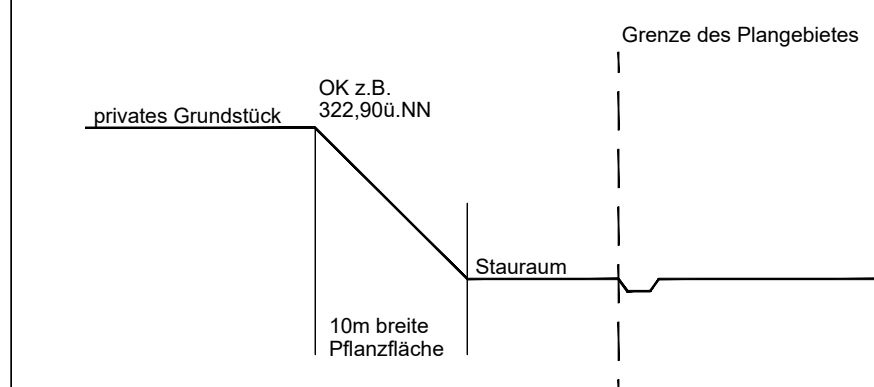




1. Änderung des Bebauungsplanes RT Nr. 12 b "Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Lindental"

Systemschnitt A - A M 1:500



rechtskräftiger Bebauungsplan ohne Maßstab



**Verfahrensmerkmale**

Hinweis: In diesem beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Auch gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 4 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und auf die frühzeitige Unterrichtung und Einberufung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden kann.	Die Planunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand: den Anforderungen der Planzeichenverordnung von 1990). Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigungsfähig.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Rütten vom 07.04.2016. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Rütten am 06.03.2017 erfolgt.  Rütten, den 08.08.2017  gez. Weikens Bürgermeister
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und seine Begründung haben in der Zeit vom 27.03.2017 bis zum 28.04.2017 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 06.03.2017 im Amtsblatt der Stadt Rütten ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 24.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  Rütten, den 08.08.2017  gez. Weikens Bürgermeister	Die Stadtvertretung Rütten hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 20.09.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  Rütten, den 28.09.2017  gez. Weikens Bürgermeister
Die 1. (beschleunigte) Änderung des Bebauungsplanes RT Nr. 12 b "Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Lindental" der Stadt Rütten, wurde am 20.08.2017 von der Stadtvertretung Rütten als Sitzung beschlossen. Dem Bebauungsplan wurde die Begründung vom August 2017 beigefügt.  Rütten, den 28.09.2017  gez. Weikens Bürgermeister	Die Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.  Rütten, den 28.09.2017  gez. Weikens Bürgermeister	Befuglichkeitsvermerk: Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Lichtpause / Plot) der 1. (beschleunigten) Änderung des Bebauungsplanes RT Nr. 12 b "Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Lindental" der Stadt Rütten, mit der Urschrift übereinstimmt. Diese beglaubigte Abschrift bestimmt für die Urschrift.  Rütten, den  (Siegel)

**Grundflächenzahl** z.B. 0,6  
**Baumassenzahl** 7,0  
**TH max.**

**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 16 (5) BauNV

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

- Erhellungsstraße mit Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß-, Unterhaltungsweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

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

- Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB
- Wasser

**Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Grünfläche, öffentlich gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Zweckbestimmung: A Gebietsengrünung / Ausgleichsmaßnahmen, W Zuwegung / Wiese

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

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

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

- Umgrünung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Umgrünung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Oberflächfläche für den Feldabgraben gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Umgrünung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Graben gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

**Sonstige erläuternde Planzeichen**

- Bernahtung von Abständen
- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- Sichtdreieck
- Baum mit vorgeschlagenem Standort (informeller Eintrag)
- 110 kV Freileitung der VEV mit Schutzabstand
- vorhandenes Gebäude

**I. Erklärung der Planzeichen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** gem. § 9 (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauGB

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

**GE<sub>1</sub>** Gewerbegebiet, eingeschränkt gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

- Betriebe der Abstandsklasse I - VI des Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 06.06.2007 sowie Betriebe mit vergleichbarem Störungsgrad (siehe Anlage zur Begründung).
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Vertriebes von Kraftfahrzeugen, Motorrädern, Mopeds u.ä. sowie Fahrrädern (inkl. Zubehör z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsteile).
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vertriebsstellen bzw. Verkaufsfächen eigengefertigter oder reparierter Produkte von im Plangebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben mit einem max. Anteil von 20 % der Produktionsfläche, jedoch nicht größer als max. 200 qm,
- Vergnügungsstätten,
- Betriebe der Abstandsklasse VI 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.

**GE<sub>2</sub>** Gewerbegebiet, eingeschränkt gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

- Betriebe der Abstandsliste I - V des Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 06.06.2007 sowie Betriebe mit vergleichbarem Störungsgrad (siehe Anlage zur Begründung).
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Vertriebes von Kraftfahrzeugen, Motorrädern, Mopeds u.ä. sowie Fahrrädern (inkl. Zubehör z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsteile).
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vertriebsstellen bzw. Verkaufsfächen eigengefertigter oder reparierter Produkte von im Plangebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben mit einem max. Anteil von 20 % der Produktionsfläche, jedoch nicht größer als max. 200 qm,
- Vergnügungsstätten,
- Betriebe der Abstandsliste VI 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.

**II. Textliche Festsetzungen**

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

- Als Traufhöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen dem vorhandenen Dach und der Oberkante der Gebäudedache bzw. dem Schrägpunkt der Außenwand mit der Dachfläche des Daches, gemessen an der Gebäudeecke, an der der gewachsene Boden am höchsten über NN ansteht. In begründeten Einzelfällen kann bei problematischer Hangsituation die Traufhöhe ab geschichteten Boden gemessen werden.

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

- Innerhalb des mit Z 1 gekennzeichneten Anpflanzungstreifens kann die Bepflanzung auf einer Länge von jeweils max. 20,00 m für eine Zufahrt unterbrochen werden.
- Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Gehölzpflanzung aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 1 im Dreiecksverband (1 m x 1 m x 1 m) anzulegen. Der Anteil an Bäumen der 1. und 2. Ordnung muss mind. 30 % betragen.

**Pflanzliste 1:**

- Hanfbuche	- Salweide	- Vogelkirsche	- Hartnagel
- Hasel	- Weißdorn	- Kornelkirsche	- Windrose
- Schwarzer Holunder	- Steleiche	- wolliger Schneeball	
- Hundstee	- Bergahorn	- Pfaffenhut	

- Auf der mit M 2 gekennzeichneten Fläche ist ein Gehölzstreifen aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 1 anzulegen.
- Auf der mit M 3 gekennzeichneten Fläche ist eine Baumreihe anzupflanzen (Bäume 1. und 2. Ordnung gem. Pflanzliste 1). Die Bäume sind in einem Abstand von 10 - 12 m zu pflanzen. Eine Entpflanzung hat mit standortgerechten einheimischen Sträuchern gem. Pflanzliste 1 zu erfolgen.
- Die angepflanzten Gehölze sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige zu ersetzen.

**Sonstige erläuternde Planzeichen**

- Von den einzelnen, ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der 110 kV-Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m ü.NN) zur Prüfung und abschließender Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetz (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1990 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) 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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), in der zurzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496) in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2004 (GV. NRW. S. 294), in der zurzeit geltenden Fassung.

**Der Auftraggeber:**

Stadt Rütten  
Hochstraße 14  
59602 Rütten

Projekt: **Bebauungsplan RT Nr. 12 b "Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Lindental"**

Maßstab: 1:1000

Planinhalt: 1. (vollständige) Änderung gem. § 13 a BauGB

**HOFFMANN & STAKEMEIER**

Königlicher Wald 7 33142 Bären Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50

**INGENIEURE GMBH**