

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetz (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141). Die Neufassung wurde aufgrund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2031) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.02.2003 (BGBl. I S. 1950) m. v. v. 03.08.2001.
- 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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 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 09.05.2000 (GV NW. S. 439)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plansinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZ V 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001 (GV NRW S. 811)

FESTSETZUNGEN:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art. der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet
 Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO: 1. Wohngebäude; 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Gast- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahme: Gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden: 1. Betriebe des Beherbergungswesens; 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; 3. Anlagen für Verwaltungen.
 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 (3) Nr. 4 und BauNVO genannten Ausnahmen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
II 2 Vollgeschoss
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2 Vollgeschosse
 0,4 Grundflächenzahl, hier: 0,4 (§§ 16 und 19a BauNVO)
 Gemäß § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Gärten und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht überschritten werden darf. Ausgenommen davon ist das **Grundstück Nr. 14**.

Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
St Fläche für Stellplätze
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsfläche
 Fuß- und Radweg
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16)
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Stellplätze und Zufahrten sind mit Rasengrasssteinen, offener Pflasterung oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Eine Befestigung der Flächen in Form von wasserbundens Decken oder Schotterrasen ist ebenso möglich.
 Gemäß § 9 (1) Nr. 14 und 20 BauGB i.V.m. § 51a Landeswassergesetz ist das auf den Grundstücken anfallende Regen- und Oberflächenwasser auf diesen dezentral zurückzuführen und einer Versickerung bzw. Vernebelung zuzuführen. Ausnahme: wenn ein (Teil-) Anschluss des anfallenden Regen- und Oberflächenwassers an ein öffentliches Schmutzwasserkanal gestattet werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die individuelle Grundstücksituation keine bzw. keine vollständige Versickerung bzw. Vernebelung zulässt (s. Hinweis Nr. 2).

Anpflanzen von Bäumen: (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Fläche zum Anpflanzen von Strüchern
 Auf der gekennzeichneten Fläche sind heimische Sträucher mit einer Mindesthöhe von 1,00m fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist je 2m² der mit dem Pflanzgebiet belegten Fläche mindestens ein Strauch einer heimischen Art - wie z.B. Heidekraut, Hortensie, Forsythie, und Oberflächennasser - anzupflanzen.
 Schwarzer Holunder, gemeiner Schneeball - anzupflanzen.
Sonstige Festsetzungen:
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (1) BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

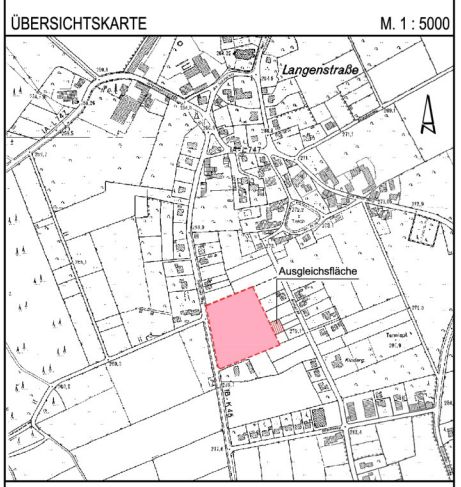
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauNVO NW)
Dächer: siehe Zusatzbeitrag links
 Dacheindeckungen sind ausschließlich in mittel- bis dunkelrot, braunen oder grauen bzw. antraxfarbenen Farbtönen zulässig. Bei Doppelhäusern müssen Material und Farbe der Dacheindeckung übereinstimmen.
 Dachgäben und -einschnitte dürfen zwei Drittel der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 1,00 m über Gärten und Kellern nicht überschreiten.
Einfriedigungen:
 Einfriedigungen für Vorgärten in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Einfriedigungen für Vorgärten durch Mauern oder Zäune dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Grundstücksgrenze, unverbindlich
- Maßzahl in m
- 5 Nummer zur Unterscheidung der einzelnen Baugrundstücke

HINWEISE:

- Bei Bodeneingriffen können Bodenankern (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodeneingriffe, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelände aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zugrisse, Risse und/oder pflanzlichen Lebens aus geodätischer Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Auswertestelle Olpe (Tel.: 02761-9375-0; Fax: 02761-9460) unverzüglich zu melden und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 15 Abs. 4 5. DSchG NW).
- Die grundsätzliche Eignung der Böden im Baugelände für eine Versickerung bzw. Vernebelung ist gutachterlich nachzuweisen. Die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.
- Aufgrund des im Plangebiet teilweise aufgefundenen hohen Grundwasserstandes sind den Bauherren empfohlen, bei der Errichtung von Wohngebäuden mit Kelleranlagen geeignete Maßnahmen zur Abdichtung der Untergeschosse durchzuführen.
- Südlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Nebenverwerbsbetrieb (Süchthaus). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dadurch gelegentlich Lärm- und Geruchsbelastungen im Plangebiet verursacht werden.
- Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern. Bei der Baumaßnahme anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 2 u. 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen und geschlossenen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG). Abfälle, die nicht verwertet werden, sind als überlassungspflichtige Abfälle auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu entsorgen. Bei der Baumaßnahme anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 2 u. 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen und geschlossenen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung sind 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 Grundsatze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).
 Setz 1995 besteht in Nordrhein-Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttschicht, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Gebäudebaud- und Bauschutt, Straßenanbau- und ausgehauenen Baustoffen (z.B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll.
 Anbieter können ihr Angebot selbst unter www.abfall.info.de ins Internet eingeben. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit über die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH (EGS) oder über die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest, Angebote in die Boden- und Bauschuttschicht aufnehmen zu lassen.
 Ist eine Verwertung des Unterebendes technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG) oder stellt eine Beseitigung die Umweltverträglichkeit Lösung dar (§ 5 Abs. 5 KrW-/AbfG), ist der Bodenabwusch als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodenreine 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 KrW-/AbfG im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v. g. überlassungspflicht.
 Sofern bauliche Anlagen abgebrochen werden, ist der Abbruchbereich der Abteilung Abfallwirtschaft spätestens zwei Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen. Bei einem generell genutzten baulichen Anlagen, ist mit der **Regie der Rückbaumaßnahme** zusätzlich ein Abbruch- und Materialentsorgungskonzept vorzulegen.



Stadt Rütten

Ortsteil Langenstraße
 Bebauungsplan Nr. 2
 "Meerfeld" 1. Änderung

geändert: 02.01.2018
 datum: 08.01.2003
 maßstab: 1 : 500
 bearbeitet: vielhofer
 vielhofer architektur
 döltholter + jöbgers
 herforder str. 4 • 59505 Espenlar
 tel: 02061-6960 • fax: 02061-6961

Blattgröße: 0,841 x 0,594 = 0,500 m²