

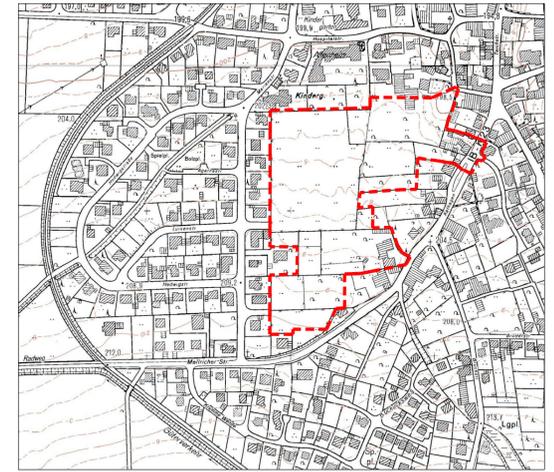
### I. Erklärung der Planzeichen / Festsetzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches/ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** gem. § 9 (7) BauGB  
 gem. § 16 (5) BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- WA 2 Wo II**  
 Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 4 BauNVO und § 9 (1) Nr. 6 BauGB (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 1) zulässig sind:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
- Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- WA**  
 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
 zulässig sind:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
- Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- II**  
 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO (i. V. m. textl. Festsetzung Nr. 2)
- 0,4**  
 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- z.B. 0,8**  
 Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 16 (5) BauNVO
- offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO
  - E nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO
  - Baugrenze gem. § 23 BauNVO
  - überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO
- Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
  - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; hier: Fuß- und Radweg sowie private Grundstückszufahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
  - F+R Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; hier: Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Grünfläche, öffentlich gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
  - Zweckbestimmung: Spielplatz
- Flächen für die Versorgung** gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB
- Flächen für die Abfallentsorgung; hier: Müllcontainersammelplatz (an den Abfuhrtagen) gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB
- Sonstige erläuternde Planzeichen**
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
  - 29 Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
  - vorhandenes Gebäude
  - Gebäudeabriss
  - 8,00 Bemessung
  - Vorschlag Baumstandort (Informell; die Festlegung des Standorts erfolgt im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung)

### III. Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelzufunde 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 Anröchte 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 NW).
  - Der bei Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.
  - Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.
  - Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartierermutung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.
- Um eine Betroffenheit des Feldsperlings gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sicher auszuschließen, sollten Ersatzquartiere in Form von Nistkästen geschaffen werden. Feldsperlinge sind sehr brutzutreu, daher sollten zunächst Nisthilfen in Bäumen die nicht von dem Vorhaben betroffen sind innerhalb oder am Rand des Plangebiets aufgehängt werden. Da durch die geplante Wohnbebauung des Gebietes der Charakter einer halboffenen Landschaft verloren geht, ist nicht zu erwarten, dass der Feldsperling das Plangebiet nach erfolgter Bebauung weiterhin als Lebensraum nutzt. Daher ist es notwendig außerhalb des Plangebiets ein Angebot für neue Brutstandorte zu schaffen. Die Gemeinde Anröchte plant nördlich des Ulmenwegs, am südöstlichen Ortsrand von Anröchte, die Entwicklung einer Streuobstwiese auf einer Fläche von 8.945 m<sup>2</sup>. Durch die Anbringung artspezifischer Nisthilfen kann diese auch dem Feldsperling als Lebensraum dienen. Als Vermeidungsmaßnahme für den Feldsperling sollten mindestens 6 Sperlingskästen in einem Abstand von maximal 50 m zueinander an den Obstbäumen angebracht werden.
  - Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann für die Fledermäuse im Zusammenhang mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden, wenn die folgenden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden: Eine vertiefende Prüfung einer potenziellen Quartierermutung der Gebäude wurde bei der Ortsbegehung nicht durchgeführt, da eine Untersuchung der Gebäude methodisch erst kurz vor einem möglichen Gebäudesabruch sinnvoll ist. Vor den Abrucharbeiten ist daher zeitnah im Rahmen einer umweltfachlichen Baubegleitung, eine Intensivkontrolle der zum Abruch vorgesehenen Gebäude auf eine Quartierermutung durch Fledermausarten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle der Gebäude. Bei einer vorhandenen Quartierermutung der abzubrechenden Gebäude ist die Schaffung von Ersatzquartieren in Form von Fledermauskästen erforderlich.

### Übersichtsplan



10		
09		
08		
07		
06		
05		
04		
03		
02		
01		
Änderungen		Datum Projekt. / gez.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: -----	Planner-Zeichnungsnummer: 095-003-00-B4-01-00-00
---	---

### Satzungsfassung

**Der Auftraggeber :**

Gemeinde Anröchte  
 Hauptstraße 74  
 59609 Anröchte

Plotname 095-003-00-B4-01-01-00-00  
 Datum 01.09.2017  
 Blattgröße 1:1000 0,75x0,88  
 Projektleiter: Ca gez.: Va

Auftraggeber Gemeinde Anröchte  
 Hauptstraße 74  
 59609 Anröchte

Projekt Bebauungsplan Nr. 37  
 "Auf der Grube"

**Maßstab 1:1.000**

Interne Grundlagen-Nr.  
 1) ---  
 2) ---  
 3) ---

Planinhalt  
 Satzungsfassung

**HOFFMANN & STAKEMEIER** **INGENIEURE**  
 GMBH

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

### Verfahrensvermerke

<p><b>Hinweis:</b>          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 Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (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 Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden kann.</p>	<p><b>KARTOGRAPHISCHE DARSTELLUNG</b>          Die Planungsunterlage entspricht hinsichtlich der Flurstücke und Gebäude (Stand: ..... ) den Anforderungen der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Anröchte, den .....</p> <p>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b>          Der Rat der Gemeinde Anröchte hat in seiner Sitzung am 13.12.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Anröchte, den .....</p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>OFFENLEGUNGSBESCHLUSS</b>          Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB vom Rat der Gemeinde Anröchte am ..... beschlossen.</p> <p>Anröchte, den .....</p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b>          Dieser Bebauungsplan als Entwurf hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.07.2017 bis 24.08.2017 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 17.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Anröchte, den .....</p> <p>Bürgermeister</p>
<p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b>          Der Rat der Gemeinde Anröchte hat in seiner Sitzung am ..... diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Anröchte, .....</p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN</b>          Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft. Dieser Bebauungsplan liegt mit Begründung während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bei der Gemeindeverwaltung bereit.</p> <p>Anröchte, .....</p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>RECHTSGRUNDLAGEN</b></p> <p>Baugesetzbuch (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.</p> <p>Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1999 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		

### II. Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.
  - Staffelgeschosse sind bei einer zweigeschossigen Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet mit der Beschränkung der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen je Wohngebäude unzulässig.
- Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Je Hausgrundstück ist ein Obstbaum lokaler Sorte oder ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
  - Auf der östlichen Seite entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg sowie private Grundstückszufahrt ist eine durchgehende Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu erstellen. Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Gestalterische Festsetzungen** § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 13 und 86 BauO NRW
- Dachgäuben sind allgemein zulässig. Die Summe der Einzelbreiten darf jedoch die Hälfte der jeweiligen Traufhöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.
  - Einfriedungen von Vorgärten an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
- Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Das zukünftige Grundstück (derzeit Flurstück 96 tw.), welches mit \* gekennzeichnet ist, ist ausschließlich über die neue geplante Straße, die durch das Wohngebiet führt, zu erschließen.