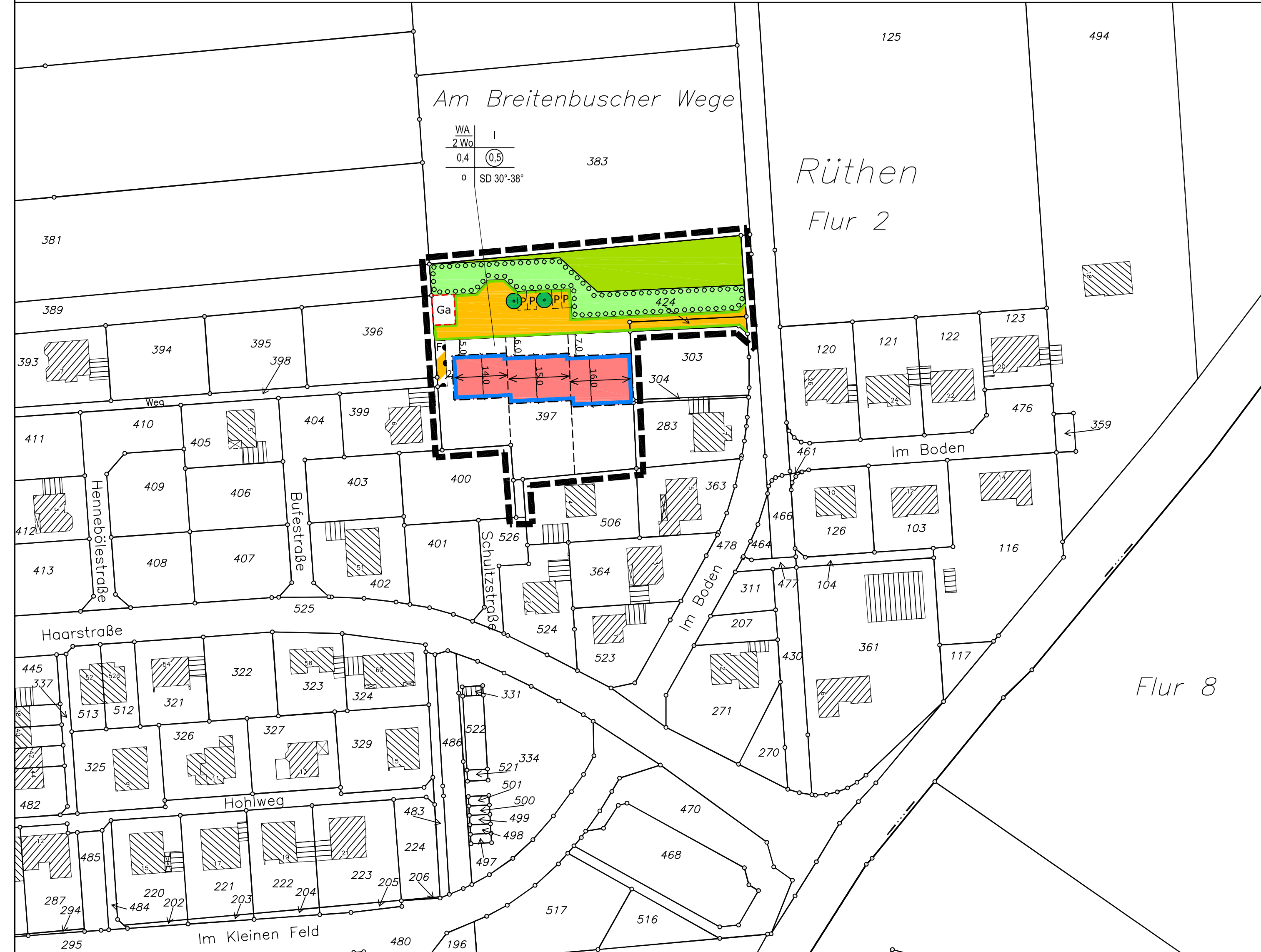


# Stadt Rütchen Bebauungsplan Nr. 2b

## "Gelände zwischen Menzeler Straße und Lippstädter Straße" 2. Änderung



**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414)
- 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 (BjBl. I. S. 1193)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 439,445)
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 ff.)

in den zur Zeit gültigen Fassungen

**FESTSETZUNGEN:**

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Art der baulichen Nutzung:**  
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
 Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO: 1.) Wohngebäude

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die unter 2) aufgeführten, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und die unter 3) aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass sämtliche unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig sind.

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

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 1 Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)

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

**0,5** Geschossflächenzahl, hier: 0,5 (§§ 16 und 20 BauNVO)

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

**o** offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

**—** Baugrenze (§ 23 BauNVO)

**■** überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

**→** Stellung der Hauptbaukörper (Firstrichtung)

**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 Baugrundstückfläche von mindestens 300 m² nachzuweisen. Als Baugrundstück gilt das Flurstück, auf dem das Wohngebäude errichtet wird.

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

**—** Straßenbegrenzungslinie

**■** Straßenverkehrsfläche

**■** Fußweg

**---** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

**■** öffentliche Grünfläche:

- Zweckbestimmung Windschutz / Ortsrandeinengung

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald:** (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

**■** Fläche für die Landwirtschaft

**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, offener Pflasterung oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Eine Befestigung der Flächen in Form von wassergetriebenen Decken oder Schotterrasen ist ebenso möglich.

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

**○** Umgrenzung der Windschutzpflanzung:  
 Der gekennzeichnete Bereich ist im Wechsel vollständig dicht (Verband von 1x1) mit Bäumen und Sträuchern folgender Sorten anzupflanzen und zu erhalten: Feldahorn, Bergahorn, Hasel, Hambuche Weißdorn, Vogelkirsche, Hundstose und Schiele

**Sonstige Planzeichen:**

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB)

**■** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB)

**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
 (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONRW)

**Dächer**  
 Die vorgeschriebene Dachform für Wohngebäude ist das Sattel- bzw. Giebeldach.  
 Die Neigung der Dachflächen darf den vorgegeben Rahmen von 30°-38° nicht über- bzw. unterschreiten.

Die vorstehenden Regelungen gelten nicht für Bedachungen von Anbauten, Garagen und Nebenanlagen.

**Dachaufbauten und -einschnitte**  
 Dachaufbauten sind im Änderungsbereich generell unzulässig. Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben zulässig. Deren Gestaltung richtet sich nach der eigenständigen Gestaltungssatzung vom 10.03.1994.

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

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN:**

**150** Maßzahl in m

**---** vorhandene Flurstücksgrenze

**397** Flurstücksnummer

**Rütchen** Gemarkung

**Flur 2** Flur

**Im Boden** Straßenname

**■** vorhandenes Wohngebäude

**■** vorhandenes sonstiges Gebäude

**---** Grundstücksgrenze, unverbindlich

**---** unverbindliche Aufteilung der Verkehrsfläche

**■** Parkplatz im öffentlichen Raum

**○** Baumpflanzung im öffentlichen Raum

**HINWEISE:**

**1. Verkehrsflächen**  
 Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

**2. bisherige Planinhalte**  
 Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten im Änderungsbereich die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes RT Nr. 2b der Stadt Rütchen außer Kraft.

**3. Bergbau**  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über verfahren Bergwerksfeldern, ohne dass Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.

**4. Bodendenkmäler**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzel funde, 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 Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-1261, Fax.: 02761-2466) 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)

**5. Bodenschutzgesetz / Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz**

- Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgedruckten 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.
- Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.
- Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.
- In Nordrhein-Westfalen besteht eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttboxe. Damit soll die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenabruch und ausgewählten Baurestoffen (z.B. Metall) gefördert werden. Informationen bekommen Sie im Internet unter [www.dlois-info.de](http://www.dlois-info.de) oder bei der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH.

**Verfahrensvermerke:**

Bei diesem Verfahren handelt es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Dieser wurde im beschleunigten / vereinfachten Verfahren aufgestellt.  
 In dem vereinfachten Verfahren wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.  
 Ebenfalls wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

**1.** Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes RT Nr. 2b „Gelände östl. des Breitenbuscher Weges, beiderseits der verlängerten Haarstraße, Gemarkung Rütchen, Flur 2“ aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsausschusses der Stadtvertretung Rütchen vom 20.11.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Rütchen am 18.03.2009 erfolgt.

**2.** Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung, bestehend aus Planzeichnung und Begründung hat in der Zeit vom 30.03.2009 bis zum 30.04.2009 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 18.03.2009 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht mit anschließendem Monitoring abgesehen wird.

Als Zusatzinformation über die Ziele und Zwecke der Planung wurde in der Woche vor der Offenlegung am 25.03.2009 eine Bürgerversammlung durchgeführt.

**3.** Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.03.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

**4.** Die Stadtvertretung Rütchen hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.05.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

**5.** Die 2. Änderung des Bebauungsplanes RT Nr. 2b wurde am 28.05.2009 von der Stadtvertretung Rütchen als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zur Bebauungsplanänderung gebilligt.

**6.** Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Rütchen, den 29.05.2009

gez. Schieren  
 Bürgermeister

**7. Stand der Planunterlagen: 18.03.2009**  
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.07.1981. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 18.03.2009

(Siegel)

gez. Schwefer  
 (öbvl)

**8. 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 09.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 09.07.2009 in Kraft getreten.**

Rütchen, den 24.07.2009

(Siegel)

gez. Schieren  
 Bürgermeister

**9. Beglaubigungsvermerk:**

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß diese Planabschrift (Kopie) der 2. Änderung des Bebauungsplanes RT Nr. 2b „Gelände östl. des Breitenbuscher Weges, beiderseits der verlängerten Haarstraße, Gemarkung Rütchen, Flur 2“ mit der Urschrift übereinstimmt.  
 Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für

Rütchen, den

(Siegel)

im Auftrag

**6. Kampfmittel**

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Rütchen (Tel. 02952 / 818-0), der Fachdienst Abfallwirtschaft des Kreises Soest (Tel. 02921 / 30-0) sowie das Staatliche Umweltamt Lippstadt (Tel. 02941 / 986-0) umgehend zu informieren.

Sind bei der Durchführung von Bodnarbeiten außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Rütchen als örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 02952 / 818-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst – (Tel. 02931 / 7.82.2139, Fax 02931 / 82-2520) zu verständigen.

**7. Einleitungsbeschränkungen / Regenwassernutzung**

- Grund-, Drain- und Quellwässer dürfen gem. der Entwässerungssatzung der Stadt Rütchen vom 02.02.1996 nicht in die öffentliche Abwasseranlage (Schmutzwasserkanal) eingeleitet werden. Zur Vermeidung von Fehlanlässen sind die Kanalanlüsse vor Verfüllung der Anschlußgräben den Stadtwerken Rütchen - Abtg. Abwasserentsorgung anzuzeigen.

- Die Einrichtung privater Regenrückhalteysteme (Tonnen, Zisternen o.ä.) zur Brauchwassernutzung wird empfohlen. Dabei sind die Bestimmungen (insbes. Anzeigepflicht) der Entwässerungs- sowie der Wasserversorgungssatzung der Stadt Rütchen zu beachten.

**Übersichtplan / Geltungsbereich**  
 M : 1:5000

Planung durch  
**Ludwig und Schwefer**  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
 Felberflennig 18  
 59269 Soest  
 Tel. 02921 9860-0  
 Fax. 02921 9860-33  
 www.lsw-soest.de  
 post@lsw-soest.de

