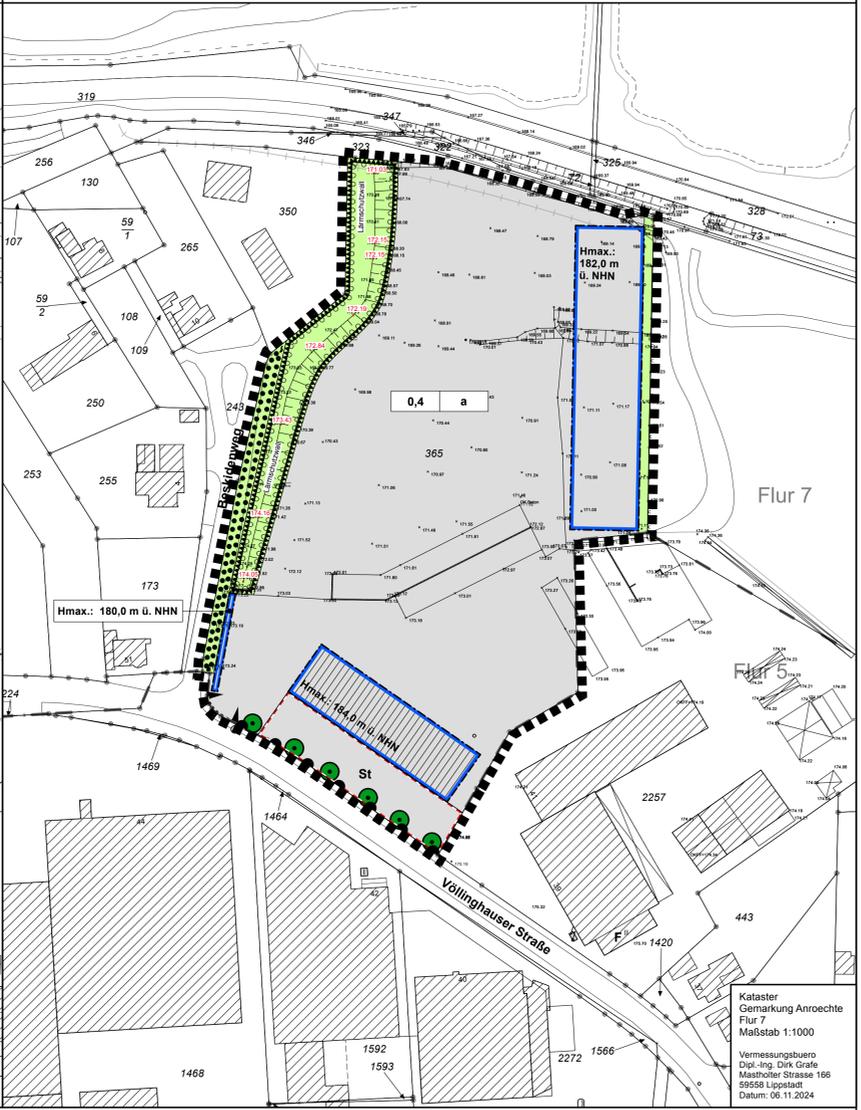


Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 "Völlinghauser Straße, Erweiterung Abbruchunternehmen"



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 "Völlinghauser Straße, Erweiterung Abbruchunternehmen"



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- Vorhabengebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl
- H max.: Höhe Baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- Baugrenze
- EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB
- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Private Grünfläche
- FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN** gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB
- Fläche für Aufschüttung
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Zu erhaltende Einzelbäume
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 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
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- St Stellplätze
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Flurgrenze
- Flur 10 Flurnummer
- 123 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- 60,45 Bestandhöhen in Meter ü. NHN
- 171,03 - 174,16 Lärmschutzwall, Bestandshöhen in Meter ü. NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1.1 Abbruchunternehmen  
Das Vorhabengebiet dient der Unterbringung eines Abbruchunternehmens. Zulässig sind:  
- Reparatur- und Werkstatthalten  
- Umschlaghallen  
- Büros  
- Lagergebäude und -flächen  
- Materiallager  
- Wasch- und Tankplätze  
- Verkehrsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(analog § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Metern über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
- 2.2 Grundflächenzahl  
Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist innerhalb des Vorhabengebietes durch Verkehrsflächen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Lagerflächen und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 1,0 zulässig.
- 3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(analog § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)
- 3.1 Im Vorhabengebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- 4 FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 4.1 In dem mit „Lärmschutzwall“ gekennzeichneten Bereich ist der Bestand des vorhandenen Lärmschutzwalls mit den bestehenden Höhen, wie in der Planzeichnung eingetragen (172,0 m ü. NHN – 174,0 m ü. NHN), dauerhaft zu erhalten.
- 5 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 5.1 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen.
- 5.2 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

HINWEISE

- 1. ALTLAGERUNGEN UND KAMPFMITTEL**  
Sollten bei Erdarbeiten Abfalllagerungen 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 Bauarbeiten außergewöhnliche Verfestigungen 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.
- 2. DENKMALSCHUTZ**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde Fossilien aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/937550, 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 freigeibt 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 NW). 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 (4) Denkmalschutzgesetz NW).
- 3. ARTENSCHUTZ**  
In Anlehnung an § 39 BNatSchG sind Gehölze ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten eines jeden Jahres zu entfernen. Demnach sind Gehölzentfernung nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig.  
In Anlehnung an den zukünftig in Kraft tretenden § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete markt gängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung sollte möglichst niedrig aufgestellt werden und es sollten geschlossene Lampenkörper verwendet werden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Flächen sollten vermieden werden. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden.
- 4. BODENSCHUTZ**  
Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten. Profilgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodennmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profilgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden.
- 5. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**  
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Baumt der Gemeinde Anröchte innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am ..... gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ..... einschließlich gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.  
den .....

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom ..... bis ..... einschließlich gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.  
Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.  
den .....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
den .....

Bürgermeister

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

Bürgermeister

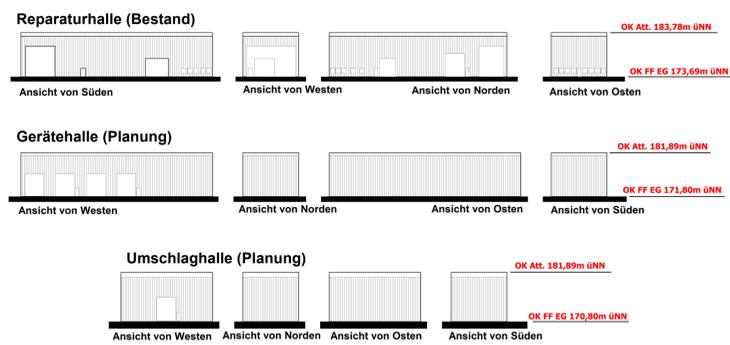
Der Rat der Gemeinde hat am ..... gem. § 10 BauGB diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
den .....

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Ansichten der Gebäude (Bestand und Planung) auf dem Flurstück 365



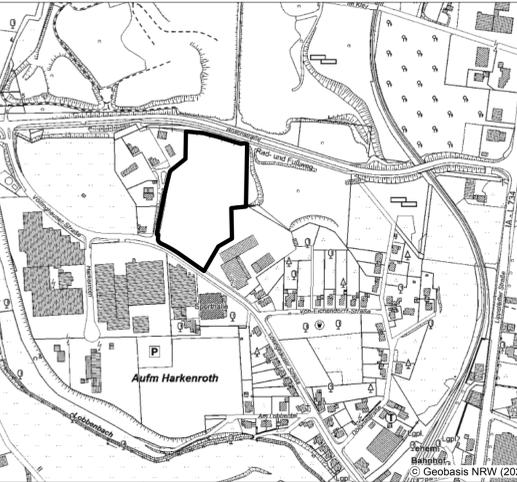
RECHTSGRUNDLAGEN

- 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 (Planzeichnungsverordnung - Plan V)** 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 25.06.1995 (GV NRW S. 248), 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 zuletzt geänderten 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.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Gemeinde Anröchte



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 "Völlinghauser Straße, Erweiterung Abbruchunternehmen"



Planübersicht 1 : 5.000	
Stand 24.02.2025	Vorentwurf
Bearb. J.LH / VI / Bo	
Plangröße 80 x 111	
Maßstab 1 : 1.000	0 10 20 30 40 60 m
Planbearbeitung:	