



I. Erklärung der Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (1) BauGB
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 gem. § 9 (1) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 Allgemeine Vorgabe mit Beschränkung der Wohnlagen des Wohnzweckes gem. § 4 BauNVO und § 9 (1) Nr. 6 BauGB
 Zahl der zulässigen Vollgeschosse ab Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

WA/2Vo
 0,4

I
 0,6

TH max. 4,50
 DN 35°-40°

Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 Umpflanzung von Fichten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (UV, text. Festsetzung Nr. 3)

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB iVm § 66 BauNVO
 DN 35°-40° zulässige Dachneigung

Sonstige erläuternde Planzeichen
 - - - - - Vorzeichnung zur Grundstückskennung
 - - - - - Benennung von Abständen
 - - - - - mögliche Bebauung

Legende:
 - - - - - offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
 - - - - - Baugrenze gem. § 23 BauNVO
 - - - - - überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
 - - - - - nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO (UV, text. Festsetzung Nr. 2)



II. textl. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 1. **Traufhöhe**
 Die Traufhöhe wird gemessen von der Gebäudeaußenwand des das vorhandene Gelände am höchsten über NN anstiegt, bis zum Stützpunkt Außenwand / Unterkante Sparren.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der zu bebauenden Grundstücke dürfen max. 10% (bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche) mit bodenverträglichen, großflächig verbaubaren Materialien versehen werden (§ 66 BauNVO).

Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 3. Auf den so gekennzeichneten Flächen ist eine Gekoppelpflanzung mit Größen der Antriebs 1 auszuweisen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Antriebs 1
Bäume:
 Sibirischer Auer-Johanniskraut Esche Fraxinus excelsior Eberesche Sorbus aucuparia
 Bergahorn Acer pseudoplatanus Felsenahorn Acer campestre # Vogelbeere Prunus avium
 Stieleiche Quercus robur Hainbuche Carpinus betulus # Birne Betula pendula
 Buche Fagus sylvatica # Winterlinde Tilia cordata Linde Tilia platyphyllos

Sträucher:
 Hainbuche Cornus sanguinea Heckenroseholzer Lonicera xylosteum Hundsrose Rosa canina
 Hasel Corylus avellana Schiele Prunus spinosa Pfirsichblüte/Euonymus europaeus
 Weißdorn Crataegus monogyna Wasserschneeball Viburnum opulus Holunder Sambucus nigra

Anmerkung: Mit # gekennzeichneten Baumarten sind auch für Heckpflanzungen geeignet.

Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 (4) UV, § 66 BauNVO
 4. **Fassaden**
 Die Außenhaut der Gebäude ist entweder mit Putz oder ungelbem Mauerwerk auszuführen. Fachwerkbauweise, Gebäude mit Fachwerkbauweise und massive Holzgebäude sind zu bewahren.

5. **Städtebau**
 Städtische Zufahrten und Zuwegungen sind nicht vollständig zu verlegen. Zu empfehlen ist die Anwendung Schotterstein, Rasengitterstein, Rasengitterplatten oder Freisporsteine sowie die Befestigung von Fahrsportern mit geeigneten Zuleitungen.

II. Hinweise

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder archaische Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonzerbrän, Metallfunde, zerbrochene Keramik, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Oldenburg in der Höhe 4, 5740 Oldb., Tel. 04761 97370 anzuzeigen und die Entdeckungsdetails mit Vorlage in unersetzlichen Zustand zu beibehalten.

2. Der bei Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende Bodenschutz ist möglichst auf dem Grundstück zu beibehalten, auf dem er anfällt.

3. Sollen bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abklärung der Abfallart durch das Kreisamt entsprechend zu beantragen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierte Böden etc. sind zu separieren und zu sichern.

Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind gem. § 5 Abs. 2 und 3 des Kreisabfallwirtschafts- und Abfallgesetzes (KWV - ABW) aber vorrangig getrennt und schadlos Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KWV - ABW).

Mutter- und Unterboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürliche Bodenstruktur nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenverunreinigungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden, u.a. die Grundstoffe der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 7 BBodSchG).

Soll 1990 ist in Nordheim - Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Wasserzwecke in Betrieb genommen, mit deren Hilfe die Verwertung von verbleibenden Bodenabfällen, Bauabfall, Straßenabfall und ausgedienten Bauelementen (z.B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll. Anwohner können für Anstieg selbstbestimmen über die technischen Voraussetzungen verfügen - oder über die Entsorgungswirtschaft Soest (ESG) in die Böden eingeleiten lassen. Ansprechpartner bei der ESG ist Herr Ruffe (Tel.: 02932 - 303102).

Bei der Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unrentabel (§ 5 Abs. 4 KWV - ABW) oder stellt eine Beseitigung die Umweltverträglichkeit dar (§ 5 Abs. 5 KWV - ABW), ist der Bodenschutz als Überwachungsgegenstand auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie im Kreis Soest zu entsorgen.

Verfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i.S. des § 13 Abs. 1 Satz 2 KWV - ABW im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v.g. Überwachungsplcht.

Verfahrensvermerke

1. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Siebenkenstrasse" wurde aufgrund des Beschlusses des Stadtevaluarat des Stadtevaluarat des Stadtevaluarat von Oldenburg am 06.02.2002 aufgestellt, über die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans ist im Amtsblatt der Stadt Oldenburg am 23.03.2002 = (M. 2).

2. Die öffentliche Beteiligungsphase nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Veröffentlichung der Ziele und Inhalte des Plans im Amtsblatt der Stadt Oldenburg am 23.03.2002 mit anschließender 14-tägiger Öffentlichkeitsphase zur Auslegung und Erklärung durchgeführt.

3. Die von der Planung beauftragte Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.03.2002 zur Aufgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Entwürfe zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Begründung hat in der Zeit vom 23.03.2002 bis zum 23.04.2002 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Besondere und Anmerkungen während der Auslegung von Interessierten schriftlich oder mündlich (etwa in Form einer Lesung) gemacht werden können, am 17.05.2002 im Amtsblatt der Stadt Oldenburg bekannt gemacht worden.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.05.2002 über die Öffentliche Auslegung informiert worden.

5. Nach vorangegangener Ausschluss einer Beschleunigungsphase zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Siebenkenstrasse" hat die Stadtevaluarat Oldenburg diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Siebenkenstrasse" am 04.07.2002 als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan wurde die Begründung vom 04.07.2002 beigegeben.

6. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Siebenkenstrasse" wird hiermit aufgehoben.

Rüthen, 05.07.2002

per. Schlemmer
Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss sowie die Ziele, bei der Plan auf Dauer während der Dauer der Bebauungsplanung eingeleitet werden kann und über die im Amtsblatt Oldenburg zu ermitteln ist, sind am 02.08.2002 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Zielsetzung der Verlegung von Mauerwerk und Fundamenten und der Maßstab der Abwägung sowie auf die Richtlinien (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlassung von Erlassungsgesetzen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am 02.08.2002 im Amtsblatt Oldenburg.

Rüthen, 08.08.2002

per. Schlemmer
Bürgermeister

8. Begründungsvermerk:
 Hiermit wird amtlich bestätigt, dass diese Planzeichnung (Bauzeichnung) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Siebenkenstrasse" mit der Umsetzung übereinstimmt, diese beidseitige Ausrichtung vorliegt für:

 Rüthen

(Stapel)

Im Auftrag

Die Planzeichnung, Stand 04.2002 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1960, die Fälligkeit der abzulebenden Planung ist genehmigungsfrei einseitig.

Rüthen, Mai 2002

La,grm,Heidrich

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2502) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3105)
 Verordnung über die beschränkte Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) iVm geändert durch Art. 2 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 899) iVm geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2110)
 Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauNVO) vom 07.03.1995 (GV NW S. 216)
 Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1964 (GV NRW S. 474)
 §§ 1 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1964 (GV NW S. 656), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (GV NW S. 458)

Es sind die zum Zeitpunkt der Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Gesetzesbestimmungen zu berücksichtigen.

Stadt Rüthen OT Kallenhardt Vorhabenbezogenen Bebauungsplan " Siebenkenstrasse "

Fassung: Art. III/III

Maßstab: 1:1500

Zulassungsmaß	Peri-Flächen	Indemutungsmaß
BauNutzungs	B = 0,87	Fl = 0,60
Zulassungs	Fl = 0,60	Fl = 0,60
B	0	0
C	0	0

20.03.2004 / 14.05.2002

HOFFMANN & STAKEMEIER
 INGENIEURE

Oldenburg
 14209 Oldenburg
 14209 Oldenburg