



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW, S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW, S. 1086)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW, S. 490), in Kraft getreten am 01.01.2023
- Landeswassergesetz (LWG) für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW, S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW, S. 1470)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Stellplatzsatzung der Stadt Soest vom 28.01.2022
- Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest vom 19.07.2019 in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2019

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

OK max. 105 m Oberkante der baulichen Anlage (hier: Terrasse) als Höchstmaß in Metern über Normalhöhen Null NHN (DHHN2016)

II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b sowie Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume (s. textl. Fests. Nr. 3.4)

Anpflanzen: Bäume zur Stellplatzbegrünung (s. textl. Fests. Nr. 3.5)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

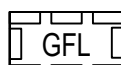
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze

Garagen

FSt Fahrradstellplätze

As Abfallsammelanlage - Standplatz für Müllbehälter

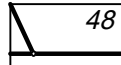


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

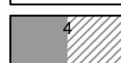


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

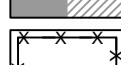
Bestandsdarstellungen und sonstige Darstellungen



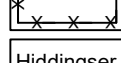
Flurstücksgrenzen und -nummern



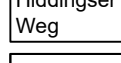
vorhandene Bebauung



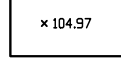
Abriss Gebäude



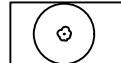
Straßenamen



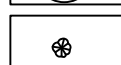
vorhandene Geländehöhen über DHHN2016



Baumbestand: Laubbaum



Baumbestand: Nadelbaum



zu fallender Baum



Bemaßung von Abständen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemein zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2. Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Müllsammelplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der gesondert hierfür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Abfallsammelanlagen (As) zulässig. Fahrradstellplätze sind im Plangebiet über die Flächen hinaus, die gesondert hierfür festgesetzt wurden (FSt), auch an anderen Orten zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft / Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

3.1 Minderung des Versiegelungsgrads

Zur Minderung des Versiegelungsgrads sind neu angelegte Stellplatzanlagen, Zufahrten, Pkw-Parkbuchten sowie Fahrradparkplätze mit wasserdurchlässigem Material (Abflussbeiwert $C \leq 0,5$) zu errichten. Ebenso ist die private Zuwegung im rückwärtigen Grundstücksbereich (GFL) mit wasserdurchlässigem Material (Abflussbeiwert $C \leq 0,5$) zu befestigen.

3.2 Verwendung heller Materialien zur Befestigung von Straßen, Wegen, Stellplätzen und sonstigen Oberflächen

Zur Befestigung von Straßen, Wegen, Stellplätzen und sonstigen Oberflächen sind ausschließlich helle Materialien mit einem Hellbezugswert von ≥ 50 zu verwenden.

3.3 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten oder durch Stellplätze mit ihren Zufahrten genutzten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung sowie Flächen für Nebenanlagen ist eine Versiegelung (in Form sogenannter Stein- oder Schottergärten) der nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig.

3.3 Begrünung von Flachdächern

Alle neu angelegten Flachdächer sind flächig mindestens extensiv zu begrünen (Substratschicht mindestens 7 cm). Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Photovoltaik-Anlagen sind zusätzlich zur Dachbegrünung zulässig.

3.4 Anpflanzung von Bäumen

Im Plangebiet sind fünf standortgerechte bzw. stadtklimafeste mittel- bis hochstämmige Laubbäume, mindestens vierjährig verschult und mit einem Stammumfang in einem Meter Höhe von mindestens 20 cm, innerhalb der 1. Pflanzperiode nach Bauabnahme anzupflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

3.5 Stellplatzbegrünung

Bei der Neuanlage von Stellplätzen ist pro angefangenem 5. Stellplatz ein standortgerechter bzw. stadtklimafester mittel- bis hochstämmiger Laubbaum (z.B. Zukunftsbaumliste Düsseldorf), mindestens vierjährig verschult und mit einem Stammumfang in einem Meter Höhe von mindestens 20 cm, innerhalb der 1. Pflanzperiode nach Bauabnahme anzupflanzen. Bäume außerhalb von Grünflächen müssen dabei eine mindestens 12,5 qm große unversiegelte Baumscheibe aufweisen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

3.6 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Während Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 und den Empfehlungen der RAS-LP4 zu schützen.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder natur-geschichtliche 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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadtarchäologie Soest, der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest oder der LWL - Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungssätze sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungssätze 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 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Kampfmittelüberprüfung

Das Vorhaben liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet des 2. Weltkriegs. Die Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg schreibt für dieses Grundstück das Absuchen der Bauflächen und sofern vorgesehen, im Anschluss das Absuchen der Baugrube durch den Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) vor. Gleiches gilt im Falle von Erdwärmebohrungen. Es gilt folgender allgemeiner Hinweis: Ist bei den Vorbereitungen (z.B. Abschieben der Bauffläche bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Mögliche Kampfmittel sollten in keinem Fall bewegt werden. Im Verdachtsfall ist der Gefahrenbereich großflächig abzusperren und die Abteilung Ordnungsangelegenheiten der Stadt Soest unverzüglich zu informieren,

damit der Kampfmittelräumdienst benachrichtigt werden kann. Die entsprechenden Meldungen sind unter der Rufnummer 02921/103-2131 oder unter 02921/103-2110 zu veranlassen. Außerhalb der Dienstzeiten informieren Sie bitte die Polizei unter der Rufnummer 110.

3. 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 benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

4. Artenschutzregelungen

Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- die Baufeldräumung (Baumfällung / Abriss von Garagen) außerhalb der Brutzeit (15.03.-31.07.) stattfindet und
- Baumfällungen sowie Gehölzschnitt gem. § 39 BNatSchG grundsätzlich nur in der Zeit 01.10.-28.02. getätigt werden.

Es wird empfohlen, auf freiwilliger Basis für Vögel drei Nistkästen und für Fledermäuse drei Fassadenquartiere im Plangebiet aufzuhängen.

5. Beseitigung von Regenwasser

Der Abfluss von Regenwasser von Dach- und Hofflächen, die erstmals bebaut, befestigt oder erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 Landeswassergesetz NW, soweit möglich, zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten.

6. Geometrische Eindeutigkeit

Sind in den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung zwei unterschiedlich lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Bußgeldandrohungen

1. Bei Denkmälern / Bodendenkmälern

Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmalfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungsstätten nicht nach § 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

2. Bei Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b

Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beschädigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- Euro geahndet werden.



Stadt Soest

Bebauungsplan Nr. 198

"Modulhäuser Hiddinger Weg"

M. 1 : 500

Satzung - Stand: 20.04.2023

Übersichtsplan M. 1 : 2.500

