

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**

**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**

**WA** Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- FHmax: Maximale Firsthöhe bezogen auf die in den jeweiligen Bauflächen eingetragenen Höhenbezugspunkte, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- THmax: Maximale Traufhöhe bezogen auf die in den jeweiligen Bauflächen eingetragenen Höhenbezugspunkte, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**

- E Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Streifenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Streifenbegrenzungslinie
- Zweckbestimmung:
  - F + R Fußweg / Radweg

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- St Stellplätze

**FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

- 20 - 25° Dachneigung
- ZD Zelt Dach

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

- Flurgrenze
- Flur 12 Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 914 Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Bestandshöhen
- HBP Höhenbezugspunkt (Angabe in m über NHN)

**RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet  
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)  
2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximal zulässige Firsthöhe darf eine Höhe von 9,00 m, die maximal zulässige Traufhöhe eine Höhe von 7,00 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe sind die in den jeweiligen Bauflächen festgesetzten Höhenbezugspunkte (HBP). Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.  
2.2 Geschossflächenzahl  
In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände sowie der zu ihnen gehörenden Treppenträume in die Ermittlung der Geschossflächenzahl vollständig einzubeziehen.
  - FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)  
3.1 Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig.
  - HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNUNGSBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
4.1 Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

**GESTALTUNGSSATZUNG**

- gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- DACHFORM / DACHNEIGUNG**  
Die Dächer sind als Zeltedächer mit einer Dachneigung von 20 – 25° auszuführen.
  - DACHAUSBILDUNG**  
Dachaufbauten (Gauben) sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig. Dachgauben und Fenster müssen mindestens 2,50 m vom Ortgang entfernt sein. Dachüberstände sind bis max. 0,75 m zulässig. Die Dremphöhe darf max. 0,50 m betragen, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des letzten Vollgeschosses bis zur Unterkante Sparren.
  - WERBEANLAGEN**  
Werbeanlagen sind nur an Gebäuden bis zur Traufe zulässig. Bewegliche und / oder blinkende Werbeanlagen in grellen, aufdringlichen Signalfarben sowie freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

**HINWEISE**

- DENKMÄLER / 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. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Anträge als Untere 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 u. 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 Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
- KAMPFMITTEL**  
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.
- ARTENSCHUTZ**  
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen notwendige Gehölzfällungen/ -rodungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, also nur zwischen dem 01.10. – 29.02. eines jeden Jahres durchzuführen. Darüber hinaus dürfen in der Zeit vom 15.03. bis zum 30.06 keine Bauarbeiten (Baufeldräumung) durchgeführt werden. Eine Ausnahme von dieser Regel ist möglich, wenn die Arbeiten spätestens am 15.03. beginnen und ohne mehrtägige Pausen bis in die Brutzeit von Vögeln andauern. Brutwillige Vögel können dann in benachbarte Habitate ausweichen. Notwendige Gebäudeabrisse müssen im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.11. eines jeden Jahres und unter ökologischer Baubegleitung durchgeführt werden.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 10.08.2020. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
Anträge, den ...

Der Rat der Gemeinde hat am 16.06.2020 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 22.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Anträge, den ...

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am ... gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Anträge, den ...  
Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom ... bis ... einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Anträge, den ...  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ...  
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
Anträge, den ...

Der Rat der Gemeinde hat am ... gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Anträge, den ...  
Bürgermeister

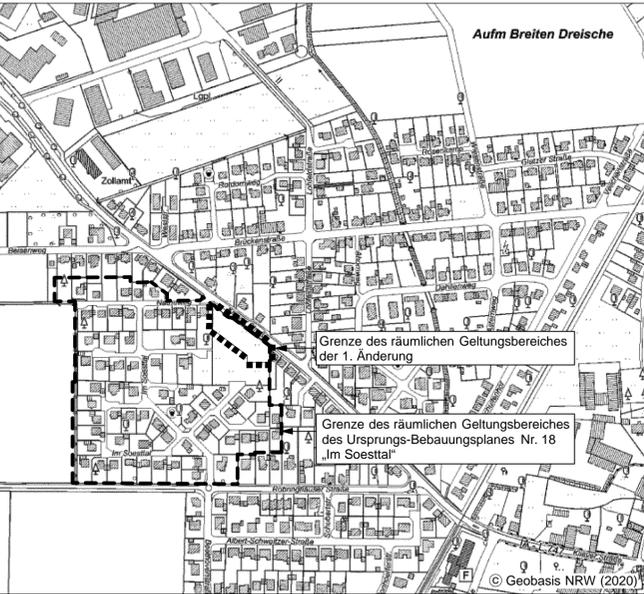
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Anträge, den ...  
Bürgermeister

**Gemeinde Anröchte**



**Bebauungsplan Nr. 18**

**Im Soesttal – 1. Änderung**



Planübersicht 1 : 5.000	
Stand	17.11.2020
Bearb.	CL / VI / Bo
Plangröße	60 x 75
Maßstab	1 : 500