

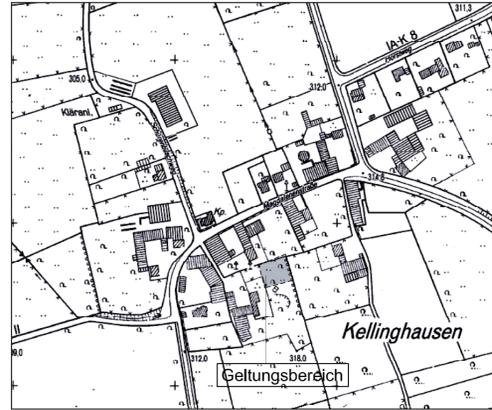
Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbez. Bebauungsplanes in Anlehnung an § 9 (7) BauGB
- zulässig ist:
Wohngebäude gemäß den folgenden Festsetzungen:
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze in Anlehnung an § 16 (4) BauNVO
- offene Bauweise in Anlehnung an § 22 BauNVO
- Baugrenze in Anlehnung an § 23 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche in Anlehnung an § 23 (1) BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche in Anlehnung an § 23 (1) BauNVO
- Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Abstellräume und überdachte Unterstellplätze sowie Garagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig.
- private Zuwegung in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 15 BauGB hier: wassergebundene, versickerungsfähige Decke
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in Anlehnung an § 9 (1) Nr. 25 a BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)
- zulässige Dachneigung
- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- Gebäude wird abgerissen
- geplantes Gebäude (informell)



Lage der Kompensationsfläche (hellgrüne Fläche) auf dem Flurstück 15, Flur 1, Gemarkung Kellinghausen

Übersichtsplan



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), in der zurzeit geltenden Fassung.
 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 Artikel des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), in der zurzeit geltenden Fassung.
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in der zurzeit geltenden Fassung.
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142) in der zurzeit geltenden Fassung.
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878) in der zurzeit geltenden Fassung.

Hinweise

- 1. Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürliche Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (tel.: 02761/93750; 02761/937520) 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 DSchG)
- 2. Bodenschutzgesetz / Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz**
 - Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest 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.
 - Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.
 - Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.
 - In Nordrhein-Westfalen besteht eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse. Damit soll die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z.B. Metall) gefördert werden. Informationen gibt es im Internet unter www.alois-info.de oder bei der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH.
- 3. Kampfmittel**
Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Rütthen (Tel. 02952 / 818-0), der Fachdienst Abfallwirtschaft des Kreises Soest (Tel. 02921/30-0) sowie das Staatliche Umweltamt Lippsadt (Tel. 02941 / 986-0) umgehend zu informieren.
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 - Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel. 02931 7 82-2139, Fax 02931 / 82-2520) zu verständigen.
- 4. Artenschutz**
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. Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen ist auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1.3. bis 30.09.) zu beschränken. Fällungs-, Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
Es ist eine ökologische Baubegleitung vorzunehmen. Vor dem Abbruch des Schuppens ist eine Ortsbegehung zur Intensivkontrolle des Gebäudes durchzuführen und auf eine mögliche Quartiersnutzung durch Fledermausarten zu prüfen.

Textl. Festsetzungen

1. Auf der Anpflanzungsfläche ist eine Hecke mit heimischen standortgerechten Gehölzen (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Salweide, Holunder oder gewöhnlicher Schneeball als verpflanzte Sträucher mit 3 bis 4 Trieben, 100 - 150 cm) anzulegen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
2. Zufahrten und Flächen für Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Ökopflaster, wassergebundene Decken, Rasengittersteine etc.) zu befestigen.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Nachweis des Kompensationsbedarfs
Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde mit einem Wertpunkdefizit von 5.952 Biotoppunkten bewertet.
Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 1.422 Biotoppunkte.
Es verbleibt demnach ein Wertpunkdefizit von 4.530 Biotoppunkten.
Die Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahme erfolgt auf dem Flurstück 15, Flur 1 der Gemarkung Kellinghausen.
Es handelt sich um eine 1.510 qm große intensiv genutzte Grünlandfläche, die in eine extensiv genutzte Streuobstwiese überführt werden soll.

Auf der Fläche sind 10 Obstbäume (Hochstämme) in einem Abstand von ca. 10 m anzupflanzen. Das Grünland ist möglichst extensiv zu bewirtschaften (z.B. Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, chemisch-synthetische N-Düngung und Gülle).

Bei einem Ausgangswert für eine Intensivwiese, artenarm von 3 Wertpunkten erfolgt demnach durch eine Umwandlung in eine Obstwiese bis 30 Jahre mit einem Zielwert von 6 Wertpunkten eine Wertsteigerung um 3 Wertpunkte.

Bei einem Ausgleichsbedarf von 4.530 Wertpunkten ist zur Kompensation des Eingriffs durch den vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Grundstücke Bertels“ eine Wertsteigerung um 3 Wertpunkte auf einer Fläche von 1.510 m² erforderlich (1.510 m² x 3 Wertpunkte = 4.530 Wertpunkte).

Mit Anerkennung der Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 15, Flur 1 Gemarkung Kellinghausen verbleibt kein weiterer Kompensationsbedarf durch den Eingriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Grundstücke Bertels“. Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist mit Anerkennung der Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

Verfahrensvermerke

Stand der Planunterlagen: 27.03.2014 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den Kreis Soest Bau, Kataster, Straßen, Umwelt Liegenschaftskataster und Vermessung im Auftrag 	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB am 01.10.2013 durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rütthen beschlossen worden. Der Beschluss wurde am 04.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Rütthen, den 20.03.2015 gez. Weiken Bürgermeister	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 16.06.2014 bis 30.06.2014 stattgefunden. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB hat vom 27.05.2014 bis 30.06.2014 stattgefunden. Rütthen, den 20.03.2015 gez. Weiken Bürgermeister	OFFENLEGUNG Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 12.01.2015 bis 13.02.2015 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 23.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Rütthen, den 20.03.2015 gez. Weiken Bürgermeister
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung wurden den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) am 12.01.2015 zugesandt. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.02.2015 gebeten. Rütthen, den 20.03.2015 gez. Weiken Bürgermeister	DURCHFÜHRUNGSVERTRAG Der Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde gem. § 12 (1) BauGB vor Satzungsbeschluss am 03.03.2015 zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Rütthen geschlossen. Rütthen, den 20.03.2015 gez. Weiken Bürgermeister	ABWÄGUNG UND SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Rütthen hat in seiner Sitzung am 12.03.2015 über die eingebrachten Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 1 (7) BauGB beraten und diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Rütthen, den 13.03.2015 gez. Weiken Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 19.03.2015 bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo und wann dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung eingesehen werden kann. Gemäß § 10 (3) BauGB tritt dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft. Rütthen, den 20.03.2015 gez. Weiken Bürgermeister

10		
09		
08		
07		
06		
05		
04		
03		
02		
01	--	-- / --
Änderungen	Datum	Projektl./gez.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: -----	Planer-Zeichnungsnummer: 387-001-00-B4-01-00-00
---	--

Satzungsfassung

Stadt Rütthen Hochstraße 14 59602 Rütthen		
Plotname 387-001-00-B4-01-00-00.plt Datum 10.01.2015 Blattgröße 17,78 x 0,79 / 0,48 Projektileiter: Ca. gez.: Kü/Ma		Auftraggeber Antonius Bertels Klosterweg 1a 59602 Rütthen
Maßstab 1:1000		Projekt vorhabenbezogener Bebauungsplan "Grundstücke Bertels" OT Kellinghausen
Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3) ---		Planinhalt Satzungsfassung