



Verfahrensmerkmale	
<p>Hinweis: In diesem beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Auf die Durchführung einer Umwidmung nach § 2 (4) BauGB und auf die frühzeitige Unterrichtung und Erläuterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB kann verzichtet werden.</p> <p>Die Stadtvertretung Rütthen hat die vorgeschriebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 20.09.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.</p> <p>Rütthen, den 20.10.2017</p> <p>gez. Weiken Bürgermeister</p>	<p>Die Planunterlagen entsprechen hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand: ...) den Anforderungen der Planzeichenverordnung von 1990.</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Soest, den ...</p> <p>Kreis Soest Bau, Kataster, Straßen, Umwelt Liegenschaftskataster und Vermessung i.A.</p> <p>Rütthen, den 26.09.2017</p> <p>gez. Weiken Bürgermeister</p> <p>Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und seine Begründung haben in der Zeit vom 31.07.2017 bis zum 08.09.2017 nach § 3 (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 20.07.2017 im Amtsblatt der Stadt Rütthen ersichtlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Rütthen, den 26.09.2017</p> <p>gez. Weiken Bürgermeister</p> <p>Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 20.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Rütthen, den 26.09.2017</p> <p>gez. Weiken Bürgermeister</p> <p>Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der allgemeinen Dienstdstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.10.2017 ersichtlich bekannt gemacht worden.</p> <p>In der Bekanntmachung ist auf die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.10.2017 in Kraft getreten.</p> <p>Rütthen, den 20.10.2017</p> <p>gez. Weiken Bürgermeister</p> <p>Die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Rütthener Weg" und "nördlicher Steinfeld" der Stadt Rütthen, wurde am 20.09.2017 von der Stadtvertretung Rütthen am 20.09.2017 geprüft. Dem Bebauungsplan wurde die Begründung vom 07.06.2017 beigefügt.</p> <p>Rütthen, den 26.09.2017</p> <p>gez. Weiken Bürgermeister</p>

I. Erklärung der Planzeichen

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB
 - - - - - Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der Wohnungen pro Wohneinheit gem. § 4 BauNVO
 zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Scharnk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 ausnahmsweise zulässig sind:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

I
 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

0,4
 Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO
 Bauzone gem. § 23 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
 nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 1 und 2)

Flächen für Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Erschließungsstraße mit Straßenbegrenzungslinie / Privatweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Fläche für Abfallbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB
 Fläche für Abfallbeseitigung; hier: Multicontainersammelplatz gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; hier: standortgerechte Laubbäume und Gehölze gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) BauNVO
 SD Satteldach (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)
 35°-48° zulässige Dachneigung (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)
 F 1 Fästrichtung des Hauptgebüdes zwingend (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)

Sonstige erläuternde Planzeichen
 29 Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
 vorhandenes Gebäude
 Vorschlag zur Grundstücksstellung
 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 Bemessung von Abständen

II. Textl. Festsetzungen

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

1. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen bauliche Anlagen errichtet werden. Im Einzelfall darf jedoch der bebaubare Grundstücksanteil (= die zulässige Grundflächenzahl der Bebauungsfläche) nicht überschritten werden.

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind zulässig.
 2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebaubaren Grundstücke sind entweder 1 großkroniger Laubbauer oder 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) BauNVO

1. Dachziegelbau und Dachschneitte sind bis zu 1/3 der Gebäudelänge der jeweiligen Traufseite zulässig.
 Für Garagen können Flachdächer zugelassen werden.
 Drempel sind zulässig, und zwar bis 0,50 m Höhe über Oberkante Rohbaudecke bis Oberkante Sparren an der Außenwand gemessen.

3. Dachgauben und Dachschneitte sind bis zu 1/2 der Gebäudelänge der jeweiligen Traufseite zulässig.
 Für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist eine andere Dachform/Dachneigung zulässig.

III. Hinweise

- Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Befunde oder Befunde (etwa Toncherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel. (0276163750) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.
- Der bei Ausschachtungsarbeiten anfallende Bodenaushub ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.
- Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierte Böden etc. sind zu separieren und zu sichern.
 Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind gem. § 5 (2) und (3) Kreisabfallwirtschafts- und Abfallgesetz (KWV-ABiG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§§ 4) KWV-ABiG). Mutter- und Oberboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmäßnahme dürfen die natürliche Bodenfunktion nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenverfärbungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).
 Darüber hinaus sind bei Verwertungsmäßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden u.a. die Grundsatze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).
 Seit 1995 ist in Nordrhein-Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse in Betrieb gegangen, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaushub und ausgewählten Baureststoffen (z.B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll. Anbieter können ihr Angebot selbst - sofern Sie über die technischen Voraussetzungen verfügen - oder über die Entsorgungswirtschaft Soest (ESG) in die Börse eingehen lassen. Ansprechpartner bei der ESG ist Herr Ruhnke (Tel. 02521 253102).
 Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 (4) KWV-ABiG) oder stellt die Beseitigung die umweltverträglichere Lösung der (§ 5 (5) KWV-ABiG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendepotie des Kreises Soest zu entsorgen.
 Verfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i.S. des § 13 (1) Satz 2 KWV-ABiG im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v.g. Überlassungspflicht.

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung.
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 16.12.1990 (BGBl. 1990 I. S. 58) 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) in der zurzeit geltenden Fassung.
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung.
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der zurzeit geltenden Fassung.

Übersichtsplan ohne Maßstab

10											
09											
08											
07											
06											
05											
04											
03											
02											
01											
Änderungen		Datum	Projekt/ gez.								
Auftraggeber-Zeichnungsnummer: -----		Planner-Zeichnungsnummer: 470-002-00-B4-01-00-00									
<table border="1"> <tr> <td> <p>Stadt Rütthen Hochstraße 14 59602 Rütthen</p> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> <p>Platzname #70-002-00-B4-01-00-00-00 Datum 28.07.2017 Blattgröße 11,2 x 16,5 cm Projektorientierung Ca. ge. KG</p> </td> <td> <p>Stadt Rütthen Hochstraße 14 59602 Rütthen</p> <p>Projekt Bebauungsplan Nr. 1 "Am Rütthener Weg" und "nördlicher Steinfeld"</p> </td> </tr> <tr> <td> <p>Maßstab 1:500</p> </td> <td> <p>Planinhalt 2. (vereinfachte) Änderung gem. § 13 BauGB</p> </td> </tr> <tr> <td> <p>Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3)</p> </td> <td></td> </tr> </table>				<p>Stadt Rütthen Hochstraße 14 59602 Rütthen</p>		<p>Platzname #70-002-00-B4-01-00-00-00 Datum 28.07.2017 Blattgröße 11,2 x 16,5 cm Projektorientierung Ca. ge. KG</p>	<p>Stadt Rütthen Hochstraße 14 59602 Rütthen</p> <p>Projekt Bebauungsplan Nr. 1 "Am Rütthener Weg" und "nördlicher Steinfeld"</p>	<p>Maßstab 1:500</p>	<p>Planinhalt 2. (vereinfachte) Änderung gem. § 13 BauGB</p>	<p>Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3)</p>	
<p>Stadt Rütthen Hochstraße 14 59602 Rütthen</p>											
<p>Platzname #70-002-00-B4-01-00-00-00 Datum 28.07.2017 Blattgröße 11,2 x 16,5 cm Projektorientierung Ca. ge. KG</p>	<p>Stadt Rütthen Hochstraße 14 59602 Rütthen</p> <p>Projekt Bebauungsplan Nr. 1 "Am Rütthener Weg" und "nördlicher Steinfeld"</p>										
<p>Maßstab 1:500</p>	<p>Planinhalt 2. (vereinfachte) Änderung gem. § 13 BauGB</p>										
<p>Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3)</p>											
<p>HOFFMANN & STAKEMEIER</p> <p>Königlicher Wald 7 33142 Breiten Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50</p> <p>INGENIEURE (GMBH)</p>											