



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB UND BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB

- WA** Allgemeines Wohngebiet
Die Ausnahmen gem. § 4 (3) 4-6 BAUNVO sind ausgeschlossen
- MI** Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB

- 0** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 1** Grundflächenzahl
- 0,6** Geschossflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN GEM. § 9 (1) NR. 2 BAUGB

- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFÄCHEN GEM. § 9 (1) NR. 11 BAUGB

- Straßenverkehrsflächen
Besondere Zweckbestimmung: Verkehrsbehinderter Bereich Tempo 30 - Zone
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg
- öffentliche Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 (1) NR. 15 BAUGB

- P** private Grünfläche
- ND** Erhaltung: Bäume gem. § 9 (1) 25b BAUGB (Eingetragenes Naturdenkmal)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BAUGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BAUNVO
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BAUGB und Geruchsgräben (s. Anlage)

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 (6) BAUGB

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurstückskennung
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorh. Baumbestand (zu erhalten)

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BAUNO NW i.V.m. § 9 (4) BAUGB

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfristrichtung)
- SD** Satteldach
- WD** Walmdach
- Zulässige Dachneigungen: im WA - Gebiet
- Zulässige Dachneigungen: im MD - Gebiet

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BAUNO NW i.V.m. § 9 (4) BAUGB

- 1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
Es sind in der Planzeichnung festgelegten Fristrichtungen zulässig. Die Fristrichtung ist der längeren Mittellinie des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Abweichungen von der festgelegten Fristrichtung sind zulässig, wenn die Straßenart beibehalten wird. Das gilt insbesondere für Erdgrundstücke.
- 2. AUSSENWÄNDELICHEN**
Die Außenwände der Hauptgebäude (-gruppenweise ermittelt-) sind als heller Putz auszuführen. Für untergeordnete Teillflächen (wie: 10% Wandflächenanteil) sind Graublau, Rotbraun, Grün, Gelb, etc. zulässig, auch wenn diese Materialien verwendet werden.
- 3. DACHFORM**
a) Die Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen.
b) Dächer von Doppelhäusern sind mit geneigter Dachneigung auszuführen. Abweichungen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtanlage die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.
c) In besonderen Fällen sind für Satteldächer und Walmdächer zulässig, auch wenn diese Dächerformen z.B. Putz- oder Tonen-oberflächen zulässig, wenn es die Intention des städtebaulichen Bildes entspricht.
- 4. DACHNEIGUNG**
Alle Dächer sind mit einseitigen Dachflächen (Ziegeln) oder Dachziegeln auszuführen. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bereiche sind Dachziegelbelagen zulässig, wenn Holzdecks- oder energieeffiziente Dachneigungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) vorgesehen werden können.
- 5. DACHAUSBAU**
a) Dachneigungs- und Dachausbau sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufbreite zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Dachrand entfernt sein. Dachausbau ist nur bei Energieerzeugung zulässig.
b) Dachausbau (Dachbänke) und Dachneigungs sind bis zu einer Breite von 40% der Traufbreite zulässig. Sie müssen mind. 2,00 m vom Dachrand entfernt sein. Dächer von Hausgruppen bzw. Doppelhäusern sind mit der selben Dachneigung auszuführen. Abweichungen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtanlage die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.
- 6. GARGEN / STÜLPANLAGE**
a) Gargen, Balkone und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Länge eine öffentliche Verkehrsfläche begrenzen (Fußweg, Gehweg, etc.), auf einer Breite von mind. 1,00 m (z.B. 1,00 m) zu realisieren.
b) Gargen und Carports sind mit Flachdach auszuführen. Zwei oder mehrere zusammenhängende Gargen können mit gemeinsamen Satteldach, 30° Dachneigung errichtet werden. Flachdächer sind zu realisieren oder zu belassen.
c) Gargen und Nebenanlagen dürfen zum Schutz des Straßennetzes mit ihrer Frontseite die Baugrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen im nicht überbauten Bereich nicht überschreiten.
d) Für die Dachdeckung und die Außenmaterialien der Gargen gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaukörper.
- 7. VORGABEN ERHÄLTUNGSZUSTAND**
a) Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu angrenzenden Nachbargrundstücken und Grundstücken (privat und öffentlich) sind Zäune, Mauern oder Mauerwerk sowie Flächen nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist durch einen mindestens 1,00 m hohen und 0,30 m breiten Zaun auszuführen.
b) Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind unversiegelt zu gestalten, das betrifft insbesondere Stellplätze und Gehwegbereiche.
c) Im Vordergrund sind Flächen zwischen Baugrenze und Einrichtungsanlage (z.B. Einbauten) mit einem weichen Belag (z.B. Rasen) oder Gehwegbelag zulässig.
- 8. GESTALTUNG DER NICHTÜBERBAUTEN FLÄCHE**
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und die Begrünung zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

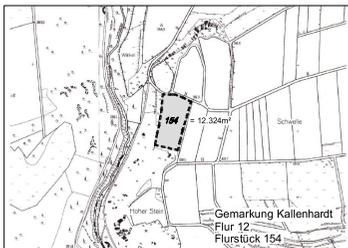
- 1) Gem. § 23 (5) BAUNVO**
Gargen und Carports (s. d. 12 BAUNVO) und Nebenanlagen (s. d. 14 BAUNVO) dürfen Baugrenzen zu öffentlichen Flächen bei und auf den Gebäuden nicht überschreiten.
- 2) Gem. § 9 (1) Nr. 6 BAUGB**
In den bebauten Grundstücken sind öffentliche Verkehrsflächen, wie Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt sind, ist die maximale Anzahl der Wohnbereiche auf 2 Wohnbereiche pro Gebäudeblock (Einbauhaus, Doppelhaus) beschränkt.
- 3) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BAUGB**
Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind Bodenversickernde Auffanganlagen zulässig. Die bodenfesten Grundstücksflächen, z.B. Stellplätze, Gargenflächen, Zäune - sind z.B. mit Regenrinneleiten oder Regenwasser mit einer Länge von 1 m, etc. auszuführen.
a) Gem. Grundbesitzes ist parallel zum Markusweg eine Anpflanzung vorgesehen. Hierbei einschneidende Wägen zu verwenden.
b) Gemäß der für diesen Raum charakteristischen natürlichen Vegetation werden für die Begrünung innerhalb des Plangebietes die folgenden Baum- und Straucharten empfohlen:
- Bäume: Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Buche (Fagus sylvatica), Birke (Betula pendula)
- Sträucher: Dornrose (Rosa canina), Fuchsia (Fuchsia magellanica), Heide (Calluna vulgaris)

HINWEISE

- 1. Bodendenkmäler**
Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente, aber auch Verankerungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus geologisch-archäologischer Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Kern für Bodendenkmäler, Außenstelle Ope (Tel.: 02761 - 1261, Fax: 02761 - 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsschritte 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).
- 2. Bodenschutzgesetz / Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz**
- Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abklärung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminiertes Boden, etc. sind zu separieren und zu sichern.
- Bei der Baumaßnahme anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 2 u. 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KW-ABfG) einer ordnungsgemäßen und geschlossenen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KW-ABfG). Abfälle, die nicht verwertet werden, sind als überlassungspflichtige Abfälle auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
- Mutter- und Unterboden sind zu separieren und einer geschlossenen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG).
- Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden, u.a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).
- Seit 1995 besteht in NRW eine allgemein zugängliche Boden- und Bauchschichten, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelasteten Bodenmaterial, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z.B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll. [Infos unter: www.abfallinfo.de, Entsorgungswirtschaft Soest GmbH (ESG) Tel.: 02921 / 353102 oder Kreisverwaltung Soest Tel.: 02921 / 302220]
- 3. Einleitungsbeschränkungen / Regenwassernutzung**
- Grund-, Drain- und Quellwässer dürfen gem. der Erläuterungssatzung der Stadt Rütten vom 02.02.1986 nicht in die öffentliche Abwasseranlage (Schmutzwasserkanal) eingeleitet werden. Zur Vermeidung von Fehlanschlüssen sind die Kanalananschlüsse vor Verfüllung der Anschlußgräben den Stadtwerken Rütten - AbfG Anwesenstouring anzuzeigen.
- Die Errichtung privater Regenrückhalteysteme (Zisternen o.ä.) zur Brauchwassernutzung wird empfohlen. Dabei sind die Bestimmungen (insb. Anzeigepflicht) der Erläuterungssatzung sowie der Wasser-versorgungsatzung der Stadt Rütten zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung.
2. Bauzonierungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
3. Landesbauordnung (LBO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).

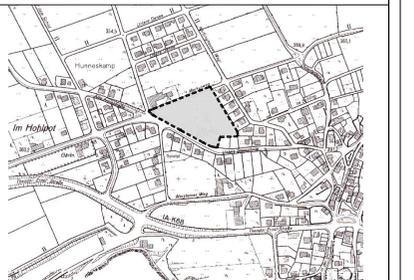


PLANÜBERSICHT KOMPENSATIONSFLÄCHE (ohne Maßstab)

Aus der vorstehenden Kompensationsfläche ist ein Teilbereich von 8.500 m² entsprechend den Vorschlägen des Landschaftsplanungsbüros Baugarten entweder einer externen Nutzung durch Schabbelegung oder einer externen Nutzung als Wiese zuzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadterweiterungsausschusses der Stadtverwaltung Rütten vom 06.09.2001.
Die erteilte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Rütten am 21. Februar 2003 erfolgt.
2. Die freizeitlege Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 1. März 2003 mit anschließender Zweifachergesamtheit zur Erläuterung durchgeführt worden.
Die erteilte Bekanntmachung der Form der Bürgerbeteiligung ist im Amtsblatt der Stadt Rütten am 21. Februar 2003 erfolgt.
3. Die von der Planung berufenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14. Februar 2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Der Stadterweiterungsausschuss der Stadtverwaltung Rütten hat am 05. Mai 2003 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und eine ggf. von der Verwaltung zu überarbeitende Fassung zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans und seine Begründung haben in der Zeit vom 30. Mai 2003 bis zum 30. Juni 2003 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 20. Mai 2003 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
6. Die Stadterweiterung Rütten hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11. Juli 2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Der Bebauungsplan Nr. 10 "Fläche zwischen Markusweg und Untere Steinpforte" der Stadt Rütten, Ortsteil Kallenhardt wurde am 31. Juli 2003 von der Stadterweiterung Rütten als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.
8. Die Bebauungsplanung wird hiermit ausgeteilt.
Rütten 01. August 2003
gez. Scherren
Bürgermeister
9. Stand der Planunterlagen: 02. Februar 2003
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 30.07.1981. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Rütten
Rütten 01. August 2003
(Siegel)
10. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13. Oktober 2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vorfälle von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsmöglichkeiten (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 13. Oktober 2003 in Kraft getreten.
Rütten 14. Oktober 2003
gez. Scherren
Bürgermeister
11. Beglaubigungsvermerk:
Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß diese Planabschrift (Lichtkopierte / Phot) des Bebauungsplan Nr. 10 "Fläche zwischen Markusweg und Untere Steinpforte" der Stadt Rütten, Ortsteil Kallenhardt mit der Urschrift übereinstimmt.
Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für:
Rütten
Rütten
(Siegel) im Auftrag



PLANÜBERSICHT M. 1:5000

"Fläche zwischen Markusweg und Untere Steinpforte" in Rütten, Ortsteil Kallenhardt

M.	1 : 500	
BEARB.	Baum	
DATUM	02.2004	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITER INGENIEURBÜRO BAUGARTEN Kallenhardt 14, 50303 Rütten Tel.: 02921 353102 Fax: 02921 353103 E-Mail: info@baugarten.de	