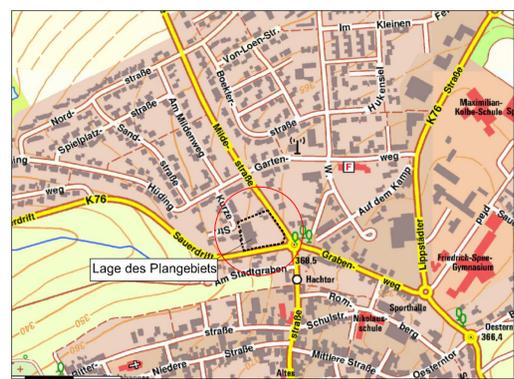




Verfahrensvermerke

<p>HINWEIS In diesem beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Auch gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden kann.</p>	<p>KARTOGRAFISCHE DARSTELLUNG Die Planungsunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand den Anforderungen der Planzeichenverordnung von 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Soest, den</p> <p>Kreis Soest Der Landrat Bau, Kataster, Straßen, Umwelt, Liegenschaftskataster und Vermessung</p> <p>i.A.</p>	<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadtvertretung Rütthen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans RT Nr. 37 "Einzelhandelsstandort am Hachtor" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Rütthen am Ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Rütthen, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>OFFENLEGUNG Dieser Plan hat mit der Begründung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom bis einsch. ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten in der Zeit vom bis einsch. 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 im Amtsblatt der Stadt Rütthen ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Rütthen, den</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>SATZUNGSBESCHLUSS Die Aufstellung des Bebauungsplans RT Nr. 37 "Einzelhandelsstandort am Hachtor" der Stadt Rütthen, wurde am von der Stadtvertretung Rütthen als Satzung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen. Dem Bebauungsplan wurde die Begründung vom beigelegt.</p> <p>Rütthen, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>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 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 in Kraft getreten.</p> <p>Rütthen, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>BELAUBIGUNGSVERMERK Hiernit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Lichtpause / Plot) der Aufstellung des Bebauungsplans RT Nr. 37 "Einzelhandelsstandort am Hachtor" der Stadt Rütthen, mit der Urschrift übereinstimmt. Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für</p> <p>Rütthen, den</p> <p>(Siegel)</p>	

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834) in der zurzeit geltenden Fassung.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) 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.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW S. 256), in der zurzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung.

I. Zeichnerische Festsetzungen

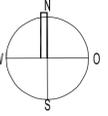
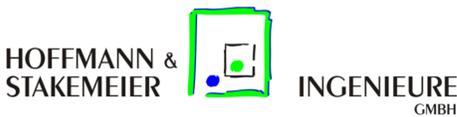
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 (7) BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) Nr. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel, Art der baulichen Nutzung: Lebensmittel Einzelhandel, Verkauf von Waren aller Art mit dem Schwerpunkt Lebensmittel, Backshop und Café mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
FH maximal zulässige Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) gem. § 18 BauNVO
0,8 zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
1,2 zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- Bauweise / bebaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
a abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
 Baugrenze gem. § 23 BauNVO
 überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
 nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
- Flächen für Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
St Fläche für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4)
- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstiger Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 5)
 anzupflanzender Baum gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4)
 zu erhaltender Baum gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 6)
- Sonstige Darstellungen** (§ 9 (6) BauGB)
 Bemaßung in Metern
 Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
 vorhandenes Gebäude
 zu beseitigendes Gebäude
 vorhandene Geländehöhen in Metern über Normalhöhennull
 geplante Stellplätze (nachrichtlich)

II. Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Werbeplakate mit einer Grundfläche < 2,0 qm sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Die Aufstellung von Müllcontainern ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Bauweise** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Im Plangebiet gilt die abweichende Bauweise. Gebäude mit einer Gebäudelänge über 50,00 m sind zulässig. Es gelten die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Grenzabstände.
- Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Für jeweils 8 Stellplätze ist ein Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang, in mindestens 2 x 2m Baumscheiben auf dem Grundstück anzupflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch die Pflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen. Die Standorte der anzupflanzenden Bäume sind in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.
 - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind zusammenhängend mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Der zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten, zu schützen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm sind beim Betrieb des Netto-Marktes und des Backshops die nachfolgend aufgeführten Vorgaben zu beachten (vgl. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Einzelhandelsstandort am Hachtor" der Stadt Rütthen, Büro Wenker & Gesing, Gronau vom 13.12.2021):
 - Die Öffnungszeiten sind so einzurichten, dass nächtliche PKW-Bewegungen von Kunden sicher ausgeschlossen werden. Im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) sind ausschließlich PKW-Fahrten von Mitarbeitern sowie Fahrten von Lieferfahrzeugen (PKW / Kleintransporter) auf dem grün im Digitalisierungsplan gekennzeichneten Grundstücksbereich zulässig (vgl. Digitalisierungsplan in Kapitel 10.1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Einzelhandelsstandort am Hachtor" der Stadt Rütthen vom 13.12.2021, Büro Wenker & Gesing, Gronau).
 - Die Fahrgassen des Kunden- und Mitarbeiterparkplatzes sind zu asphaltieren.
 - Warenanlieferungen per LKW dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr stattfinden. Im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) sind Warenanlieferungen ausschließlich per PKW oder Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht ≤ 2,8 t) mit Handverladung zulässig.
 - Beim nächtlichen Betrieb des vorgesehenen Außenverfüssigers ist ein Schalleistungspegel von 64 dB (A) einzuhalten. (Standort siehe Digitalisierungsplan in Kapitel 10.1 Schalltechnische Untersuchung). Bei einem höheren Schalleistungspegel oder einer abweichenden Lage wird eine schalltechnische Überprüfung empfohlen.
 - Die von Richtwertüberschreitungen betroffenen Fenster schutzbedürftiger Räume gem. DIN 4109-1 an der zum Parkplatz des Netto-Marktes ausgerichteten Südfassade des benachbarten Wohngebäudes an der Mildestraße 9, sind mit einer Festverglasung zu versehen.

III. Hinweise

- 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 Stadt Rütthen 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 in unverändertem Zustand zu erhalten § 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 NW).
 - Bodenschutzgesetz / Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz**
Sollten bei Erdarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination, Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so ist die Stadt Rütthen (Tel. 02952 / 818-0), das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest (Tel. 02921 / 30-0) umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen. Humoser Oberboden ist im Vorfeld von Baumaßnahmen stets abzuschleppen. Aushubmassen sollen, getrennt nach Oberboden- und Unterboden möglichst ortsnahe wiederverwendet werden. Die Anforderungen der DIN 19731 sind zu beachten. Es ist von Bauträgern eine Dokumentation des eingebauten Bodens zu erstellen und dem SG Bodenschutz des Kreises Soest unaufgefordert vorzulegen. Das SG Bodenschutz kann im Baugenehmigungsverfahren für einzelne Baumaßnahmen ein Bodenverwertungskonzept verlangen. Die Qualität des Einbaumaterials wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.
 - Kampfmittelrückstände und Blindgänger**
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 -Dezernat 22-Gefahrenabwehr (Tel. 02931 / 82-2281, Fax 02931 / 82-46167) zu verständigen.
 - Artenschutz**
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können. Eine vertiefende Prüfung einer potenziellen Quartiernutzung der Gebäude wurde bei der Ortsbegehung nicht durchgeführt. Vor den Abbrucharbeiten ist daher zeitnah eine Intensivkontrolle der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle der Gebäude, ggf. ist die Schaffung von Ersatzquartieren erforderlich. Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.
- 5. Bezug zur 1. Änderung des Vorhabens- und Erschließungsplanes "PLUS-Markt"**
Dieser Bebauungsplan ersetzt nach Rechtskraft die Festsetzungen der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "PLUS-Markt".

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: -----	Planer-Zeichnungsnummer: 624-001-00-B3-01-00-00
Entwurf	
Stadt Rütthen Hochstraße 14 59602 Rütthen	 
Plotname 624-001-00-B3-01-00-00.pdf Datum 21.02.2022 Blattgröße 1178 x 0,89 / 0,98 Projektleiter: Ca. gez.: Köllen	Auftraggeber Nicole Hoffmann Bayernallee 48 14052 Berlin
Maßstab 1:500	Projekt Bebauungsplan RT Nr. 37 "Einzelhandelsstandort am Hachtor"
Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3) ---	Planinhalt Bebauungsplan gem. § 13a BauGB
 Königlich Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50	