



I. Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 und § 4 BauNVO)

GE₁ Gewerbegebiet, eingeschränkt gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) bis (6) BauNVO

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

nicht zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie der Abstandsliste I - VI der Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 06.06.2007 zuzuordnen sind sowie Betriebe, die im Anhang der 4. BImSchV aufgeführt sind (siehe Anlage zur Begründung),
- Die nach § 8 (2) Nr. 4 BauNVO allgemein zulässige Nutzung "Anlagen für sportliche Zwecke" wird gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ist damit ebenfalls unzulässig.

ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Gewerbebetriebe der Abstandsliste VII (Iff. Nrn. 161-199) in Anwendung des Punktes 2.4.1.1 der Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 06.06.2007, wenn nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
- Die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

GE₂ Gewerbegebiet, eingeschränkt gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) bis (6) BauNVO

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

nicht zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie der Abstandsliste I - V (Iff. Nrn. 81-142) der Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 06.06.2007 zuzuordnen sind sowie Betriebe, die im Anhang der 4. BImSchV aufgeführt sind (siehe Anlage zur Begründung),
- Die nach § 8 (2) Nr. 4 BauNVO allgemein zulässige Nutzung "Anlagen für sportliche Zwecke" wird gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ist damit ebenfalls unzulässig.

ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Gewerbebetriebe der Abstandsliste V (Iff. Nrn. 143-160) in Anwendung des Punktes 2.4.1.1 der Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 06.06.2007, wenn nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
- Die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,8	Grundflächenzahl
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
GH max.	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

a	abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

	Erschließungsstraße mit Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

	Fläche für Versorgungsanlagen
	Zweckbestimmung: Löschwasser

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)
--	---

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) BauNVO)

Sonstige Darstellungen (§ 9 (6) BauGB)

	Maßzahl
	Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
	vorhandenes Gebäude
	vorhandene Geländehöhe
	Abgrenzung Bebauungsplan OE Nr. 8 *Gewerbegebiet Oestereiden (Rechtskraft: 29.07.1992)

II. Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Die Gebäudehöhe im GE₁ darf maximal 257m über Normalhöhennull (NHN), im GE₂ maximal 255m über Normalhöhennull (NHN) betragen. Als oberster Bezugspunkt gilt die Oberkante der Dachkonstruktion.

Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB und § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51a LWG NRW

- Das anfallende Oberflächenwasser ist entsprechend des natürlichen Abflussverhältnisses in den "Tiefen Graben" einzuleiten. Im Sinne des geregelten Wasserabflusses ist auf den einzelnen Grundstücken eine dezentrale Regenrückhaltung vorzusehen. Die Regenrückhaltung kann im Rahmen der geltenden Regeln der Technik individuell gestaltet werden (Erdbecken / geschlossene Becken). Den Bauanträgen ist ein Nachweis zur hydraulischen Bemessung beizufügen, der für jeden Fall die Nicht-Überlastung des Kanalsystems belegt. Bei der Bemessung sind folgende Regenspenden $r_{D,T}$ gem. KOSTRA-Atlas DWD 2010 R zu Grunde zu legen:

Regendauer D = 10 min
 - bei $T = 1a$ 135,2 l/(s x ha)
 - bei $T = 5a$ 244,0 l/(s x ha)

Die geplanten Regenrückhaltebecken für die zu entwässernden Flächen sind nach DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhaltebecken" (Dezember 2013) zu bemessen. Folgende Vorgaben sind bei der Berechnung zu berücksichtigen:

- $q_{Dr,R} = 10 l/(s x ha)$ (entspricht dem natürlichen Abflussverhältnis)
- $n = 0,2$ (entspricht einer Überschreitungshäufigkeit von 5 Jahren)

Aufgrund der Tatsache, dass mechanische Drosselorgane nicht auf beliebig kleine Wassermengen einstellbar sind, kann es sich ergeben, dass für Teilflächen nur ab einer gewissen Größenordnung eigenständige Rückhaltungen machbar sind. (Die minimale Wassermenge, die mit einem mechanischen Regelorgan zu erzielen ist, liegt bei 1,1 l/s). Andernfalls kann es notwendig sein, mehrere benachbarte Grundstücke an ein gemeinsames Rückhaltebecken anzuschließen.

Für den Fall, dass im Gewerbegebiet Betriebe angesiedelt werden, die eine erhöhte Niederschlagswasserverschmutzung erwarten lassen, wird ein Regenklärbecken gemäß den Anforderungen an die Niederschlagswasserreinigung im Trennverfahren, Rd. Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 - vom 26.05.2004 erforderlich.

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Die Flächen sind geschlossen mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen bzw. Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind als Reihenanpflanzung anzulegen; der Reihenabstand beträgt 1,00m, der Abstand in der Reihe beträgt 1,00m. Es sind Pflanzen der folgenden Artenliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind als Mischpflanzung anzulegen; der Anteil einer Gehölzart darf 20% nicht übersteigen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

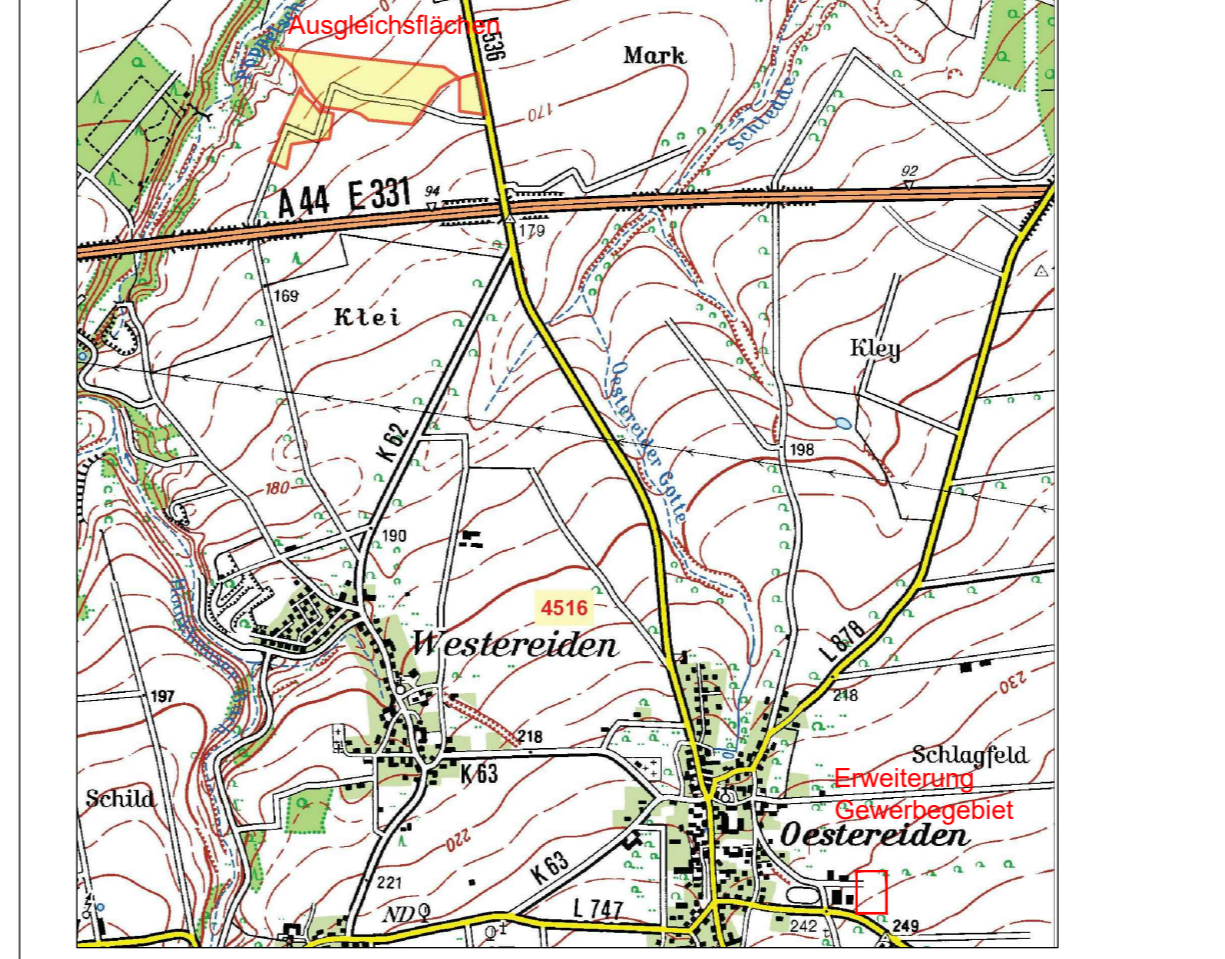
Artenliste:

Bäume:	Esche	Fraxinus excelsior	Stieleiche	Quercus robur
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Winterlinde	Tilia cordata
	Eberesche	Sorbus aucuparia	Feldahorn	Acer campestre
	Buche	Fagus sylvatica	Hainbuche	Carpinus betulus
Sträucher:	Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
	Hasel	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina
	Weißdorn	Crataegus monogyna	Salweide	Salix caprea

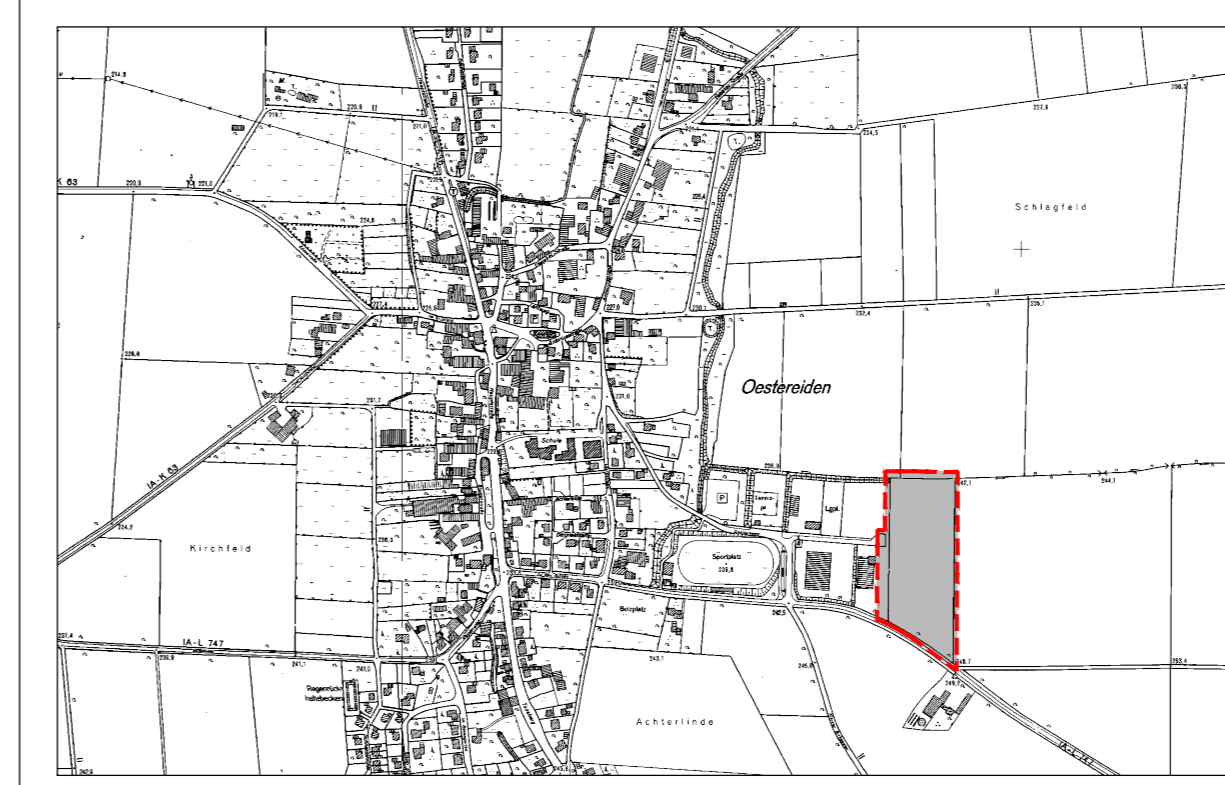
B. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

- Lage und Art der Kompensationsmaßnahmen
 Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde mit einem Wertpunktdesizit von 44.763 Biotoppunkten bewertet. Es wird angestrebt, den notwendigen ökologischen Ausgleich durch Maßnahmen auf den stadtteiligen Grundstücken Gemarkung Westereiden, Flur 2, Flurstücke 4, 170 und 175 zu erzielen. Diese Flächen nördlich der A44 werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt und bieten mit einer Ausmaßgröße von zusammen 167.755qm genügend Möglichkeiten neben dem allgemeinen ökologischen Wertpunktausgleich auch die durch den planerischen Eingriff verursachte Wertreduzierung der Lebensraumqualität des Untersuchungsgebietes für die Wiesenhöhe auszugleichen. Dort werden Ausgleichsmaßnahmen in Form von besonderen Bewirtschaftungskonzepten auf mindestens 8 ha Flächenanteilen (ggf. wechselland) dieser drei Grundstücke durchgeführt.

Übersicht der Ausgleichsflächen



Übersichtsplan (ohne Maßstab)



III. 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 natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§15 DSchG, Ansprechpartner: Herr Dr. Pott, christian.pott@wl.org). Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750; Fax.: 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 Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination, Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so ist die Stadt Rütthen (Tel. 02952 / 818-0), das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest (Tel. 02921 / 30-0) sowie das Staatliche Umweltamt Lipstadt (Tel. 02941 / 986-0) 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. Hausmüll/Oberboden ist im Vorfeld von Baumaßnahmen stets abzuschleppen.

Ausubmassen sollen, getrennt nach Oberboden- und Unterboden möglichst ortsnah wiederverwendet werden. Die Anforderungen der DIN 19731 sind zu beachten.

Es ist von Baurägern eine Dokumentation des eingebauten Bodens zu erstellen und dem SG Bodenschutz des Kreises Soest unaufgefordert vorzulegen. Das SG Bodenschutz kann im Baugenehmigungsverfahren für einzelne Baumaßnahmen ein Bodenverwertungskonzept verlangen. Die Qualität des Einbaumaterials wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.

3. Kampfmittelrückstände und Blindgänger

Sind bei der Durchführung von Bodenarbeiten außergewöhnliche Verunreinigungen 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-Dezernat 22-Gefahrenwesen (Tel. 02931 / 82-2281, Fax 02931 / 82-46167) zu verständigen.

4. Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können. 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.

5. Geruchsmissionen

Mit dem Auftreten von landwirtschaftlichen Gerüchen ist im gesamten Plangebiet zu rechnen. Diese Geruchsbelastung ist zulässig und hinzunehmen.

6. Störfallrecht

Bei Anlagen, die der Störfall-Verordnung unterliegen, ist der jeweils angemessene Sicherheitsabstand zu berücksichtigen. Dieses ist auch bei einer späteren Änderung oder Erweiterung bestehender Firmen zu einem "Störfallbetrieb" zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit geltenden Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit geltenden Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) 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) in der zurzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung.

05			
04			
03			
02			
01			
Änderungen			

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: -----	Planner-Zeichnungsnummer: 008-029-00-B4-01-00-00
---	---

Satzungsfassung

Der Auftraggeber :		
Stadt Rütthen Hochstraße 14 59602 Rütthen		
Plattname: 008-029-00-B4-01-00-00.pdf Datum: 16.10.2018 Blattgröße: L 1,8 m x 0,84 (0,80) m Projektleiter: Ca gez.: Ko	Auftraggeber Stadt Rütthen Hochstraße 14 59602 Rütthen	
Maßstab: 1:1000	Projekt Bebauungsplan OE Nr. 11 "Erweiterung Gewerbegebiet Oestereiden"	
Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3) ---	Planinhalt Satzungsfassung	
 HOFFMANN & STAKEMEIER INGENIEURE GMBH Königslicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50		

Verfahrensvermerke

Die Planungsunterlagen entsprechen hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand: Febr. 2018) den Anforderungen der Planzeichenverordnung von 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadtvertretung Rütthen hat in seiner Sitzung am 02.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans OE Nr. 11 "Erweiterung Gewerbegebiet Oestereiden" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Rütthen am 22.02.2018 ortsblich bekannt gemacht. Rütthen, den 19.11.2018 gez. Weiken..... Bürgermeister	BEHÖRDENBETEILIGUNG Der Vorentwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung ist den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.02.2018 zugesandt worden. Sie wurden um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 06.04.2018 gebeten. Rütthen, den 19.11.2018 gez. Weiken..... Bürgermeister	BÜRGERBETEILIGUNG Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde durch die Bekanntmachung der Planungsziele im Amtsblatt der Stadt Rütthen am 22.02.2018 durchgeführt. Anschließend wurden die Planunterlagen für die Dauer von 14 Tagen ausgehängt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Rütthen, den 19.11.2018 gez. Weiken..... Bürgermeister	OFFENLEGUNGSBESCHLUSS Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadtvertretung Rütthen hat in seiner Sitzung am 19.06.2018 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Offenlegung bestimmt. Rütthen, den 19.11.2018 gez. Weiken..... Bürgermeister
--	---	---	--	---

OFFENLEGUNG Dieser Plan hat mit der Begründung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB nach ortsblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 06.08.2018 bis einschl. 10.09.2018 ausgelegen. Der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hatten in der Zeit vom 02.08.2018 bis einschl. 10.09.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme. 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 26.07.2018 im Amtsblatt der Stadt Rütthen ortsblich bekannt gemacht worden. Rütthen, den 19.11.2018 gez. Weiken..... Bürgermeister	SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan OE Nr. 11 "Erweiterung Gewerbegebiet Oestereiden" der Stadt Rütthen, wurde am 29.11.2018 von der Stadtvertretung Rütthen als Satzung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen. Dem Bebauungsplan wurde die Begründung vom 15.10.2018 beigefügt. Rütthen, den 12.12.2018 gez. Weiken..... Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.12.2018 ortsblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden, ebenso wie auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB). Die Satzung ist am 10.12.2018 in Kraft getreten. Rütthen, den 12.12.2018 gez. Weiken..... Bürgermeister	BEGLAUBIGUNGSVERMERK Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Lichtpause / Plot) des Bebauungsplanes OE Nr. 11 "Erweiterung Gewerbegebiet Oestereiden" der Stadt Rütthen, mit der Urschrift übereinstimmt. Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für Rütthen, den (Siegel)
---	--	--	---