



Planbearbeitung Angefertigt durch die Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Soest. Soest, den 02.05.2024 Abteilungsleiter A. Steinbicker	Geometrische Eindeutigkeit Die Planunterlage, Stand April 2024 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den 06.05.2024 Öffentl. best. Verm.-Ing. gez. M. Schweiler	Aufstellung Gem. § 2 (1) BauGB ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 15.11.2022 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 15a BauGB aufgestellt. Soest, den 15.05.2024 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Frühzeitige Beteiligung Gem. § 3 (1) BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Unterrichtung und Erörterung - in Form eines öffentlichen Aushangs in der Zeit vom 28.11.2022 bis einschließlich 12.12.2022 statt. Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung sind am 21.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Soest, den 15.05.2024 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Öffentliche Auslegung Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes ist durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 13.09.2023 beschlossen worden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 13.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB hat dieser Bebauungsplan mit Begründung vom 15.01.2024 bis einschließlich 14.02.2024 öffentlich ausgelegt. Soest, den 15.05.2024 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Satzungsbeschluss Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und §§ 2 und 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 24.04.2024 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten. Soest, den 15.05.2024 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Planauffertigung Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratbeschluss vom 24.04.2024 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde. Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt. Soest, den 15.05.2024 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Schlussbekanntmachung/Rechtskraft Der Satzungsbeschluss ist am 06.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 10 (3) BauGB tritt mit der Bekanntmachung dieser Bebauungsplan in Kraft. Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten. Soest, den 08.07.2024 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer
--	---	--	--	---	---	--	---

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch** neugefasst durch B. v. 03.11.2017 BGBl. I S. 3634; zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 20.12.2023 BGBl. 2023 I Nr. 394
 - Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 1. Januar 2023
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 G. v. 22.12.2023 BGBl. 2023 I Nr. 409
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)
 - Nordrhein-westfälisches **Denkmalschutzgesetz** (DSchG NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. 2022 S. 662)
 - Stellplatzsatzung der Stadt Soest vom 28.01.2022

Festsetzungen und Zeichenerklärungen

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

MDW

Dörfliche Wohngebiete gem. § 5a BauNVO
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. Räume für sonstige Gewerbebetriebe.
Die folgenden gemäß §5a(2) BauNVO genannten Nutzungen werden gem. §1(5) BauNVO für unzulässig erklärt:
1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
Die folgenden gemäß §5a(3) BauNVO genannten Nutzungen werden gem. §1(6) BauNVO für unzulässig erklärt:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
3 Wo
Auf den gekennzeichneten Flächen sind in Wohngebäuden nicht mehr als die angegebenen Wohneinheiten (WE) zulässig.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO
II
0,3
0,6

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl (GRZ)
Geschossflächenzahl (GFZ)
Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB sowie § 16 (2) Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO
FFH EG mind. 0,1 m max. 1,0 m
FFH max. 12,0 m
TH max. 7,0 m
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO:
Das sind die durch Baulinien und/oder Baugrenzen bestimmten Flächen des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten.
Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Öffentliche / private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche

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

Wiese
Entwicklung von Extensivgrünland
Ansaat einer Wiese mit Regio-Saatgut Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ und dem Produktionsraum 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“, Zusammensetzung aus 50% Blumen und 50% Gräsern.
Auf Düngung mit flüssigen organischen Düngemitteln oder chemisch-synthetischem Stickstoff-Dünger, Pflanzenschutzmittel und Bodenbearbeitung ist zu verzichten.
Zweimalige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes. Erste Mahd zwischen 01.06. und 15.06., zweite Mahd witterungsabhängig im Herbst.

Streuobstwiese
Entwicklung einer Streuobstwiese
Ansaat einer Wiese mit Regio-Saatgut Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ und dem Produktionsraum 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“, Zusammensetzung aus 50% Blumen und 50% Gräsern.
Auf Düngung mit flüssigen organischen Düngemitteln oder chemisch-synthetischem Stickstoff-Dünger, Pflanzenschutzmittel und Bodenbearbeitung ist zu verzichten.
Zweimalige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes. Erste Mahd zwischen 01.06. und 15.06., zweite Mahd witterungsabhängig im Herbst.
Anpflanzen von 15 Obstbäumen mit regionaltypischen Obstsorten mit Pflanzabstand von mind. 10 m unter Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe und einer Stammhöhe von mind. 1,8 m bis zum Kronenansatz.
Dauerhafte Unterhaltungspflege mit jährlichem Erziehungsschnitt in den ersten 5 Jahren. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
Im Dörflichen Wohngebiet ist je 300 m² Grundstücksgröße ein standortgerechter, heimischer Laubbau mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, 4x verschult innerhalb der 1. Planzperiode anzupflanzen.
Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen in der darauffolgenden Planzperiode gleichartig zu ersetzen.

Sonstige Festsetzungen
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB

Bestandsdarstellungen und sonstige Darstellungen
Straßenname
Gemarkung
Flurgrenze
Flurstücksnummer
Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen
Vorhandene Bebauung
Hausnummer
Höhenpunkte mit Höhenangaben
Maßkette

Gestaltungsvorschriften gem. § 89 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB und gem. § 89 BauO NW i.V.m. § 8 (1) BauO NRW
Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper / Dachbegrünung
Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 31° - 45°. Bei untergeordnet Bauteilen wie Eingänge, Vorbauten, Erker, Wintergärten und für Nebengebäude wie Garagen und Geräteschuppen sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
Flachdächer und Nebenanlagen mit einer Neigung von bis zu 20° sind extensiv mit einer Substratschicht von min. 7 cm zu begrünen und so zu pflegen, dass eine dauerhaft geschlossene Vegetation gewährleistet ist.
Die Dachbegrünung kann mit Photovoltaik kombiniert werden. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.
Dachaufbauten
Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachschornsteine (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.
Dacheindeckung:
Dacheindeckung mit einer spiegellnden, glänzenden oder reflektierenden Oberfläche sind unzulässig.
Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachform und Dacheindeckung zu verwenden.
Einfriedigungen
Als Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen sind, auch abschnittsweise, nur Hecken aus standortgerechten Gehölzen 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 0,5 m errichtet werden. Die Vorpflanzung einer Hecke in derselben Höhe ist verpflichtend.
Vorgartenbereich
Die Vorgartenbereiche, zu denen die Fläche für Zufahrten, Zuwegungen sowie Flächen für Stellplätze zählen, sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sowie zu min. 30 % dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen.
Beim Vorgarten handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudedefinition (Baugrenze).

Hinweise
Externe Schadensbegrenzungsmaßnahme
Zur Schadensbegrenzung innerhalb des Vogelschutzgebiets „Hellwegbörde“ werden auf den Grundstücken
- Gem. Meckingsen, Flur 3, Flurstück 75 und Flurstück 76
- Gem. Meckingsen, Flur 3, Flurstück 115/70 (Teilfläche 4.000 m²) durch die Stadt Soest Blüh- und Schutzstreifen oder -flächen angelegt und dauerhaft erhalten, die der Lebensraumverbesserung von Vogelarten der Agrarlandschaft, insbesondere Rohr- und Wiesenweide dienen.
Legende
Lage der Schadensbegrenzungsmaßnahmen
M. 1:5.000

Artenschutzregelungen

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Fällung von Bäumen, das Abschieben von Oberboden etc. müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden.
Daneben sind laut Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Zeitraum vom 1. 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.

Im Zuge der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende 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, befestigt oder erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist entsprechend dem § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soweit möglich, zu versickern, zu versiehlen oder in ein Gewässer einzuleiten.

Kampfmittelüberprüfung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes des 2. Weltkrieges. Die Luftbildauswertungen der Bezirksregierung Arnsberg schreiben für diese Grundstücke das Absuchen der Baufälle durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) vor. Ist bei den Vorbereitungen (z. B. Abschieben der Bauffläche bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfährt 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.

Eingriffe bei Bodendenkmalen

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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadarchäologie Soest (Tel.: 02921 – 103 1250), der Unteren Denkmalbehörde (Tel.: 02921 – 103 3411) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750), 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 freigeht 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 NRW). 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 NRW).

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

Bei Bodendenkmalen

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

Stadt Soest

Bebauungsplan Nr. 1 in Hattropholsen "Borgelner Straße"

M. 1:500

Übersicht M. 1:5.000
Speicherdatum: 15.07.2024