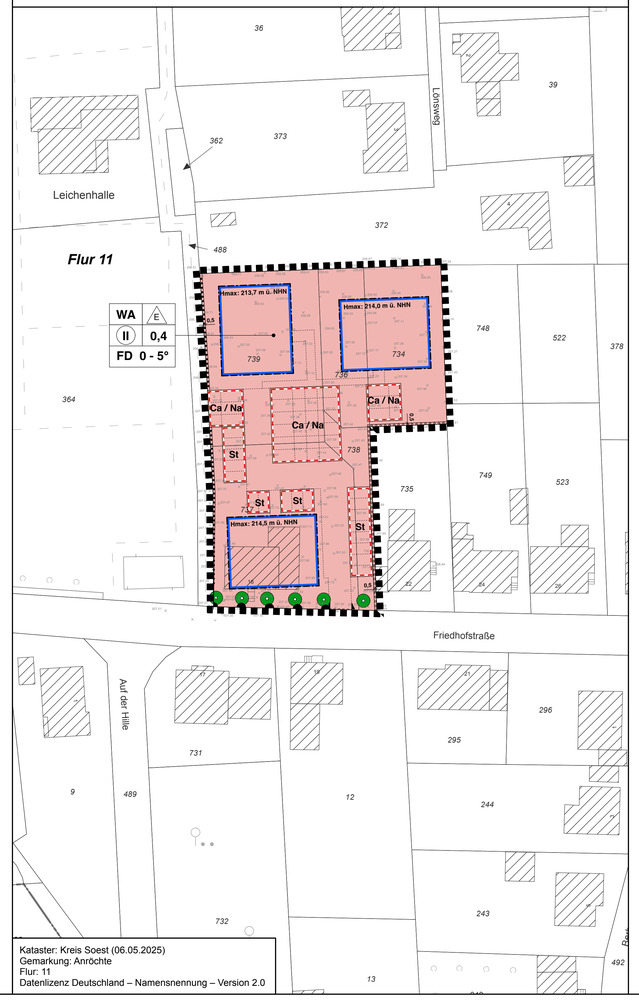
Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 "Wohnquartier östlich des Friedhofs"



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 "Wohnquartier östlich des Friedhofs"



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

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 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 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

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

Ca / Na — Carports / Nebenanlagen

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flur 11 — Flurnummer

123 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer

Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)

Bestandhöhen 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

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.

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.

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 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 0,7** zulässig.

3. 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 nur 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.

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

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

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

5.1 Stellplatzanlagen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik-u. Kleinpflaster mit hohem Fugenanteil, Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag 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 Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, ist als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall unzulässig.

6 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 eine 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 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.

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, Fossilien) 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 (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NW).

2. ARTENSCHUTZ
Im Zuge der Entfernung von Gehölzen im Rahmen des Planvorhabens sind artenschutzrechtliche Vorschriften durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung die Entfernung von Gehölzen betreffend einzuhalten. Gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.10. bis 28 / 29.02. eines 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 Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest mitzuteilen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber „Gebäudefledermäusen" ist rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich (Ein-. Ausflugkontrolle / Gebäudebegehung). In Abhängigkeit der Ergebnisse der Abbruchkontrolle können weitere Maßnahmen erforderlich werden, die dann mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde 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 Naturschutzbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Bei Baumfällungen ist zuvor durch eine fachkundige Begutachtung zu prüfen, ob ein Besatz durch Fledermäuse, Vögel oder Kleinsäuger vorliegt. Werden im Rahmen dieser Kontrolle Tiere festgestellt, darf die Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest durchgeführt werden. Das Ergebnis der Begutachtung ist der Unteren Naturschutzbehörde unverzüglich vorzulegen.

Zur Vermeidung der Entwertung von angrenzenden Nahrungshabitaten lichtempfindlicher Fledermausarten sollte sichergestellt werden, dass sowohl in der Bauphase als auch für die Betriebsphase der späteren Gebäude eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung verwendet wird. In Anlehnung an den zukünftig in Kraft tretenden § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen" wird – um ggf. nachträgliche Umrüstungen zu vermeiden – empfohlen, für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber. Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung sollte möglichst niedrig aufgestellt und 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 zu begrenzt werden.

Es wird empfohlen, im Plangebiet im Rahmen der Gartengestaltung eine Einsaat mit einer standortangepassten Kräutermischung mit hohem Anteil an samentragenden Pflanzen vorzunehmen und diese dauerhaft zu erhalten.

3. 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.

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 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.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am 08.04.2025 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.
Anröchte, den .....

.....
Bürgermeister

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2025 bis 30.01.2026 einschließlich zu jedermanns Einsicht veröffentlicht.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10.12.2025.
Diese Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Anröchte, den .....

.....
Bürgermeister

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.05.2026 bis 28.05.2026 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut veröffentlicht.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 06.05.2026
Diese erneute Veröffentlichung gem. § 4a Abs. 3 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Anröchte, 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.
Anröchte, den .....

.....
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 (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.

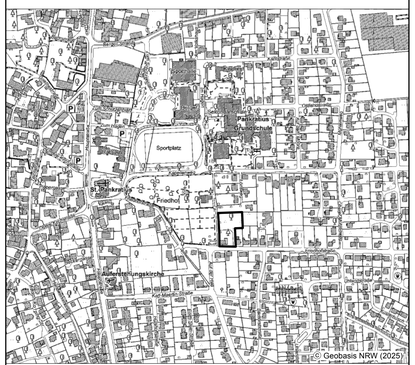
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

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

Gemeinde Anröchte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50

"Wohnquartier östlich des Friedhofs"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	12.06.2026	für Satzungsbeschluss
Bearb.	J.LH / VI / Bo	
Plangröße	70 x 90	
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 9406 0 – Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de

Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan Stand: Verfahren gem. § 4a (3) BauGB

Ansicht Gebäude I
(M 1 : 250)



Ansicht Gebäude II
(M 1 : 250)



Ansicht Gebäude III
(M 1 : 250)

