



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- 1 WE Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten, siehe textliche Festsetzungen Nr. 4

MAB 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, BAULINEN, BAUGRENzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- △ Nur Einzelhäuser zulässig
- △ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- < F + R > Fußweg / Radweg
- Verkehrsbereiter Bereich
- Parkplatz

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Offizielle Grünfläche, siehe textliche Festsetzung Nr. 7
- Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERRABFLUSSES 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
- Müllsammelpunkt
- Vorgartenbereich, siehe textliche Festsetzung Nr. 7.2 und 9.3
- Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen der öffentlichen Grünfläche
- Lärmpiegelbereiche
- < 45 dB (A) Vom Verkehr zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Beurteilungspegeln (Dachgeschoss) von < 45 dB (A)
- < 45 dB (A) Vom Verkehr zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Tag-Beurteilungspegeln (Freiraum) von < 60 dB (A)

NACHRIFTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Wasserflächen gem. § 3 (1) WIG

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flur 10 Flurnummer
- Flurstücksgrenzen und Flurstücknummer
- Gebäude mit Hausnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Wegführung
- geplante Straßenausbauhöhe in Meter ü. NHN
- geplante Straßenausbauhöhe in Meter ü. NHN - aktualisiert
- 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)

- Allgemeine 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)

- 1 Höhe der baulichen Anlagen
- Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage bzw. die maximal zulässige First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebiets festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrechten Außenwand mit der Oberkante der Dachtraufe.
- Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.
- 2. Zulässige Grundfläche
- Im dem mit WA gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Grundfläche, bezogen auf das jeweilige Baumgewicht, mit maximal 80 m² festgesetzt.

3. STELLPLÄTZE

- Im dem mit WA gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garage und mit Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen mit ihren Zufahrten erlaubt.
- Die Fußbodenoberkante der geplanten Gebäude ist mindestens 15 cm höher als die Straßenoberkante der an das Grundstück erschließenden Straße anzurichten.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

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

5. HÖCHSTZÄLLIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGBÄUDEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 2 In dem mit WA gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

6. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIHALTEN SIND (gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB)

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

7. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

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

- 1 Grundstückszuflüsse 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 ansteigende Regenwasserströme am Ort stecken kann (z.B. Schotter, Beton, asphaltierte Decks, Rasenbeläge, Mosaik- u. Klebefliesen mit hoher Fugenweite, Mittel- und Großpflaster mit scharfen Kanten mit offenen Fugen, ...). Zur Versickerung ungeeignete Bodenschichten sind gegen versickerungsfähige Untergründe (z.B. Splitt, Kies) auszutauschen.

9. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

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

10. ARTEN SCHUTZ

- 1 Zwei in einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit gebabegrunder Fledermaus- und Vogelarten sind Abbruchvorschriften im Zuge des Planvorhabens in einem winterkalten Zeitraum (01.11. - 28.02.09, jeden Jahres) durchzuführen. Von der zeitlichen Vorgabe kann absehen werden, sofern eine fachgerechte Kontrollbegleitung (Abbruchbegleitung) während der Brut- und Aufzuchtzeit im Gebäudestandort ein Vorkommen geschützter Fledermaus- und Vogelarten ausgeschlossen werden.

11. BÄUME

- 1 Mit den bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. der Raumung des Baufeldes muss zum Schutz europäischer bodenbrütender Vogelarten außerhalb der Kerbrute eines jeden Jahres begonnen werden. Entsprechend bauvorbereitende Maßnahmen vom 01.01. - 28.02.09 vorzunehmen. Bei Risiken ist eine Verzögerung der Befreiung bis zur vollen Befreiung der Fläche durch brütende Vogelarten mittels gutachterlicher Kontrolle ausgeschlossen werden.

12. Tiere

- 1 Mit den bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. der Raumung des Baufeldes muss zum Schutz europäischer bodenbrütender Vogelarten außerhalb der Kerbrute eines jeden Jahres begonnen werden. Entsprechend bauvorbereitende Maßnahmen vom 01.01. - 28.02.09 vorzunehmen. Bei Risiken ist eine Verzögerung der Befreiung bis zur vollen Befreiung der Fläche durch brütende Vogelarten mittels gutachterlicher Kontrolle ausgeschlossen werden.
- 2 In Anlehnung an § 39 BNatSchG sind Gehölze ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchzeiten eines jeden Jahres zu entfernen. Dennoch sind Gehölze ebenfalls nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02.09 zu entfernen. Sofern eine Entfernung der Gehölze in die Zeit vom 01.01. - 30.09 fallen soll, ist in Verlust des Bestandes gutachtlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Soest mitzuteilen. Ungeachtet davon, sind die künftigen Bauherren dazu verpflichtet, bei der späteren Bauaufstellung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzarten nachzuhören und in diesen Fällen gegebenenfalls die Unteren Naturschutzbehörde Kreis Soest als für den Antragsteller zuständig zu informieren.

13. ZUR VERMEIDUNG DER ENTWICKLUNG VON ANGRENDEN NAHUNGSHABITATEN LICHENPFINDLICHER FLEDERMAUSARTEN

- 1 Sowohl in der Baustellenphase als auch in der Betriebsphase des Gebäudes muss zum Schutz lichenpfindlicher Fledermausarten, dass sowohl in der Baustellenphase als auch für die Betriebsphase des späteren Gebäudes eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung verwirklicht werden. Sofern die Beleuchtung nicht direkt auf die Fledermausarten gerichtet ist, darf die Beleuchtung von anderen Insektenarten und anderen Fledermausarten beeinflusst werden. Die Beleuchtung muss so gestaltet werden, dass sie die Fledermausarten nicht stört.

14. BAUMSCHUTZ

- 1 Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist, unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18520 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), zu sichern und zu erhalten.

15. HOCHWASSERSCHUTZ / STARKREGENGEFAHR

- 1 Im Norden des Plangebiets sind gemäß Starkregenhiwekarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie im Bereich des namenslosen Gewässers im Fall eines seltenen Starkregenereignisses (Wiederkehrintervall 100 Jahre) bzw. bei einem extremen Starkregen (90 mm / h) Einsturzfallen von bis zu 2,10 m möglich. Daher wird zum Schutz vor Starkregenereignissen neben der Feststellung zur zulässigen Erdgeschosshöhe empfohlen, Objektschutzmaßnahmen wie z.B., Sicherung von Kellerfenstern oder Treppenhauswänden einzulegen.

16. ALTABLAGERUNGEN UND KAMPFMITTTEL

- 1 Weist bei Erdarbeiten Altablagерungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das SG Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgenannten Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

17. ENERGIEBARE ENERGIE

- 1 Gemäß § 4 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 (SANVO NRW) definiert.

18. EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN

- 1 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.

19. LISTE DER WAHLWEISE ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE UND MINDESTQUALITÄTEN:

A	Sträucher - Vstr 3x:	

<tbl_r cells="3" ix="3" maxcspan="1" maxr