



Kerkerflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauRG

Kerkerflächen besonder Zweckbestimmung

Offentlicher verkehrsberuhigter Bereich

FW/RW
Offentlicher Fuß- und Radweg

Sträßengrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Kerkerflächen

Flächen für Stellplätze, überdeckte Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauRG i.V.m. § 12 (6) und § 23 BauNVO

Stellplätze und Garagen
Im gesamten Plangebiet sind überdeckte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen sind die Rand- und Eckgrundstücke. Hier sind überdeckte Stellplätze und Garagen zusätzlich außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksteile von der vorderen Baugrenze bzw. Baulinie bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Flächen mit Bindungen für die Befestigungen und für die Erhaltung von Böumen und Strüchern sowie Befestigungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b)

Zu erhaltende Bäume

Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neuzufuhrungen standortgemäß heimischer Laubbäume in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Hinweise:
Die Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung sind Doppelfestsetzungen und damit Teil der nichtüberbaubaren Grundstücksteile des jeweils festgesetzten Bauebietes.

Sonstige Festsetzungen

Grenz des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 7 (9) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Bauebieten gem. § 16 BauNVO oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Bauebietes

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Soest Flur 5 Gemarkung

Flurgrenze

351 Flurstücknummer

Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen

Vorhandene Bebauung Hausnummer

Maßskette

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB

Regelungen für den Denkmalschutz
Einzelnamen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Gestaltungsvorschriften gem. § 89 BauNRV NRW

§ 89 BauNRV i.V.m. § 9 (4) BauGB

Fassadengestaltung
Für Hauptgebäude sind ausschließlich Putzfassaden in weißer und feiner Farbtonung (mit einem Schwarz- bzw. Blautanteil von höchstens 20%) und roter Klinker zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile wie Eingänge, Vorbauern, Ecker, Wintergärten und Nebengebäude wie Garagen und Geräteschuppen können andere Fassadenmaterialien wie Holz und Naturstein eingesetzt werden.

Dachform und Dachneigung der Hauptbacksteck
Zulässig sind nach Stateil- und Walmhäusern mit einer Dachneigung von 25° - 45°. Bei untergeordneten Bauten und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

Flächcharakter von Nebenräumen ist als begrünte Flächen mit einer Substratschicht von mind. 7 cm auszudecken und so zu pflanzen, dass eine dauerhaft geschlossene Vegetation gewährleistet ist.

Dachauffahrten
Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerggiebel und Dachschieben (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtgröße 50 % der zugehörigen Traulfänge nicht überschreiten.

Einfriedigungen
Drahtgeflechte, Kunststoffzaune und Gabionen sind, auch abschnittsweise, als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

Stellplätze
Pro Gebäude ist pro Wohninheit mit einer Nutzfläche von über 50 m², die nicht im geforderten Wohnungsaus erreicht wird, der Faktor von 1,5 als Stellplatzkoeffizient anzuwenden. Bei keinen Wohnheiten mit einer Nutzfläche bis zu 50 m² sowie für Wohnungen des geförderten Wohnungbaus ist ein Stellplatz je Wohnheit anzusetzen. Ergibt sich bei der Addition der Gesamtsatz der erforderlichen Stellplätze pro Wohneinheit eine größere volle Anzahl an Stellplätzen, ist die notwendige Anzahl an Stellplätzen aufzurunden.

§ 89 BauNRV i.V.m. § 8 (1) BauRW

Vorgartenbereich:
Der Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstückskörper zwischen der Straßenbegrenzsline und natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höfen und Spalten, aber auch Zeugnisse terrestrischen und/oder planarischen Lebens aus geodätisch-zustellig entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der Stadtkarte Soest, der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest oder der „Archologie für Westfalen“ Außenstelle Ope unverzüglich anzeigen und die Entdeckungssatze mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand abgeben (§ 15 Abs 1 6 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Baumumschätzung
Die gemäß der Baumumschätzung der Stadt Soest vom 19.07.2019 geschätzten Bäume sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Weitergehende Regelungen der Satzung sind dieser zu entnehmen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnete Gebötestände, sowie die unter die Soester Baumumschätzung fallenden Bäume während der Baubarbeiten gemäß DIN 182022 zwingend zu schützen sind.

Rückensteintiefe entlang öffentlicher Verkehrslinien
Entlang der Rückensteintiefe soll auf der angrenzenden Grundstückseite ein Geländestufenprofil zur Herstellung von Rucksteinbreiten von Kantenteilen bereit zu stellen, die im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer verbleiben. Darüber hinaus wird auf die Rückseitensteintiefe gem. § 126 BauNVO verwiesen.

Ausweichregelungen
Als Ausweichregelungen sind Maßnahmen wie z.B. die Fällung von Bäumen, das Abschneiden von Oberboden etc. müssen zum Schutz der Bruchluft außerhalb der Hauptzufahrt (15 März 21. Juli) durchgeführt werden. Diese muss sein laut BtASchB im Zeitraum von 01. März bis zum 30. September /Baumbauzeit und Gehölzschutz nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zeitweiser Abwesenheit vom Verbot muss in Verbindung eine Kontrolle der weiteren Gebotsbeachtung durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Vorbelastungsständen nach § 4 (1) BNatSchG sicher auszuschließen. Im Zuge der Baumaßnahme ist deswegen Hinweis auf vorhandene Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu informieren und zu beteiligen.

Regenwasserabfluss
Der Abfluss des Regenwassers von Dach- und Hofflächen, die erstmals bebaut, befindet sich weiterhin in die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist entsprechend dem § 1

Behandlung von Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen bei Erdarbeiten Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu informieren. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigten Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern. Auslage von DIN – Normen 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 (Mo. – Fr. von 8:30 – 12:30 Uhr; Mi. von 14:00 – 16:00 Uhr) und Do. von 14:00 – 17:30 Uhr) zur Einsichtnahme bereitgehalten. Geometrische Linienanfertigung: Wo im B-Plan Baugrenzen nicht neben Nutzungsgrenzen oder geplanten neuen Grundstücksgrenzen gezeichnet sind, liegen diese als Festsetzung geometrisch zusammen auf einer Linie. Bußgeldandrohungen Bei Denkmälern / Bodendenkmalern Gemäß § 41 Denkmalrechtgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeile eines Bodendenkmalfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmale oder Entdeckungstätten nicht nach § 16 (1) Denkschutzgesetz 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 und (2) BauGB handelt ordnungswidrig, wer einen in einem Bebauungsplan nach § 9(1)Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zueinanderhandelt, dass diese benötigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- Euro geahndet werden. Bei geschützten Bäumen nach Sonster Baumschutzsatzung im Plangebiet (optional) Gemäß § 77 (1) Nr. 10 des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatsSchG NRW) in Verbindung mit § 12 (1) Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig: a) geschützte Bäume entgegen den Verboten des § 4 BSS und ohne Ausnahme-genehmigung oder Erlaubnis einer Befreiung nach § 6 BSS entfernt, zerstört, schädigt oder ihren Aufbau wesentlich verändert, b) der Anzeigepflicht des § 4 (3) Buchstabe e Satz 2 BSS nicht nachkommt, c) Änderungen zur Pflege zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschutzter Bäume gemäß § 5 (1) oder (2) BSS nicht Folge leistet, d) Nebenbestimmungen zu einer Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS nicht erfüllt, e) seinen Verpflichtungen nach §§ 7 oder 9 BSS nicht nachkommt, f) entgegen § 8 (1) oder (3) BSS geschützte Bäume nicht in dem Lageplan einträgt oder g) § 8 (2) Satz 1 BSS zweideutend. Gemäß § 78 (1) LNatsSchG NRW in Verbindung mit § 12 (2) BSS der Stadt Soest können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- €uro geahndet werden, soweit die Zuwiderhandlung nicht nach anderen Rechtsvorschriften mit Strafe bedroht ist.	Stadt Soest Bebauungsplan Nr. 196 "Alter Hellweg" M.1:500 N Übersicht Speicherdatum: 22.03.2022 1:5.000
--	--