

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juni 2018 (GV NRW S. 421), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV NRW S. 193)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI 1998 Nr. 26, S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 85)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Juli 2019 (GV NRW S. 341)

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 i.V.m. § 1 (6) BauNVO

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 gilt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 gilt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

MI Mischgebiete gem. § 6 i.V.m. § 1 (4), (5) und (6) BauNVO

Für das allgemeine Mischgebiet MI (M1 und M2) gilt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- im Teilbereich MI 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten aller Art.

In allen Baugebieten sind Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzung nicht zulässig. [§ 1 Abs. 9 BauNVO]

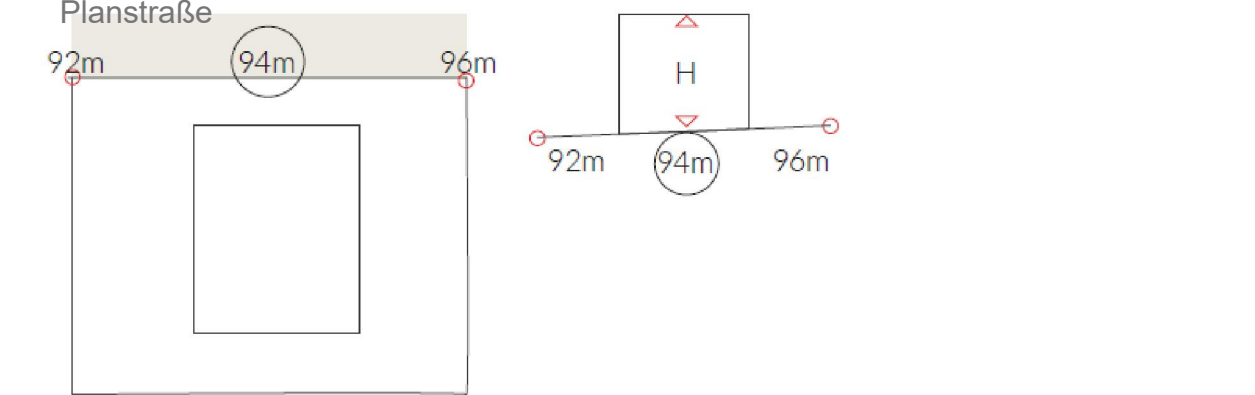
Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

TH 6,0 m
bis 7,0 m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß, z.B. 6 bis 7 m

FH 7,0 m
bis 10,0 m Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß, z.B. 7 bis 10 m

Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als der obere Abschluss eines Gebäudes. Darunter fallen z.B. der obere Abschluss eines Treppenhauses, der einen Zugang zur Dachterrasse ermöglicht, oder andere Dachaufbauten wie z.B. Solarenergieanlagen. [§ 18 Abs. 1 BauNVO]

Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die mittlere Solthöhe gemäß Ausbauplanung der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, ermittelt aus der Höhe der Endpunkte der anliegenden Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. [§ 18 Abs. 1 BauNVO]



- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO, z.B. 0,3
- Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die Grundflächen von Tiefgaragen, abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO, um bis zu 100% überschritten werden, höchstens aber bis zu einer GRZ von 0,8. [§ 19 (4) Satz 3 BauNVO]

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Das sind die durch Baulinien und Baugrenzen bestimmten Flächen des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO

Auf dieser Linie muss gebaut werden. Baulinien können in den Obergeschossen zugunsten von Loggien und Terrassen um bis zu 3 m unterschritten werden.

Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Rückwärtige, gartenseitige Baugrenzen können von eingeschossigen Anbauten wie z.B. Wintergärten und Terrassenüberdachungen auf höchstens insgesamt 6 m Breite um bis zu 3 m überschritten werden. Dies gilt nicht für Bereiche zwischen Baugrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen.

Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig, bis zu einer Länge der Hausformen von 50 m.

■ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, gem. § 22 (2) BauNVO

▲ nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig, bis zu einer Länge der Hausformen von 50 m, gem. § 22 (2) BauNVO

- geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO
- In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

■ Flächen für notwendige Stellplätze

■ Stellplätze auf Flächen für notwendige Stellplätze dürfen nur Gebäuden auf Baufeldern zugewordnet werden, deren Buchstabe dem der Stellplatzanlage entspricht, hier z.B. Stellplatzanlage und Baufeld „C“

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand sowie bis zu 3 m über die rückwärtige Baugrenze hinaus,
- innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf der Zufahrtsseite einen Abstand von mind. 6 m zu öffentlichen Verkehrsflächen halten. Dies gilt nicht für in Gebäuden integrierte Garagen. Der seitliche Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1 m betragen.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie mindestens 2 m von allen Grundstücksgrenzen zurückspringen und maximal 1 m über die mittlere Solthöhe gemäß Ausbauplanung der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, ermittelt aus der Höhe der Endpunkte der anliegenden Grenze des jeweiligen Baugrundstücks, hinausragen. [§ 23 (2) Satz 3, (3) Satz 3 BauNVO]

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

■ Fläche für den Gemeinbedarf

■ Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

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

■ Öffentliche Verkehrsfläche

■ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

■ Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

■ Zweckbestimmung: Fußweg und Radweg

■ Zweckbestimmung: Parkplatz

■ Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

■ Fläche für Versorgungsanlagen

■ Zweckbestimmung: Elektrizität

■ Zweckbestimmung: Abwasser

Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, § 9 (1) Nr. 14 BauGB

■ Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

■ Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

■ Grünfläche

■ Zweckbestimmung: Parkanlage, öffentlich

■ Zweckbestimmung: Quartiersplatz, öffentlich

■ Zweckbestimmung: Spielplatz, öffentlich

■ Zweckbestimmung: Schutzgrün, privat

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

■ Graben für den Wasserabfluss

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

■ Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

■ hier: Blühstreifen

■ hier: Feldweg (Kurzrasen)

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

■ mit einem Gehrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke zu belastende Flächen

■ mit einem Fahrrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke zu belastende Fläche

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

■ Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand (Absorptionsgruppe 3)

H = 5 m Höhe Lärmschutzwall mit -wand als Mindestmaß über der Straßenachse der angrenzenden ausgebauten Fahrbahn, z.B. 5 m

■ Gebäudeseiten, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an Gebäude zu treffen sind. Entsprechend den im Plan festgesetzten Lärmpegelbereichen (Tabelle 7 der DIN 4109-1) ist für Außenbauteile das bewertete Schalldämm-Maß gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1 (Stand Januar 2018) erforderlich. Die Fenster von nachts genutzten Räumen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind mit schalldämmenden fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

LPB III Lärmpegelbereich nach DIN 4109, z.B. III

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall ein geringerer Außenlärmpegel als dem Lärmpegelbereich entsprechend vorliegt (z.B. unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung und Abschirmung durch Gebäude), so sind nur Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend dem nachgewiesenen Lärmpegel erforderlich.

■ Westliche und südliche Gebäudeseite, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an Gebäude im 2. OG und Geschossen darüber zu treffen sind. Im 2. OG und Geschossen darüber sind in Aufenthaltsräumen nur Fenster mit einer Festverglasung oder einer Konstruktion zulässig, bei der am maßgeblichen Immissionsort gemäß TA Lärm die nach der TA Lärm zulässigen Werte eingehalten werden (z.B. Wintergarten, vorgesetzte Glasscheibe vor zu öffnendem Fenster).

Wird im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall der Nachweis erbracht, dass an einem maßgeblichen Immissionsort gemäß TA Lärm (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch neu errichtete Gebäude) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ohne Schutzvorkehrungen eingehalten werden, so ist eine Festverglasung oder gleichwertig abschirmende Konstruktion nicht erforderlich.

Die entlang von Baugrenzen festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm an Gebäudeseiten sind auch für Gebäudeseiten zu treffen, die hinter den entsprechenden Baugrenzen zurückbleiben, unabhängig vom Maß des Zurückbleibens, ebenso für Durchgänge.

■ Westliche und südliche Gebäudeseite, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an Gebäude im 2. OG und Geschossen darüber zu treffen sind. Im 2. OG und Geschossen darüber sind in Aufenthaltsräumen nur Fenster mit einer Festverglasung oder einer Konstruktion zulässig, bei der am maßgeblichen Immissionsort gemäß TA Lärm die nach der TA Lärm zulässigen Werte eingehalten werden (z.B. Wintergarten, vorgesetzte Glasscheibe vor zu öffnendem Fenster).

Wird im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall der Nachweis erbracht, dass an einem maßgeblichen Immissionsort gemäß TA Lärm (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch neu errichtete Gebäude) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ohne Schutzvorkehrungen eingehalten werden, so ist eine Festverglasung oder gleichwertig abschirmende Konstruktion nicht erforderlich.

Die entlang von Baugrenzen festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm an Gebäudeseiten sind auch für Gebäudeseiten zu treffen, die hinter den entsprechenden Baugrenzen zurückbleiben, unabhängig vom Maß des Zurückbleibens, ebenso für Durchgänge.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB

■ Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Hier: Gehölzstreifen. Innerhalb dieser Flächen sind Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Die Gehölze sind in einer Größe von 50-120 cm (2-3-jährig verschult) in mehreren Reihen versetzt und mit kleinen bis höher wachsenden Sträuchern im Abstand von ca. 1 m zu pflanzen (Pflanzdichte: 1 Pflanze/m²). Die verbleibenden Flächen sind als Extensivrasen zu entwickeln. Auf der Fläche am Danziger Ring ist zusätzlich je 200 m² ein Obst- oder standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

■ Hier: Wegraine. Entlang der Wegeverbindungen sind artenreiche Wegraine zu entwickeln sowie eine lockere Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen vorzunehmen. Die Wegraine sind mit Wildpflanzensaatgut regionaler Herkunft (Regioasimischung Herkunftsregion 2 bzw. Ursprungsregion Westdeutsches Tiefland) einzusäen (Ansaatsstärke etwa 1 – 3 g Saatgut pro m², z. B. Gräser wie Wiesen-Schwingel und Glatthafer, krautige Arten wie Wiesen-Margerite, Witwenblume und Wiesen-Bocksraut). Obstbäume oder heimische, standortgerechte Laubgehölze sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm bei einem Pflanzabstand von maximal 30 m zu pflanzen.

Nach jedem vierten ebenerdigen Stellplatz ist ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) zwischen den Stellplätzen bzw. unmittelbar am Rand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Je Baustandort ist eine unversegelte Bodenfläche von mind. 10 m² vorzusehen. Pflanzstreifen sind mit einer Breite von mind. 2 m anzulegen.

In den Baugebieten ist nach jeweils 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume und im Zusammenhang mit Stellplätzen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet.

In den Baugebieten ist das Anpflanzen von Bäumen 1. Ordnung nicht zulässig.

Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB mit Kronendurchmesser, hier z.B. 14 m

In den Baugebieten sind Flachdächer, flach geneigte Dächer bis 10° und nicht überbaute Teile von Tiefgaragen mindestens extensiv zu begrünen (Substratschicht mind. 10 cm). Davon ausgenommen sind Dachflächen für Belichtungszwecke sowie Dachflächen mit Anlagen zur Sonnenenergieerzeugung. Die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen wie Eingängen, Vorbauten, Erker, Wintergärten und von Nebengebäuden wie Garagen und Geräteschuppen müssen nicht begrünt werden.

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlicher Nutzung, unterschiedlichem Maß der Nutzung, unterschiedlicher Bauweise und unterschiedlichen Örtlichen Bauvorschriften gem. § 16 (5) BauNVO, § 89 BauO NRW

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

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Putzfassaden in hellen Farben zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile wie Eingänge, Vorbauten, Erker, Wintergärten und für Nebengebäude wie Garagen und Geräteschuppen können auch andere Fassadenmaterialien eingesetzt werden, wenn diese nicht spiegeln oder glänzen wie z.B. Fliesen, glänzende Klinker, Kupfer.

→ Hauptfstrichtung Satteldach

↑ Aufschlagrichtung Pultdach

SD Satteldach mit Dachneigung von 31° bis 45°

PD Pultdach mit einer Dachneigung von 15° bis 30°

FD Flachdach und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10°

Andere Dachformen wie Waln- und Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

Für die Dachdeckung von Satteldächern sind nur rote Farböne zulässig.

Dachaufbauten sind bei Pultdächern unzulässig.

Bei Flach- und Pultdächern müssen nicht integrierte Solarenergieanlagen um mindestens 1,5 m hinter die Gebäudeflucht zurückspringen.

Für untergeordnete Gebäudeteile wie Eingänge, Vorbauten, Erker, Wintergärten und für Nebengebäude wie Garagen und Geräteschuppen sind auch andere Dachneigungen und Dachformen zulässig.

Dachdeckungen mit einer spiegeln, glänzenden oder reflektierenden Oberfläche sind unzulässig. [§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW]

Ein Stellplatz ist notwendig

- pro Wohnung mit einer Größe bis zu 50 m²,
- pro Wohnung, die im geförderten Wohnungsbau errichtet wird,
- pro Wohnung in einem Reihemittelhaus mit einer Grundstücksbreite von weniger als 7,5 m.

1, 5 Stellplätze sind notwendig

- pro Wohnung mit einer Größe von mehr als 50 m², die nicht im geförderten Wohnungsbau errichtet wird oder sich nicht in einem Reihemittelhaus mit einer Grundstücksbreite von weniger als 7,5 m befindet. Ergibt sich keine volle Anzahl an Stellplätzen, ist die notwendige Anzahl an Stellplätzen aufzurunden. [§ 89 (1) Nr. 4 BauO NRW]

Mindestens 30 % der Vorgartenfläche einschließlich der Fläche für Zufahrten, Zuwegungen sowie Flächen für Stellplätze sind dauerhaft und vollflächig zu bepflanzen.

Als Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen sind, auch abschnittsweise, nur Hecken zulässig.

Hinter den Hecken dürfen zur Abschirmung des rückwärtigen Gartenbereichs Zäune, Mauern sowie Gabionen mit einer Höhe von maximal 2,0 m und mit einem Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen von mindestens 1,0 m errichtet werden. Die Vorplanung einer Hecke in derselben Höhe ist verpflichtend. [§ 89 (1) Nr. 5 BauO NRW]

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

■ Vorhandene Bebauung

→ 19 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

→ vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen

h = 94,83 Ausbauhöhe öffentliche Verkehrsfläche (gerundet)

→ 15,0 Maßlinie (hier z.B. 15,0 m)

→ mögliche Lage von Regenrückhaltebecken innerhalb der öffentlichen Grünflächen

→ mögliche Führung von Fuß- und Radwegen in den öffentlichen Grünflächen

→ mögliche Lage der Spielplatzanlagen innerhalb der Grünfläche

→ Straßengraben

→ möglicher Standort von Trafohäuschen

Hinweise

Versickerung von Niederschlagswasser

In den Baugebieten ist die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten so auszuführen, dass das anfallende Niederschlagswasser weitestgehend versickern kann (z.B. Befestigung in wasserdurchlässiger Bauweise, mit Drainpfaster, Pflaster mit breiten Fugen).

Kampfmittelüberprüfung

Im Zuge der Baufeldfreimachung wurde das Plangebiet auf Kampfmittel überprüft und sondiert. Es ist dennoch nicht grundsätzlich auszuschließen, dass im Boden noch Rückstände von Kampfmitteln vorzufinden sind. Die Abteilung Bürger- und Ordnungsangelegenheiten der Stadt Soest ist unverzüglich zu informieren, sofern beim Erdausbau außergewöhnliche Verfärbungen oder verdächtige Gegenstände gefunden werden.

Für tiefergehende Bodenanalysen, z.B. für Kellerbauten, muss eine weitere Überprüfung auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erfolgen. Kosten für die Kampfmittelüberprüfung werden mit wenigen Ausnahmen vom Land NRW übernommen.

Eingriffe bei Bodendenkmälern

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, 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 Entdeckungen sind der Stadtarchäologie Soest, der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest oder der LWL - Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. [§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW], falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Baumschutzsatzung

Die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Soest vom 19.07.2019 geschützten Bäume sind zu erhalten und mit dem Ziel der Erhaltung zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Weitergehende Regelungen der Satzung sind nicht zu entnehmen.

Artenschutzregelungen

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Fällung von Bäumen, das Abschieben von Oberboden etc. müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden.

Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sicher auszuschließen.

Aufgrund der Größe des geplanten Wohnbaugebietes von ca. 32 ha kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich insbesondere Kiebitze nach der Baufeldräumung im Plangebiet ansiedeln, da diese vor allem zu Beginn der Brutzeit offene und kurzrasige Flächen bevorzugen. Daher wird es innerhalb der Brutzeit notwendig sein, vor Beginn eines neuen Bauabschnittes durch Begehung eines versierten Zoologen/Ökologen zu überprüfen, ob Brutvorkommen ausgeschlossen werden können. Für den Fall, dass Bruten nachgewiesen werden, muss die Bauzeit in Abstimmung mit dem Ökologen in einen unkritischen Zeitraum verlegt werden. Die Bauarbeiten können dann abschnittsweise nach Freigabe durch den Experten erfolgen.

Entsprechend der "artenschutzrechtlichen Prüfung" sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- die Extensivierung von Getreideäckern durch doppelten Saatreihenabstand zum Schutz von Feldlerchen und Rebhühnern als vorgezogene Ausgleichmaßnahme (CEF) vor Beginn der Baufeldräumung,
- die Entwicklung eines Blühstreifens als vorgezogene Ausgleichmaßnahme (CEF) vor Beginn der Baufeldräumung als Nahrungsflächen für Feldlerchen und Rebhühner,
- die Anlage einer von Bewirtschaftung freizuhaltenden Feldvogelinsel als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für den Kiebitz,
- die Entwicklung eines Blühstreifens als Vermeidungsmaßnahme für Rauchschwalben zwischen Wohnbaugebiet und Flächen für die Landwirtschaft,
- die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung als Vermeidungsmaßnahme für Fledermäuse.

Auslage von DIN - Normen und Richtlinien

Die DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden im Rathaus II, Windmühlenweg 21, Soest, in der Abt. Stadtentwicklung und Bauordnung während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Gestaltung nicht überbauter Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 8 (1) BauO NRW sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Pflanzenauswahl

Für die Auswahl der Baumarten wird auf die Empfehlungen im Anhang I - Pflanzliste der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Geometrische Eindeutigkeit

Sind in den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung zwei unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichnungsverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermassung eines zwischenliegenden Abstands gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Bußgeldandrohungen

Bei Denkmälern / Bodendenkmälern

Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmals nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungsstätten nicht nach § 16 (1) Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250.000,- Euro geahndet werden.

Bei Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b

Gemäß § 213 (1) Nr. 3 BauGB handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 Buch