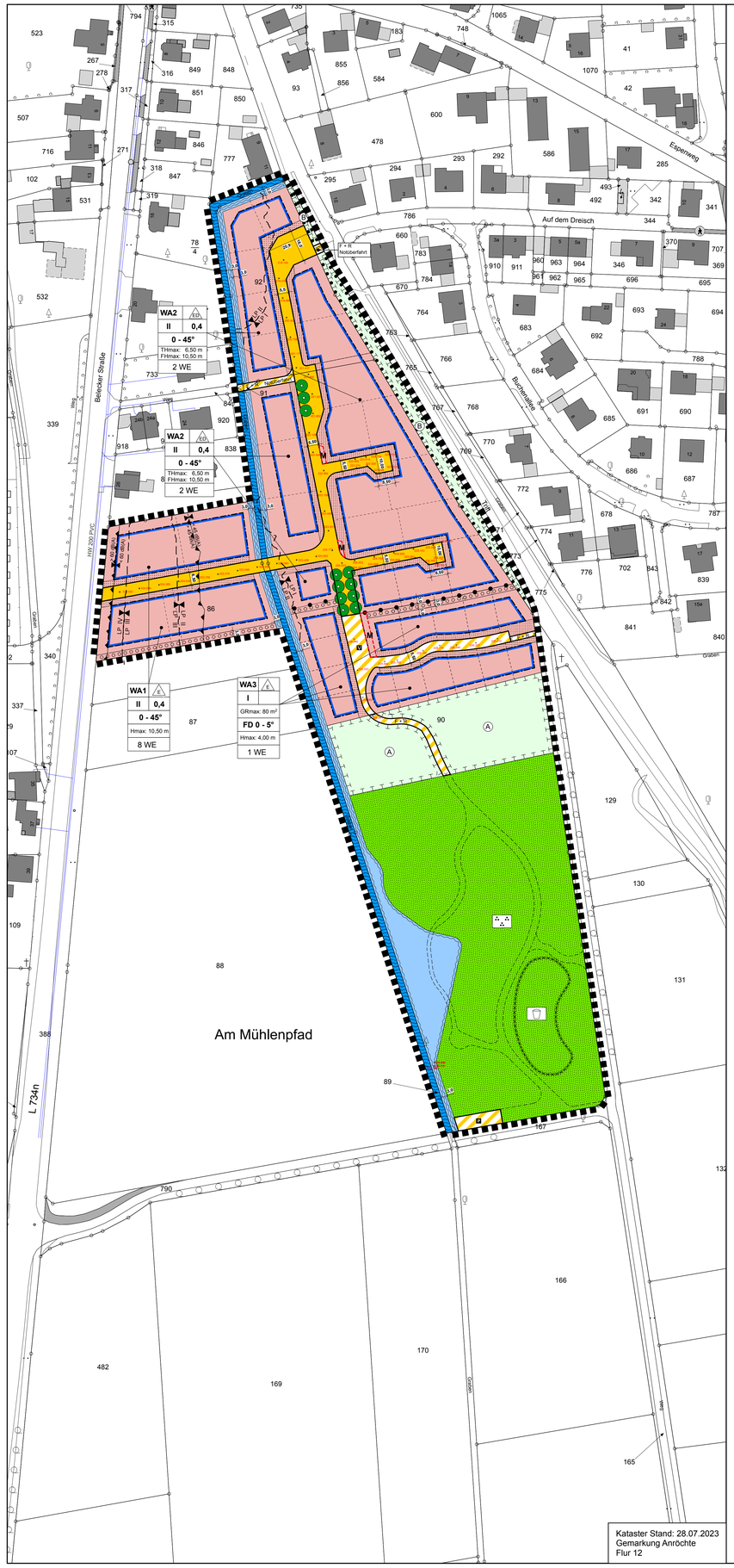


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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 WE — Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten, siehe textliche Festsetzungen Nr. 4

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

- 0,4 — Grundflächenzahl
- GR 80 m² — maximal zulässige Grundfläche
- II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- FHmax: — Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- THmax: — Maximale Traufhöhe auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- H max: — Maximale Gebäudehöhe auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- F + R — Fußweg / Radweg
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Parkplatz

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche, siehe textliche Festsetzung Nr. 7

Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Fläche für die Wasserwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 7
- A — Streuobstwiese, siehe textliche Festsetzung Nr. 7.4
- B — geschützter Landschaftsbestandteil

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

- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 9
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- M — Müllsammelplatz
- Vorgartenbereich, siehe textliche Festsetzung Nr. 7.2 und 9.3
- Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen der öffentlichen Grünfläche
- LP II / LP III — Lärmpegelbereiche
- < 45 dB (A) / < 45 dB (A) — Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Beurteilungspegeln (Dachgeschoss) von > 45 dB (A)
- < 60 dB (A) / > 60 dB (A) — Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Tag-Beurteilungspegeln (Freiraum) von > 60 dB (A)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Wasserflächen gem. § 3 (1) WHG

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flur 10 — Flurnummer
- 123 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
- 5 — Gebäude mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Wegeführung
- 224.17? — geplante Straßenendausbauhöhe in Meter ü. NHN
- Vorhandene Wasserleitung

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

- 0 - 45 ° — 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, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, 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 maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage bzw. die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.

2.2 Zulässige Grundfläche
In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Grundfläche, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück, mit maximal 80 m² festgesetzt.

2.2.1 In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur um bis zu 25 % zulässig.

2.2.2 Die Fußbodenoberkante der geplanten Gebäude ist mindestens 15 cm höher als die Straßenoberkante der an das Grundstück erschließenden Straße anzuordnen.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

3.1 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 In dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

4.2 In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude (je Einzel- oder je Doppelhaus) begrenzt.

4.3 In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 1 Wohnung je Wohngebäude begrenzt.

5. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

5.1 Entlang der „Uferstreifen" der bestehenden Gewässer i.S.d. WHG sind beidseitig in einem Abstand von 3,00 m, gemessen von Oberkante Böschung, bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen unzulässig.

6. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB)

6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Müllsammelplatz" ist den mit WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet. Der Müllsammelplatz ist in der Öffentlichkeit ausreichend zu kennzeichnen und am Tage der Abholung ausschließlich als Müllsammelstelle zu nutzen.

7. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in einer Breite von insgesamt max. 7,0 m je Grundstück befestigt werden. Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind so herzustellen, dass anfallendes Regenwasser unmittelbar am Ort versickern kann (z.B. Schotterrasen, 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.

7.2 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) sind je Grundstück zu mind. 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Das Pflanzgebot gilt nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie z.B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze und Müllabstellplätze. Diese sind innerhalb der Vorgärten je Grundstück bis zu maximal 50 % zulässig.

7.3 In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der baulichen Anlagen mit einer Neigung zwischen 0 –5° extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung zwischen 0° und 15° extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

7.4 Die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche A ist als extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln. Die Fläche ist flächendeckend mit Obstgehölzen lokaler Sorten in einem Pflanzabstand von 8-10 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist unmittelbar durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Obstgehölzen zu ersetzen.

7.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist als strukturreiche Parkanlage zu entwickeln. Es sind Gehölze gem. nachfolgender Pflanzliste zu verwenden. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

Bäume I. Ordnung - HST, StU 16/18:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Abies alba	-	Weißtanne
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche

Bäume II. Ordnung - HST, StU 14/16:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Acer campestre	-	Feldahorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche

8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

8.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R'w,ges des Außenbauteils sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes – sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als Lm = 45 dB (A) [DIN 18005 Bbl.1] vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungsanlage auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

8.2 Terrassen, Balkone und / oder Loggien sind innerhalb der Baufelder mit tageszeitlichen Beurteilungspegeln von > 60 dB (A) nicht in Ausrichtung zur Belecker Straße zu errichten.

8.3 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

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

9.1 Im Verlauf der Erschließungsstraßen sowie im Bereich der Aufweitungen für Stellplätze sind gem. Planeintrag 11 heimische, standortgerechte Laubbäume II. Ordnung gem. Pflanzliste B zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten) abzustimmen. Die Standorte sind danach geringfügig verschiebbar.

9.2 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen nachstehender Pflanzlisten (A + B) flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

A Sträucher - vStr 3xv:

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	-	Gemeiner Faulbaum
Prunus spinosa	-	Schlehe
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

B Bäume II. Ordnung - vHei 2xv bzw. HST, StU 14/16:

Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

9.3 Je Baugrundstück ist innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen Gehölzen spätestens im nachfolgenden Jahr zu ersetzen.

9.4 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sowie die anzupflanzenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen spätestens im nachfolgenden Jahr zu ersetzen.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

1. DOPPELHÄUSER
Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und gleicher Dachneigung auszuführen. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Traufhöhe zu wählen. Für die Außenwände und Dacheindeckung von Doppelhäusern sind das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.

2. EINFRIEDUNGEN
Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zäune sind nur hinter den genannten Anpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig.
In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen der jeweiligen Baugrundstücke unzulässig. Ausgenommen davon sind die Geländeoberkanten zum namenlosen Gewässer.

3. STELLPLÄTZE
In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist je Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen.

HINWEISE

1. 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) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde 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 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 (§ 15 (4) Denkmalschutzgesetz NW).

2. GEWÄSSERRANDSTREIFEN
Am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes (Flurstück 89. Flur 12, Gemarkung Anröchte) befindet sich ein namenloses Gewässer. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Absatz 1 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ist der Gewässerrandstreifen 3,00 m gemessen ab Böschungsoberkante des Gewässers breit. Eine entsprechende Darstellung wurde in die Planzeichnung aufgenommen.
Der bereits vorhandene Ufersaum ist vollumfänglich zu schützen. Die Errichtung von Zäunen, Mauern und anderen baulichen Anlagen sowie jeglicher Art von Bodenbefestigung innerhalb dieses Streifens ist verboten.

3. ARTENSCHUTZ
Zum Ausschluss einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit gebäudegebundener Fledermaus- und Vogelarten sind Abbruchar beiten im Zuge des Planvorhabens in einem winterkalten Zeitraum (01.11. – 28./29.02 eines jeden Jahres) durchzuführen. Von der zeitlichen Vorgabe kann abgesehen werden, sofern eine fachgutachterliche Kontrollbegehung (Abbruchbegehung) während der Brut- und Aufzuchtzeit im Gebäudebestand ein Vorkommen geschützter Fledermaus- und Vogelarten ausschließen kann.
Mit den bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z. B. der Räumung des Baufeldes muss zum Schutz europäischer bodenbrütender Vogelarten außerhalb der Kernbrutzeit eines jeden Jahres begonnen werden. Entsprechend sind bauvorbereitende Maßnahmen vom 01.08 – 28/29.02 vorzunehmen. Bei Räumungsarbeiten außerhalb der vorgenannten Zeitspanne muss die Belegung der Fläche durch brütende Vogelarten mittels gutachterlicher Kontrolle ausgeschlossen werden.
Die Kontrollen sind durch eine Person durchzuführen, die nachweislich über die notwendige Fachkunde verfügt. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest vorzulegen und abzustimmen.
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. 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.
Ungeachtet davon, sind die künftigen Bauherren dazu verpflichtet, bei der späteren Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.
Zur Vermeidung der Entwertung von angrenzenden Nahrungshabitaten lichtempfindlicher Fledermausarten ist sicherzustellen, dass sowohl in der Baustellenphase 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 Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

4. BAUMSCHUTZ
Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist, unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), zu sichern und zu erhalten.

5. HOCHWASSERSCHUTZ / STARKREGENGEFAHR
Im Norden des Plangebietes sind gemäß Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie im Bereich des namenlosen Gewässers im Fall eines seltenen Starkregenereignis (Wiederkehrintervall 100 Jahre) bzw. bei einem extremen Starkregen (90 mm / h) Einstautiefen von bis zu 2,10 m möglich. Daher wird zum Schutz vor Starkregenereignissen neben der Festsetzung zu der zulässigen Erdgeschosshöhe empfohlen, Objektschutzmaßnahmen wie z.B., Sicherung von Kellerfenstern oder tiefer gelegten Hauseinfahrten/Garagen vorzusehen.

6. ALTABLAGERUNGEN UND KAMPFMITTEL
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das SG 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.

7. ERNEUERBARE ENERGIEN
Gemäß § 42a BauO NRW sind bei der Errichtung von Gebäuden, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Ungeeignete Dachflächen im Sinne dieser Vorschrift sind in der Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen (SAN-VO NRW) definiert.

8. 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.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am 06.12.2022 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 06.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Anröchte, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 26.02.2024 bis 29.03.2024 einschließlich stattgefunden.
Anröchte, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 26.02.2024 bis 29.03.2024 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Anröchte, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 18.12.2024 bis 31.01.2025 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10.12.2024 .
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Anröchte, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 11.03.2025 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Anröchte, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

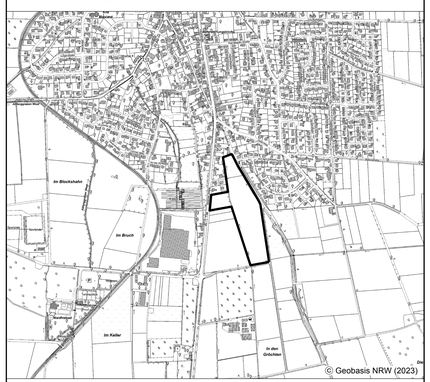
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Anröchte, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Gemeinde Anröchte

Bebauungsplan Nr. 46

"Am Bürgerwald"



Planübersicht 1 : 10.000

Stand	28.02.2025	Entwurf
Bearb.	J.LH / VI / Bo	
Plangröße	80 x 111	
Maßstab	1 : 1.000	0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

Planbearbeitung:

WP WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Danziger Straße 15 · D- 48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408 -0 · Fax 9408 -100
stadtplaner@wolterspartner.de