

# Stadt Rütthen Ortsteil Rütthen

# Bebauungsplan Nr. 2b 1. Änderung (vereinfacht)

Maßstab 1:500

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4

II Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 2 - siehe textliche Festsetzung

369,50 Höhe baulicher Anlagen:

Unterer Bezugspunkt NN (absolute Angabe über Meereshöhe)

FH Obere Bezugspunkte als Firsthöhe (jeweils Dachbegrenzungskante) und Traufhöhe (Schwelle der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

O Offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

↔ Stellung der baulichen Anlagen - siehe textliche Festsetzung

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Einschränkung bzw. Ausschluss von Nebenanlagen - siehe textliche Festsetzung

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

vorhandene öffentliche Straßenverkehrsflächen (die Aufteilung der Verkehrsfläche im Bereich der Straßendecke ist unverbindlich)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:

M Mischverkehrsfläche (befahrbarer Wohnweg)

F Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)

Flächen für die Abfallentsorgung Zweckbestimmung:

Standort für Wertstoffbehälter

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4) BauNVO)

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)

SD Dachform, hier: Satteldach - siehe textliche Festsetzung

30°-36° Dachneigung, hier: 30° bis 36° - siehe textliche Festsetzung

### SONSTIGE DARSTELLUNGEN (§ 9 (6) BauGB)

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

355 Flurstücksnummer

358,77 Maßzahl (Abstand zwischen parallelen Linien)

### Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform / Dachneigung
maximale Firsthöhe	Traufhöhe (maximal oder als Mindest- und Höchstmaß)
Siehe textliche Festsetzungen I	

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen:**
  - Maß der baulichen Nutzung - Festsetzung der Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)
    - Ausnahmsweise kann ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, wenn die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen nicht überschritten werden.
  - Einschränkung von Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
    - Auf den mit gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und offene Kleingärten sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Einfriedungen unter 1m Höhe.
  - Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind von der Festsetzung „Stellung baulicher Anlagen“ nicht betroffen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### 1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)

- Dächer**
  - Die vorgeschriebene Dachform für Wohngebäude ist das Sattel- bzw. Giebeldach. Bei Dachneigungen über 35° können ausnahmsweise Krüppeldächer zugelassen werden.
  - Die Neigung der Dachflächen darf den vorgegeben Rahmen 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.
- Stellplätze**
  - Auf den Wohnungsflächen sind Stellplätze außerhalb der unmittelbaren Garagenzufahrt mit wasserundurchlässigen Bodenbelägen (z. B. Rasengittersteine) oder in sog. „Sparräumen“ anzulegen. Die Breite der Sparräume darf jeweils 0,5m nicht überschreiten.

### HINWEISE

- Bodendenkmäler**
  - Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Verankerungen und Verankerungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus endgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Dienstbehörde und/oder dem Westfäl. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-1261, Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalschutzhörden 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).
- Einleitungsbeschränkungen / Regenwassernutzung**
  - Grund-, Drain- und Quellweiser dürfen gem. der Entwässerungssatzung der Stadt Rütthen vom 02.02.1998 nicht in die öffentliche Abwasseranlage (Schmutzwasserkanal) eingeleitet werden. Zur Vermeidung von Fettschlüssen sind die Kanalschlösser vor Verfüllung der Anschlussgräben den Stadtwerken Rütthen - Abg. Abwasserentsorgung anzuzeigen.
  - Die Einrichtung privater Regenrückhalteanlagen (Tonnen, Zisternen o.ä.) zur Brauchwassernutzung wird empfohlen. Dabei sind die Bestimmungen (insbes. Anzeigepflicht) der Entwässerungs- sowie der Wasserversorgungssatzung der Stadt Rütthen zu beachten.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionssteuergesetzes und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

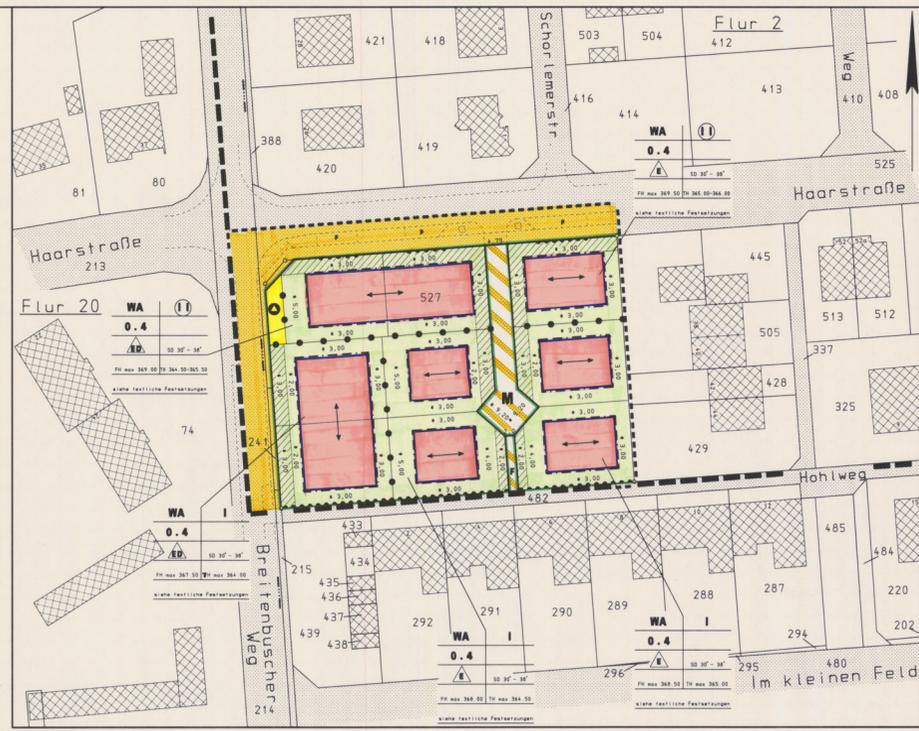
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1997 (BGBl. I S. 899), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2110)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planninhalts (Planzeicherverordnung 1988 - PlanZV 88) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218)

§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 896), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1998 (GV NW S. 132/133)

es sind die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Gesetzesänderungen zu berücksichtigen



### VERFAHRENSVERMERKE

- Durchführung der 1. vereinfachten Änderung aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung Rütthen vom 25.11.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Rütthen am 30.06.1998 erfolgt.
- Da die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 2b nicht berührt werden, hat die Stadtvertretung Rütthen in ihrer Sitzung am 25.11.1997 beschlossen, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen bzw. unmittelbar die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus Planzeichnung und Begründung hat in der Zeit vom 27.07.1998 bis zum 26.08.1998 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrufe von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 30.06.1998 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 (Satz 2) BauGB mit Schreiben vom 24.07.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung Rütthen hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.09.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2b wurde am 29.09.1998 von der Stadtvertretung Rütthen als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zur Bebauungsplanänderung genehmigt.
- Die Bebauungsplanänderung (1. vereinfachte Änderung) wird hiermit ausgesetzt. Rütthen, 01.12.1998



**STADT RÜTTEN**  
**-Ortsteil Rütthen-**

**1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2b**

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß diese Planabschrift (Lichtpause) der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2b der Stadt Rütthen mit der Urschrift übereinstimmt. Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für

Rütthen,

(Siegel)

im Auftrag