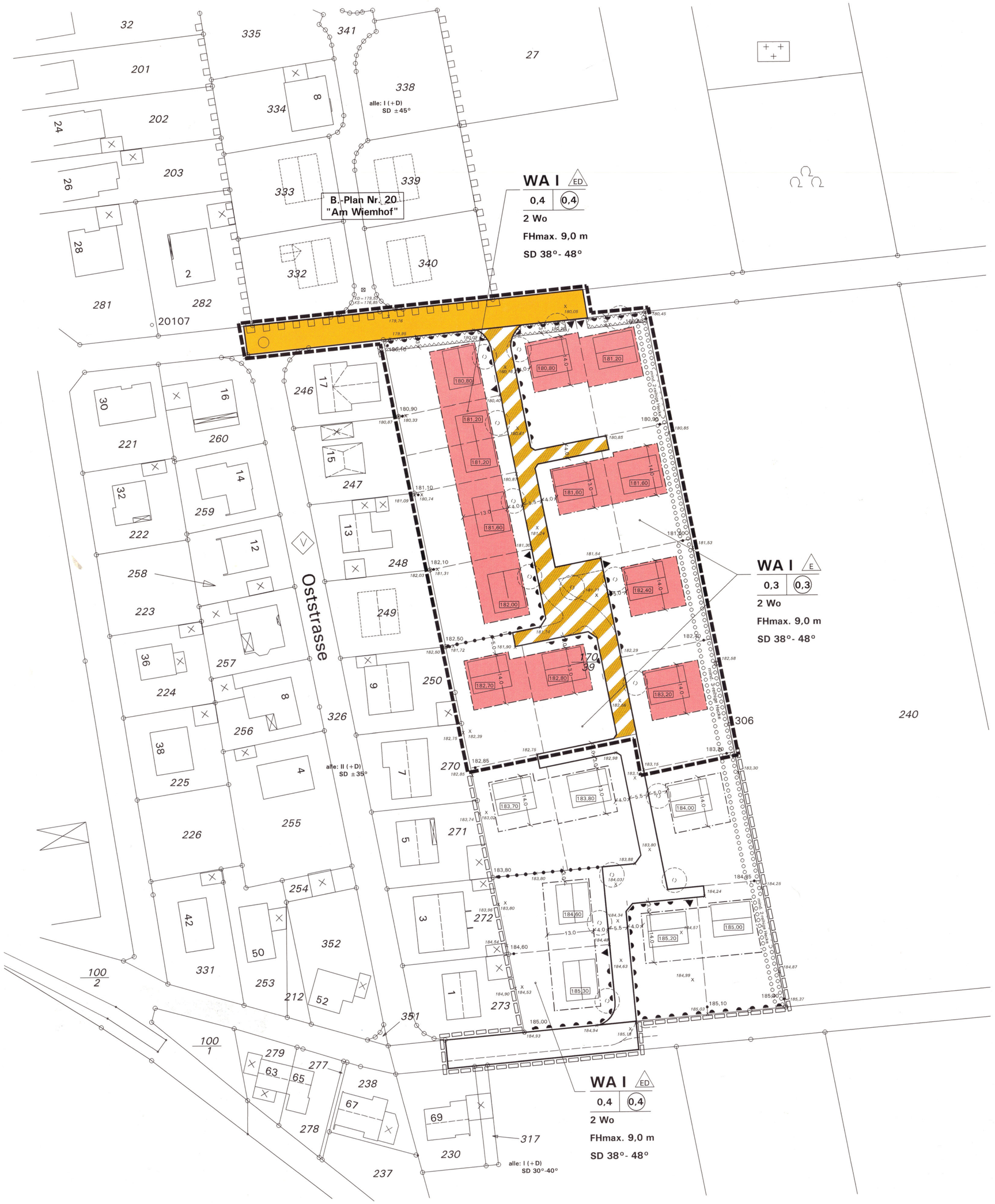
AG 30

1. Bauabschnitt

Gemeinde Anröchte:
Bebauungsplan Nr. 30 "Steinbreite"



Ermächtigungsgrundlagen:

I. **Gemeindeordnung NRW (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245), hier insbesondere §§ 7 und 41 GO;

II. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08. 1997 (BGBl. S. 2141 berichtigt am 16.01.1998 , BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950); insbesondere §§ 1 - 4b, 8 - 10 und 29 - 31 BauGB;

III. **Baunutzungsverordnung (BauNVO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

IV. **Bauordnung NRW (BauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439, 445), hier § 86 BauO NW;

V. **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58);

VI. **Landeswassergesetz NRW (LWG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), hier § 51 a LWG NRW

1. Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche zwecke

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte

Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16ff BauNVO

0,3 — Grundflächenzahl, hier z.B. 0,3

(0,3) — Geschoßflächenzahl, hier z.B. 0,3

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe der baulichen Anlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB

181,20 — maximal zulässige Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude in Meter über Normal Null

* 180,90 — zulässige Geländehöhe in Metern über Normal Null

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Höhenlage um bis zu 0,50 Meter zugelassen werden.

Garagen sind nur als oberirdische Garagen im Sinne des § 2 Abs. 5 der Garagenverordnung vom 02.11.1990 (GV NRW S. 600; SGV NRW S. 232 § 21 neugefaßt; § 23 geändert durch VO vom 05.12.1995 (GV NRW S. 1236)) zulässig.

FHmax 9,0 m — maximal zulässige Firsthöhe (Oberkante First) in Meter über Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe, hier: 9,0 m

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

E — offene Bauweise, hier: nur Einzelhäuser zulässig

ED — offene Bauweise, hier: nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksflächen; diese ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Bauwiche und Abstandsflächen bleiben unberührt.

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gem. § 14(1) BauNVO, die der Tierhaltung dienen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsmischfläche; die vorgeschlagene Aufteilung der Verkehrsfläche ist nur nachrichtlich eingetragen

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- zwingend festgelegte Grundstückszufahrt und
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Heckenzug, mind. 2- oder 3-reihig gemäß Eintrag in der Plankarte: geschlossene Pflanzung und Pflege standortheimischer Gehölze als nicht geschnittene Wildstrauchhecke mit einzelnen Bäumen, Pflanzabstand in und zwischen den Reihen 1-1,5 m. Der gemäß Nachbarrechtsgesetz freizuhaltende Abstandsstreifen zu den landwirtschaftlichen Flächen ist als Krautstreifen anzulegen und zu unterhalten.

Je Baugrundstück sind zwei Obstbaumhochstämme lokaler Sorte oder ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Auf Grundstücken, die eine Größe von 440 qm nicht überschreiten, beschränkt sich die Festsetzung auf einen anzupflanzenden Baum.

Sonstige Planzeichen sowie Grenzen und Abgrenzungen
gemäß § 9 Abs. 1, 7 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (1. Bauabschnitt gemäß Satzungsbeschluss)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße bzw. Bauweisen

2. Nachrichtliche Eintragungen

Behandlung von Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG:
Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Regenwasser kaum möglich. Ist diese dennoch im Einzelfall beabsichtigt, haben die Grundstückseigentümer Niederschlagswassereinleitungen von versiegelten Flächen bis zu 300 m² Größe in das Grundwasser oder in ein oberirdisches Gewässer bei der Gemeinde Anröchte, Hauptstraße 72-74, 59609 Anröchte, schriftlich anzuzeigen. Die Niederschlagswassereinleitung von Flächen über 300 m² Größe ist erlaubnispflichtig und bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Soest, Postfach 17 52, 59491 Soest, zu beantragen.

Bodendenkmale:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde wie Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit etc.) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologe/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

3. Hinweise

Für **Anpflanzungen** sind vorzugsweise heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Gehölze zu verwenden, z.B.:
- Bäume I./II. Ordnung: Traubeneiche, Stieleiche, Berg-, Spitz-, Feldahorn, Esche, Hainbuche, Rotbuche, Vogelkirsche, Winterlinde, Walnuß
- Sträucher: Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Hasel, Schw. Holunder, Kornelkirsche, Felsenbirne, Fieder
- Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen, z.B. von Garagen und Carports, werden ausdrücklich empfohlen; bei Grenzgaragen ist die nachbarliche Zustimmung erforderlich.

Gegenüber dem landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstück müssen Pflanzungen gemäß Nachbarrechtsgesetz NRW doppelte Grenzabstände einhalten, z.B. 4 m für die meisten Bäume oder 2 m für stark wachsende Sträucher wie Hasel (siehe insbesondere §§ 41-43 NachbG NRW).

4. Sonstige Darstellungen

250 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Flurstücksgrenze

52 — vorhandene Gebäude mit Hausnummer

geplante Grundstücksgrenze (nicht verbindlich)

geplante Gebäude mit vorgeschlagener Hauptfirstrichtung

vorgeschlagene Baumstandorte im Straßenraum oder auf Privatgrundstücken

12 — Maßangaben in Meter

Option: Grenze des 2. Bauabschnittes

Grenze des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 20 „Am Wiemhof"

x 183,15 — eingemessene Geländehöhen

5. Gestaltungssatzung

zum Erlaß von örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Steinbreite" in Anröchte-Altengeseke gemäß § 86 BauO NRW vom 07.09.2001

Aufgrund des § 86 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000, GV NRW S. 439, 445) i.V.m. den §§ 7 Abs. 1 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245), hat der Rat der Gemeinde Anröchte in seiner Sitzung am 04.09.01 folgende Satzung zum Erlaß von örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan Nr. 30 „Steinbreite" beschlossen:

§ 1

Für den Bebauungsplan Nr. 30 „Steinbreite" in Altengeseke werden durch die Aufstellung dieser Satzung zusätzliche gestalterische Festsetzungen getroffen.

§ 2

Den örtlichen Bauvorschriften ist als Anlage ein Gestaltungsplan beigefügt, der Bestandteil dieser Satzung ist. Der Gestaltungsplan entspricht dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Nr. 30.

§ 3

Folgende örtliche Bauvorschriften finden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Steinbreite" Anwendung:

SD — **Hauptdachform:** zulässig sind nur Satteldächer; Garagen und Nebenanlagen können andere Dachformen erhalten.

38°- 48° — **zulässige Dachneigung** für das Hauptdach

Dacheindeckung: zulässig sind Tonziegel oder Betondachsteine in der Farbskala von rot bis braun oder in der Farbskala von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu *grau* in Anlehnung an das RAL-Farbregister: zulässig sind Farben gleich oder dunkler als RAL 7016 *anthrazitgrau*).
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen, Garagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Drempel, gemessen an der Außenwandfläche von Oberkante Fertigfußboden der letzten Geschossdecke bis Oberkante Dachsparren, sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

Dachgauben müssen mindestens einen Abstand von 2 m zum Ortgang einhalten. Ihre Länge darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Nebendächer: die Firstoberkante muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden bis zur Traufenhöhe zulässig. Wechsellichtreklamen sind unzulässig.

Einfriedigungen in Vor- und Wohngärten:
- **Vorgärten:** Einfriedigungen an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsmischfläche" sind unzulässig. Einfriedungen zwischen benachbarten Vorgärten sind mit einem Abstand von 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und in einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.
- **Wohngärten:** als Einfriedigung sind nur Hecken- oder Strauchpflanzungen zulässig; innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Draht- und Holzzäunen in maximal gleicher Höhe zur Sicherung möglich, diese müssen jedoch mindestens 0,5 von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein.
Artenvorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Buchsbaum oder Liguster.

§ 4

Diese Satzung tritt am Tage ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis: Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können geahndet werden. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO.

Anröchte, den 07.09.2001

Bürgermeister

Verfahren

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2(1) BauGB

Der ~~Rat der~~ Planungs- u. Umweltausschuß Gemeinde Anröchte hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.04.1999 beschlossen.
Dieser Beschluß ist am 13.07.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Anröchte, den 07.09.2001
Bürgermeister — Schriftführer(in)

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 18.05.01 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt durch:
Bürgerversammlung am 05.06.2001
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.04.2001 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Anröchte, den 07.09.2001
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

Der Rat der Gemeinde Anröchte hat die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 07.07.2001 beschlossen.
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 13.06.2001 hat der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.07.2001 bis 31.07.2001 öffentlich ausgelegen.

Anröchte, den 07.09.2001
Bürgermeister

Satzungsbeschluß gemäß § 10(1) BauGB

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Anröchte am 04.09.2001 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Anröchte, den 07.09.2001 — im Auftrage des Rates der Gemeinde
Bürgermeister — Schriftführer(in)

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 07.09.2001 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.
Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Anröchte, den 07.09.2001
Bürgermeister

Gestaltungssatzung gemäß § 86 BauO NW

Die Satzung zum Erlaß von örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan Nr. 30 „Steinbreite" in Altengeseke ist zeitgleich mit dem Bebauungsplan ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit Bekanntmachung tritt die Gestaltungsatzung in Kraft.

Die Gestaltungssatzung kann während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Anröchte, Bauamt, eingesehen werden.

Anröchte, den 07.09.2001
Bürgermeister

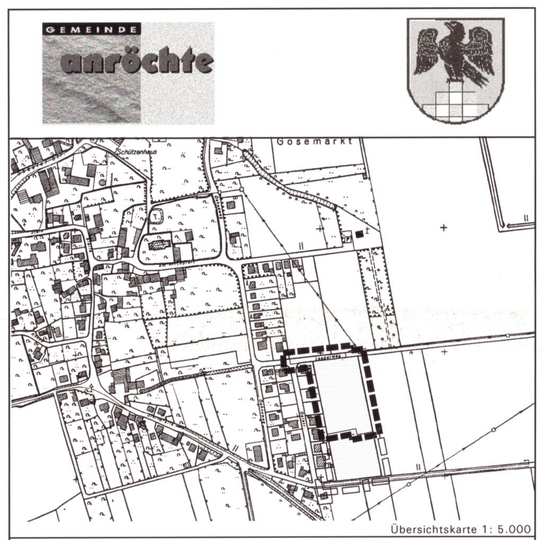
Planunterlage

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z.Zt. gültigen Fassung.
Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 2001 (bzgl. Flurstücksnachweis)
2001 (bzgl. Bebauung)

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist – i. V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes geometrisch eindeutig.

~~Kreis Soest~~
~~Der Landrat~~
~~Fachbereich 5.3. Liegenschaftskataster~~
Im Auftrag
Soest, den 19.11.2001
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Siegel



Bebauungsplan Nr. 30
„Steinbreite"

Gemarkung Altengeseke, Flur 1 Maßstab 1: 500	Rechtsverbindlich seit 07.09.2001
Gemeinde Anröchte Bürgermeister	- Bauamt - i.V.
Planbearbeitung in Abstimmung mit dem Bauamt: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung - R. Nagelmann und D. Tischmann - Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/55090, Fax 05242/550929	September 2001 Gezeichnet: Pr Bearbeitet: Ti