von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quarternutzung durch Vögel sind. Sollten die Vegetationsbestände als Brutstandort genutzt werden, darf die Flächenanspruchnahme erst nach dem Ende der Brutzeit erfolgen.

**Abbrucharbeiten - Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse**  
Um ein Auslösen des Tötungs- und Verletzungsverbotes sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG zu vermeiden, wird empfohlen, den Abbruch von Gebäuden in den Herbst- / Wintermonaten durchzuführen. Als Winterquartier sind die Gebäude nicht geeignet, da sie nicht abrostlos freistehen. Holzverkleidungen und Rolllädenkästen sollten dennoch per Hand entfernt bzw. geöffnet werden, um Fledermäuse nicht beim Abbruch zu töten, da insbesondere in milden Wintern eine Quarternutzung nicht ausgeschlossen werden kann. Zeitnah vor dem Abbruch sollten Innenbereiche (insbesondere der Dachboden) der Gebäude durch einen Fachgutachter begangen werden, um ein Vorkommen von Fledermäusen auszuschließen.

**Hinweise für die Bauausführung**  
Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der röhren Umgebung vor Beeinträchtigungen geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können. Die Bestimmungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind zu beachten und einzuhalten.  
Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest (Tel.: 02921 / 30-2238) zu informieren.

### Vermeidung und Reduzierung von Lichtemissionen

Die Beleuchtung der Gebäude sowie der Außenanlagen ist zielgerichtet und bedarfsgerecht zu gestalten. Es sollte die minimal erforderliche Leuchtdichte gewählt und unnötiges Dauerlicht vermieden werden. Dabei ist auf die Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln zu achten (Natriumdampf-Hochdrucklampen bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen / LED-Lampen). Die Lampen sollten gegen das Eindringen von Insekten und Spinnen abgedichtet sein.

**2. Altlasten / Kampfmittel:**  
Werden bei Tiefenarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Rüthen als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02952 / 818-0) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg - Dezentral 22 - Gefahrenabwehr (Tel.: 02931 / 82-2281) unverzüglich zu informieren.

**3. Bergbau:**  
Das Plangebiet befindet sich über dem auf Grünsandstein verliehenen Bergwerkfeld "Rüthener Grünsandsteinbrüche", über dem auf Bleierz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerkfeld "Fortuna", über dem auf Kupfererz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerkfeld "Kupferberg" sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld "Sauerland". Im Plangebiet ist kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Demnach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

**4. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege:**  
Bei Bodeneingriffen können Baudenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfabungen 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 Stadt Rüthen als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02952 / 818-146) und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750) 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 (4) DSchG NW).

**5. Aufteilung der Öffentlichen Verkehrsfläche:**  
Die Aufteilung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn, Bankette, Stellflächen) ist der Örtlichkeit zu entnehmen.

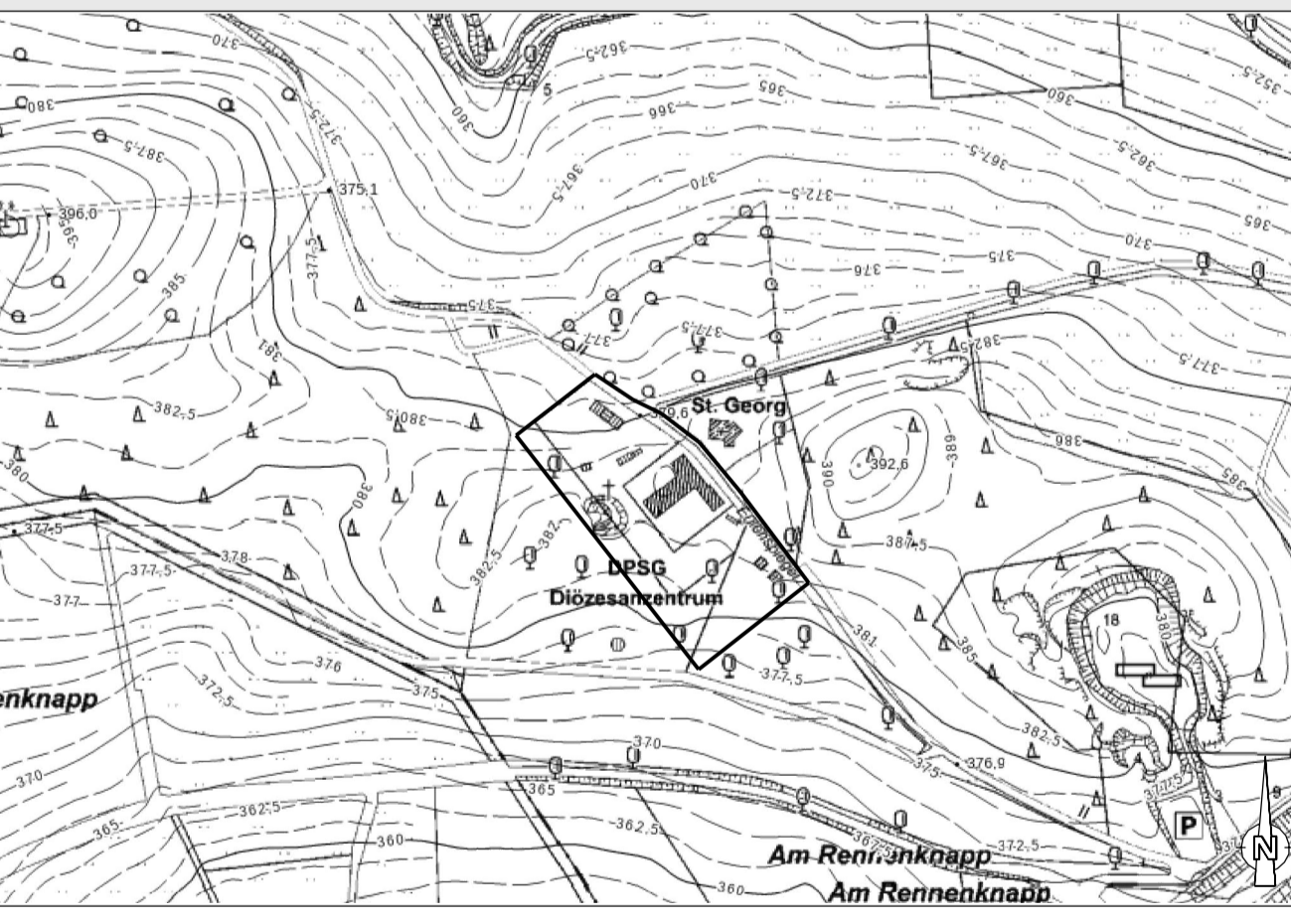
**6. Löschwassertank:**  
Der im Plangebiet befindliche unterirdische Löschwassertank verfügt über ein Fassungsvermögen von ca. 200 m³ (Außenmaße: 11,60 m x 11,60 m; Höhe: 2,15 m). Der Wasservorrat wird über Brunnenwasser ständig gefüllt.  
Von der Straße "Eulenspiegel" aus ist eine befestigte Zufahrt zum Löschwassertank zu erstellen. Diese Zufahrt ist freizuhalten und von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit dem Hinweisschild nach DIN 4066-2 deutlich sichtbar zu kennzeichnen.

**7. Privat unterhaltene Leitungen:**  
Die Trinkwasserversorgung und die Entsorgung der anfallenden Schmutzwässer erfolgt über privat verlegte und unterhaltene (Kanal-)leitungen. Das Trinkwasser wird ausgehend vom Industriegebiet Hankerfeld über eine private Druckerhöhungsstation und Zuleitung in das Plangebiet geleitet. In derselben Trasse verläuft der Schmutzwasserkanal. Die Schmutzwässer werden im Bereich der Straße "Zum Hankerfeld" in das öffentliche Abwasserkanalnetz der Stadt Rüthen eingespeist.  
Die genaue Lage der Leitungen ist unbekannt und daher bei Baumaßnahmen zu überprüfen.

**8. Freileitung der Deutschen Telekom GmbH:**  
Laut schriftlicher Auskunft der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 21.05.2021 handelt es sich bei dieser oberirdischen Kanalleitung (Freileitung) um eine Hauszuführung, die derzeit nicht in Betrieb ist. Da es sich um eine Hauszuführung handelt, wird keine dingliche Sicherung dieser Leitung bspw. durch ein Leitungsrecht im Bebauungsplan erforderlich. Ein Rückbau der Leitung ist nur in Abstimmung mit der Deutschen Telekom GmbH zulässig.

**9. Verwendung von Mutterboden:**  
Nach § 202 BauGB i.V.M. DIN 18915 ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN (M. 1: 5.000)



### STADT RÜTHEN

**STADT RÜTHEN**

Bebauungsplan RT Nr. 36  
"DPSG Diözesanzentrum  
Rüthen"

Bearbeitungsstand: 03.05.2022  
Lagesystem: ETRS89\_UTM32  
Plandatei: 2100816BP\_220503

---

SATZUNGSBESCHLUSS

Planverfasser:  
**Ingenieurgesellschaft Gierse - Klauke**  
IGK  
Lommersdahl 16 | Tel. 0291 9913-0 | info@igk-maschke.de  
58872 Maschke | Fax 0291 9913-13 | www.igk-maschke.de  
Umsatzsteuer für Bauverträge  
Umsatzsteuer mit netto wert