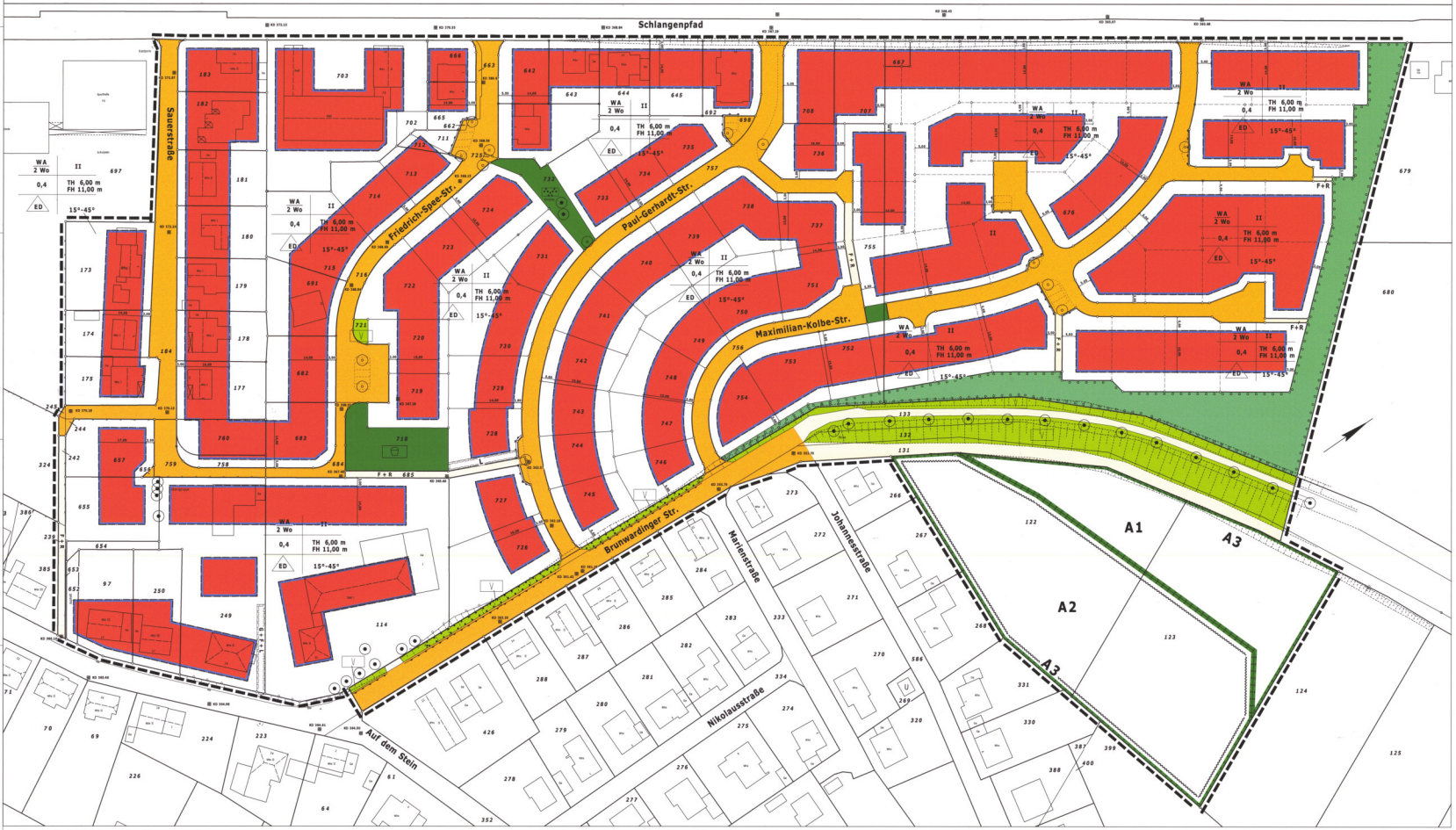
# Stadt Rüthen - Bebauungsplan Nr. 9c - "Schlangenpfad" 1. Änderung

## Maßstab 1:500




## VERFAHRENSVERMERKE

1. Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 9c "Schlangenpfad" aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadtvertretung vom **11.09.2002**.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Rüthen am **20.05.2003** erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Bürgerversammlung am **04.06.2003** mit anschließender 2-wöchiger Gelegenheit zur Erörterung durchgeführt worden.
Die ortsübliche Bekanntmachung der Form der Bürgerbeteiligung ist im Amtsblatt der Stadt Rüthen am **20.05.2003** erfolgt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **11.06.2003** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Stadtvertretung Rüthen hat am 6. Juli 2004 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 9c "Schlangenpfad" mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 9c "Schlangenpfad", bestehend aus Planzeichnung und Begründung hat in der Zeit vom 9.8. Aug. 2004 bis zum 8.9. Okt. 2004, nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
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 9.8. Aug. 2004 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 1.8. Sep. 2003 über die Offenlegung benachrichtigt.

7. Die Stadtvertretung Rüthen hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23. Jan. 2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 9c "Schlangenpfad" der Stadt Rüthen, wurde am 23. Jan. 2004 von der Stadtvertretung Rüthen als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

9. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Rüthen 30. Jan. 2004

Bürgermeister

10. Die Planunterlage, Stand 03/2003, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Rüthen 28. Aug. 2003

(Siegel)

11. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 9.8. Feb. 2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 9.8. Feb. 2004 in Kraft getreten.

Rüthen, 9.8. Feb. 2004

Bürgermeister

12. Beglaubigungsvermerk:

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Lichtpause / Plot) der 1. Änderung des Bebauungsplanes 9c "Schlangenpfad" der Stadt Rüthen mit der Urschrift übereinstimmt. Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für

Rüthen

(Siegel)

im Auftrag

**Ausgleich des Eingriffs gem. § 1a (3) BauGB:**

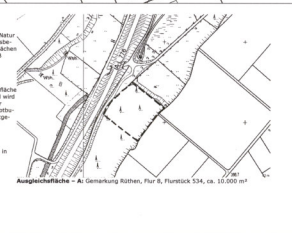
Aufgrund des nach §§ 18-21 BNatSchG durch die Planung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft verpflichtet sich die Stadt Rüthen, neben den innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auch auf den dargestellten externen Flächen „A" und „B" geeignete Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) S. 3 BauGB fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

**Ausgleichsfläche - A**

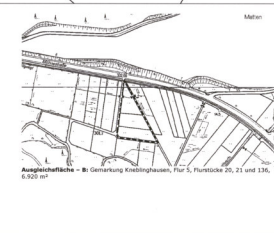
Die Stadt Rüthen verpflichtet sich, im Bereich der dargestellten externen Ausgleichsfläche - A folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen: Der vorhandene Fichtenbestand wird vollständig abgeräumt, einschließlich der bodenbedeckenden Pflanzenteile. Auf einer Teilfläche von ca. 7.500 m² werden Rotbuchen gepflanzt. Abgeschlossen wird der Rotbuchenbestand am Oberhang durch eine naturnahe Waldrandbepflanzung mit standortgerechten Gehölzen und Sukzessionsflächen auf ca. 2.500 m².

**Ausgleichsfläche - B**

Die Stadt Rüthen verpflichtet sich, im Bereich der dargestellten Ausgleichsfläche - B in Verbindung mit dem vorhandenen Graben naturnah gestaltete Blänken - temporäre Kleingewässer – anzulegen.



**Ausgleichsfläche – A:** Gemarkung Rüthen, Flur 8, Flurstück 534, ca. 10.000 m²



**Ausgleichsfläche – B:** Gemarkung Kneblinghausen, Flur 5, Flurstücke 20, 21 und 136, 6.920 m²

## 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, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) BauNVO zugelassen werden: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes; 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 5 BauNVO genannten Ausnahmen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht zulässig sind.

**Maß der baulichen Nutzung:**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2 Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl, hier: 0,4 (§§ 16 und 19 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO):

Begrenzung der Traufhöhe:

TH 6,00m maximal zulässige Traufhöhe

Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden, traufseitigen Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet. Bei einem Pultdach ist der äußere Schnittpunkt der Dachhaut mit der traufseitigen Außenwand, die die geringere Höhe aufweist, maßgeblich. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist die natürliche Geländeoberfläche.

Begrenzung der Firsthöhe:

FH 11,00m maximal zulässige Firsthöhe

Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel bzw. bei einem Pultdach durch die Oberkante der geneigten Dachfläche gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe ist die natürliche Geländeoberfläche

**Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen:**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

**Zahl der Wohnungen:**
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

2 Wo Je Wohngebäude ist die Einrichtung von maximal 2 Wohnungen zulässig. Dabei ist für jede Wohneinheit eine Baugrundstücksfläche von mindestens 200 m² nachzuweisen. Als Baugrundstück gilt das Flurstück, auf dem das Wohngebäude errichtet wird.

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Fu+R Fuß- und Radweg

Wirtschaftsweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Ein- und Ausgang

V Verkehrsgrün

**Grünfläche**
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche:

- Zweckbestimmung Parkanlage
- Zweckbestimmung Spielplatz
- ohne Zweckbestimmung

**Fläche für die Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche sind durch in die Topographie eingepasste Geländemodellierungen drei Mulden anzulegen. Diese werden miteinander verbunden und dienen der Rückhaltung des im Planbereich anfallenden Oberflächenwassers. Nach Durchlaufen dieser Mulden wird das Wasser gedrosselt dem östlich des Plangebietes gelegenen Vorfluter zugeführt.

**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und Zufahrten im Bereich der Baugrundstücke:

Stellplätze und Zufahrten sind mit Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Eine Befestigung der Flächen in Form von wasserundurchlässigen Decken oder Schotterrasen ist ebenso möglich.

Ausgleichsmaßnahmen (s.a. § 1a (3) BauGB gem. § 9 (1a) BauGB i.V.m. §§ 18-21 BNatSchG:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

A1 In dem mit A1 gekennzeichneten Bereich sind heimische Obstbäume fachgerecht im Abstand von 10m x 10m anzupflanzen, vor Viehverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten. (Artenvorschläge s. Hinweis Nr. 5)

A2 In dem mit A2 gekennzeichneten Bereich sind naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken anzulegen. Landwirtschaftliche Nutzungen sind im Bereich dieser Teilfläche unzulässig. Sie ist durch geeignete Zäune von den angrenzenden Viehweiden zu trennen und als Sukzessionsfläche zu belassen. Zulässig sind die zur Sicherstellung eines geregelten Wasserabflusses ggf. notwendig werdenden Pflegemaßnahmen.

A3 In den mit A3 gekennzeichneten nordwestlichen und südlichen Randbereichen der Ausgleichsfläche ist eine dreireihige Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Artenvorschläge s. Hinweis Nr.5)

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:**
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

mit Leitungsrechten zu Gunsten des Erschließungsträgers zu belastende Fläche

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger bzw. der Versorgungsträger zu belastende Fläche

**Anpflanzen/Erhalten von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen:**
(§ 9 (1) Nr. 25a/b BauGB)

Standort eines zu erhaltenden Baumes:
Die im Plan als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Fläche zum Anpflanzen von Obstbäumen:
Der gekennzeichnete Bereich ist vollflächig mit einer standortgerechten Graseinsaat als Wildwiesenfläche anzusäen. Im Bereich der gekennzeichneten Fläche sind insgesamt mindestens 45 heimische Obstbäume sachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Einzelbäume auf der Fläche zu verteilen. (Artenvorschläge s. Hinweis Nr. 5) Innerhalb der Fläche ist das Anlegen von Folienverdunstungen mit einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig.

Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
In den gekennzeichneten Bereichen ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten. Abgängige Bäume oder Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

**Sonstige Planzeichen:**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

### B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauNVO NW)

**Dächer:**

15°-45° Ausschließlich zulässig sind Dächer mit Dachneigungen zwischen 15° und 45°. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.

Dacheindeckungen sind ausschließlich in mittel- bis dunkelroten, braunen oder grauen bzw. anthrazitfarbenen Farbtellungen zulässig. Bei Doppelhäusern müssen Material und Farbe der Dacheindeckung übereinstimmen.

Dachgauben und -einschnitte dürfen zwei Drittel der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten und müssen mindestens 1,00 m Abstand von Graten und Kehlen einhalten.

**Einfriedungen:**

Einfriedungen der Vorgärten in Form von lebenden Hecken sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Einfriedungen der Vorgärten durch Mauern oder Zäune dürfen eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten.

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

- 15.00 Maßzahlen in Meter
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 222 Flurstücksnummer
- Grundstücksgrenze, unverbindlich
- Parkplatz im öffentlichen Raum
- Baumpflanzung im öffentlichen Raum
- KD 332.70 Kanaldeckel mit Höhenangabe über NN
- Vorhandene Böschung

## HINWEISE:

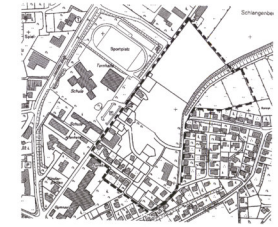
1. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.
2. Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten im Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes 9c der Stadt Rüthen außer Kraft.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über verfehlenen Bergwerksfeldern, ohne dass nach Unterlagen des Bergamtes Kamen Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.
4. 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. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Ausseerstele Olpe (Tel.: 02761-9375-0; Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 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 Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
5. Artenvorschläge:
   'ahe' Obstbaumsorten:
   Apfelsorten: Goldparmäne, Graue Herbstrenette, Dülmener Rosenapfel, Jakob Lebel, Schafnase, Kaiser Wilhelm, Winterrambur, Bohnapfel, Luxemburger Renette
   Birnensorten: Clapps Liebling, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne, Westfälische Glockenbirne (Speckbirne)
   Süsskirschen: Büttners rote Knorpelkirsche, große schwarze Knorpelkirsche
   Pflaume: Büttners Frühzwetsche, Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche
   Heckenpflanzen:
   Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Vogelkirsche (Prunus avium), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina)
6. 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 schadlosen **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 beseitigen.
   Mutter- und Unterboden sind zu separieren und entsprechend der **DIN 19731** einer schadlosen **Verwertung** zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht bewirtschaftigt 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 Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§17 BBodSchG).
   Seit 1995 besteht in Nordrhein-Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse, mit deren Hilfe die **Verwertung** von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z.B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll.
   Anbieter können ihr Angebot selbst unter **www.alois-info.de** ins Internet eingeben. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit über die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH (ESG) oder über die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest, Angebote in die Boden- und Bauschuttbörse aufnehmen zu lassen.
   Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG) oder steht eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 Abs. 5 KrW-/AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall 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 KrW-/AbfG im Gebiet des Kreises Soest und soll Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v. g. Überlassungspflicht.
   Sofern bauliche Anlagen abgebrochen werden, ist der Abbruchbeginn der Abteilung Abfallwirtschaft spätestens **zwei Arbeitstage vorher** durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen. Bei ehem. gewerblich genutzten baulichen Anlagen, ist mir vor **Beginn der Rückbaumaßnahme** zusätzlich ein Abbruch- und Materialentsorgungskonzept vorzulegen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zul. geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.02.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Planzv 90) vom 18. 12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218)
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.2002 (GV NRW S. 160).

Es sind die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Gesetzesänderungen zu berücksichtigen.

**Übersichtsplan** **Maßstab 1 : 5000**




# Stadt Rüthen

**Bebauungsplan Nr. 9 c „ Schlangenpfad „ 1. Änderung**

Gemarkung : Rüthen Flur : 8 Maßstab 1: 500

vielhaber stadtplanung städtebau

Arnsberg Juli 2003