

Vorhaben- und Erschließungsplan zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50
"Wohnquartier östlich des Friedhofs"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50
"Wohnquartier östlich des Friedhofs"

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

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse - zwingend
Hmax: Maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

E Nur Einzelhäuser zulässig
BAUGRENZE

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLASS Anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
Ca / Na Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
St Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

St Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Ca / Na Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
St Stellplätze
Ca / Na Carports / Nebenanlagen

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flur 11
Flurnummer
Flurstückgrenzen und Flurstücknummer
Gebäude mit Hausnummer
Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)
Bestandshöhen in Meter ü. NHN

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

0 - 5° Dachneigung
FD Flachdach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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. 3, 4 und 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungssektors, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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 Höhen der baulichen Anlagen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Metern über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

2.2 Grundflächenzahl
In dem 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 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 zulässig.

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

3.1 Carports und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit „Ca“ und „Na“ festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 Im Plangebiet ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig.

HÖCHSTZÄLIGE ZAHL DER WOHNHEINEN IN WOHNGEBAÜDEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 6 Wohnheiten zulässig.

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

5.1 Stellplätzen sind aus wasserdrücklassenden Materialien (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinpflaster mit hohem Fugenanteil, Mittel- u. Großpflaster sowie Klinkerbelaug mit offenen Fugen, b > 2 cm) herzustellen.

5.2 Im Plangebiet sind die Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

5.3 Zur Vermeidung von Schadstoffentläufen in den Boden und in das Grundwasser, ist als Material zur Dachdeckung unbeschichtetes Metall unzulässig.

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

6.1 Für die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu pflanzenden Einzelbäume, sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die anzupflanzenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen spätestens im nachfolgenden Jahr zu ersetzen.

6.2 Entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 735, Flur 11, Gemarkung Anröchte ist innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung einer Hecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzupflanzen.

6.3 Die vorhandene Hecke innerhalb der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit einem Erhaltungsgebot belegten Fläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist dauerhaft zu erhalten.

6.4 Die Grunsubstanzen 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.

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 tierischer und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Bodendenkmäler sind dem Denkmalamt des Kreises Soest oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/937520) unverzüglich anzuteilen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungssituation sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Eindeckungswarte verlängert oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Verlängerung der Entdeckungswarte verlangen, oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert 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 vorhandene Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NW).

2. **ARTEN SCHUTZ**
Im Zuge der Errichtung von Gebäuden im Rahmen des Planvorhabens sind artenschutzrechtliche Vorschriften zu beachten. Nach der Einhaltung einer Bauzeitbegrenzung die Entfernung von Gebäuden bestehend einguhalt. Gemäß § 39 BauNschG sind Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeiten, d.h. vom 01.10. bis 28./09. jeden Jahres zu entfernen. 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 Untere Naturschutzbereich des Kreises Soest mitzutun.

Zur Vermeidung artenschutzrechtliche Gefahren gegenüber „Gebäudefledermäusen“ ist rechtzeitig vor Durchführung von Abrissarbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Abrissbegutachtung erforderlich (Ein-, Ausflugskontrolle / Gebäudebegutachtung). In Abhängigkeit der Ergebnisse der Abrisskontrolle können weitere Maßnahmen erforderlich werden, die dann mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbereich abzustimmen sind.

Dies entbindet nicht von der allgemeinen Verpflichtung, bei der späteren Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbereiche des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Zur Vermeidung der Entwertung von angrenzenden Nahrungshabitaten lichtempfindlicher Fledermausarten sollte sichergestellt werden, dass sowohl der Bauphasen als auch für die Betriebsphase der späteren Gebäude eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung verwendet wird. In Abhängigkeit an den Anforderungen in Kombination mit § 41a BauNschG Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachhaltiger Auswirkung von Belichtung wird um eine nachträgliche Umstrukturierung zu verzichten – empfohlen, für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptstrahlbreite von 90° zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit z.B. LED-Strahler mit einer Farbtemperatur, z.B. warmweiß, gelblich, orange, warmweiß, Farbtemperatur von 2700K oder höher). Die Beleuchtung sollte möglichst niedrig aufgestellt und geschlossen Lampenkörper verwendet werden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzenden Flächen sollten vermieden werden. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen werden.

3. **ALTABLAGERUNGEN UND KAMPFMITTEL**
Sollen bei Erdarbeiten Abfallablägerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das SG Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigten Böden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Weist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdauflast auf auswärtige Verfassungen 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.

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

5. **VERWENDUNG VON MUTTERBODEN**
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarer Zustand zu erhalten und vor Vermischung 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 Baumaß der Gemeinde Anröchte innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 2 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am offiziell bekannt gemacht worden.

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.

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom einschließlich zu jedermann's Einsicht veröffentlicht. Diese Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

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 (Bauordnungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung zum 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 Plannings (Planningsverordnung - PlanV) vom 18.12.2018 (BGBl. I S. 158), 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.

Wassergerichtsgebot für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergericht - 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 30.11.2009 (BGBl. I S. 2558), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

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

Landesnaturschutzgesetz (NatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV.NRW. S. 59), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Geprägt über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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).

Gemeinde Anröchte 

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50
"Wohnquartier östlich des Friedhofs"

Geobasis NRW (2025)

Planübersicht 1 : 5.000

Stand 10.12.2025 Entwurf

Bearb. J.LH / VI / Bo

Plangröße 70 x 90

Maßstab 1 : 1.000

Planbearbeitung: WP WoltersPöhl

Diagramm: Standorte von Bauten und Verkehrsinfrastruktur im Wohnquartier östlich des Friedhofs.