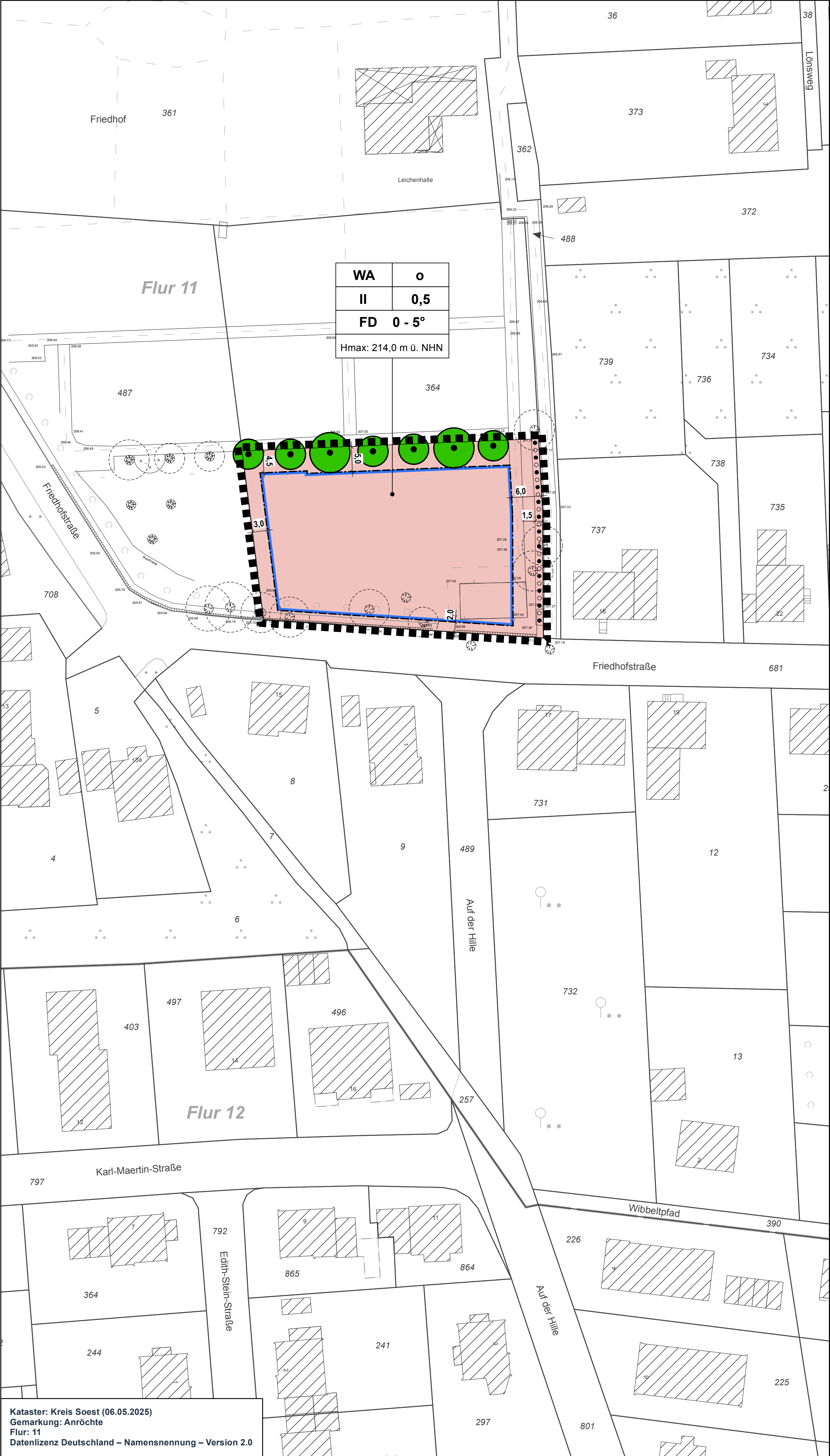




PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

0,5 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

H max: Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

o Offene Bauweise

Baugrenze

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Zu erhaltende Einzelbäume

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flur 10

Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer

Bestandshöhen in Meter ü. NHN

vorhandene eingemessene Baumstandorte

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

0 - 5° Dachneigung

FD Flachdach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet
In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. 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 maximalen Höhe der baulichen Anlage ist in der Planzeichnung in Metern ühNHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

3. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB)
3.1 Stellplätze im Plangebiet sind so herzustellen, dass anfallendes Regenwasser unmittelbar am Ort versickern kann (z.B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinpflaster mit hohem Fugenanteil, Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag mit offenen Fugen, b > 2 cm). Zur Versickerung ungeeignete Bodenschichten sind gegen versickerungsfähige Untergründe (z.B. Splitt, Kies) auszutauschen.

3.2 Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, ist als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall unzulässig.

4. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

4.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

4.2 Innerhalb der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen, ist eine maximal 3,0 m breite befestigte Zuwegung zulässig. Im Bereich der zulässigen Zuwegung dürfen die Gehölze ausnahmsweise entfernt werden.

4.3 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. EINFRIEDUNGEN
Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Naturstein-/Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ
In Anlehnung an § 39 BNatSchG sind Gehölze ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten eines jeden Jahres zu entfernen. Demnach sind Entfernungen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig. Sofern eine Entfernung der Gehölze in die Zeit vom 01.03. – 30.09. fallen soll, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest mitzuteilen.

Zur Vermeidung der Entwertung von angrenzenden Nahrungshabitaten lichtempfindlicher Fledermausarten sollte sichergestellt werden, dass sowohl in der Baustellensphase als auch für die Betriebsphase der späteren Gebäude eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung verwendet wird. Für die Außenbeleuchtung (Objekt-, Stellplatzbeleuchtung) wird die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % empfohlen (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampf Lampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung sollte möglichst sparsam gewählt werden und Dunkelräume sollten erhalten bleiben. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sollten vermieden werden. Dazu sollten die Lampen möglichst niedrig aufgestellt und geschlossene Lampenkörper verwendet werden, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden.

2. ALTABLAGERUNGEN UND KAMPFFMITTEL
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der verdächtige Gegenstand darf auf keinen Fall berührt werden, der Fundort ist sofort abzusperren und das Ordnungsamt der Gemeinde Anröchte ist umgehend zu informieren.

3. DENKMALSCHUTZ
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, Fossilien) 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. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

4. FASSADENGESTALTUNG
Es wird empfohlen, im Rahmen der Fassadengestaltung den Anröchter Naturstein zu verwenden (z.B. Sockelbereiche, Fenstereinfassung).

5. VERWENDUNG VON MUTTERBODEN
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

6. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Bauamt der Gemeinde Anröchte innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV. NRW. 2022 S. 662).

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Anröchte, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht veröffentlicht.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am
Diese Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Anröchte, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
Anröchte, den

Bürgermeister

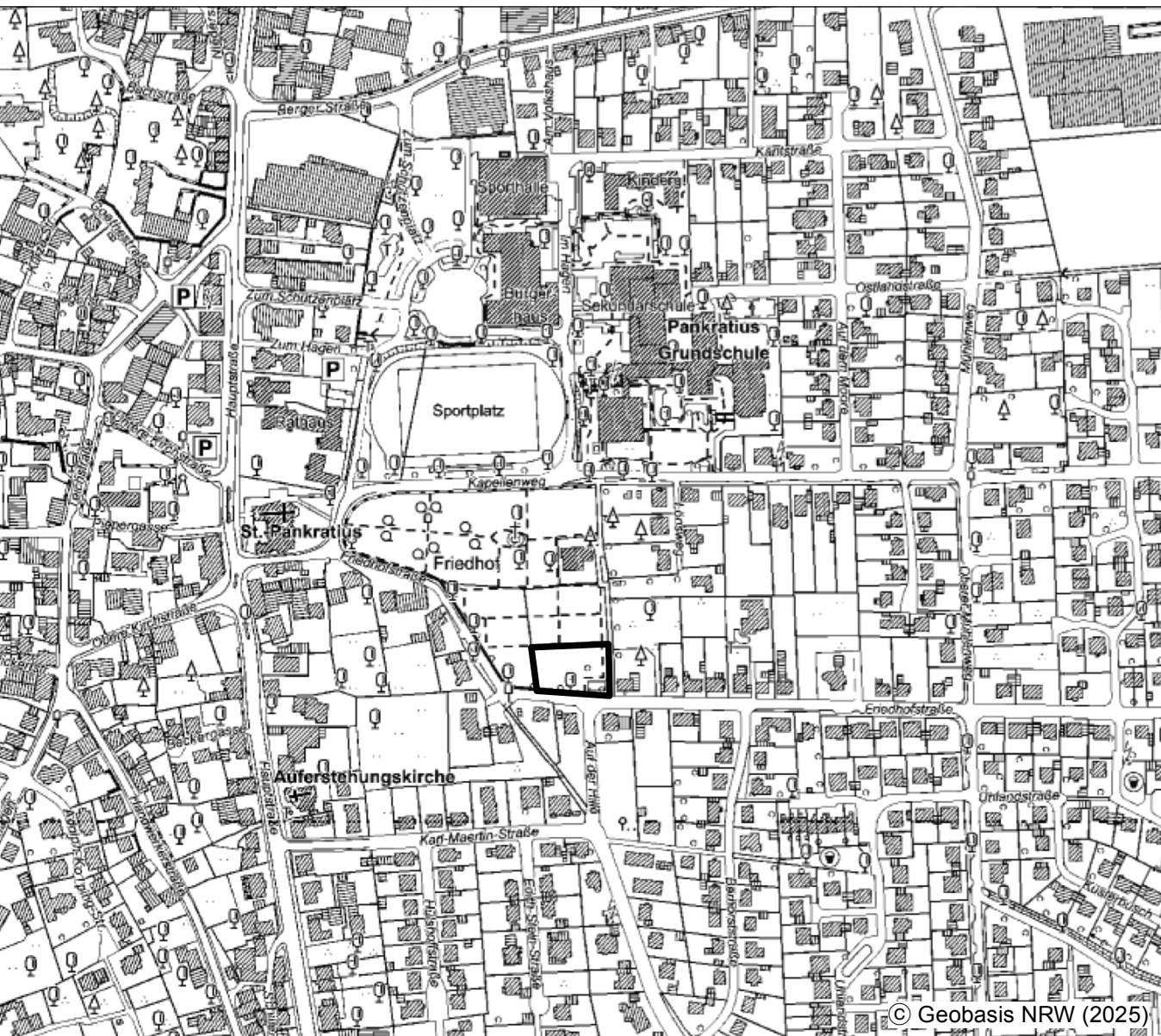
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Anröchte, den

Bürgermeister

Gemeinde Anröchte
Bebauungsplan Nr. 49



"Friedhofstraße 14"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand 01.10.2025

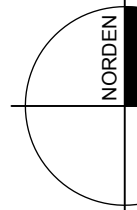
Entwurf

Bearb. J.LH / VI / Bo

Plangröße 60 x 90

Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 40 m



Planbearbeitung:

WP/WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Dangier Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadplaner@wolterspartner.de

Kataster: Kreis Soest (06.05.2025)
Gemarkung: Anröchte
Flur: 11
Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0