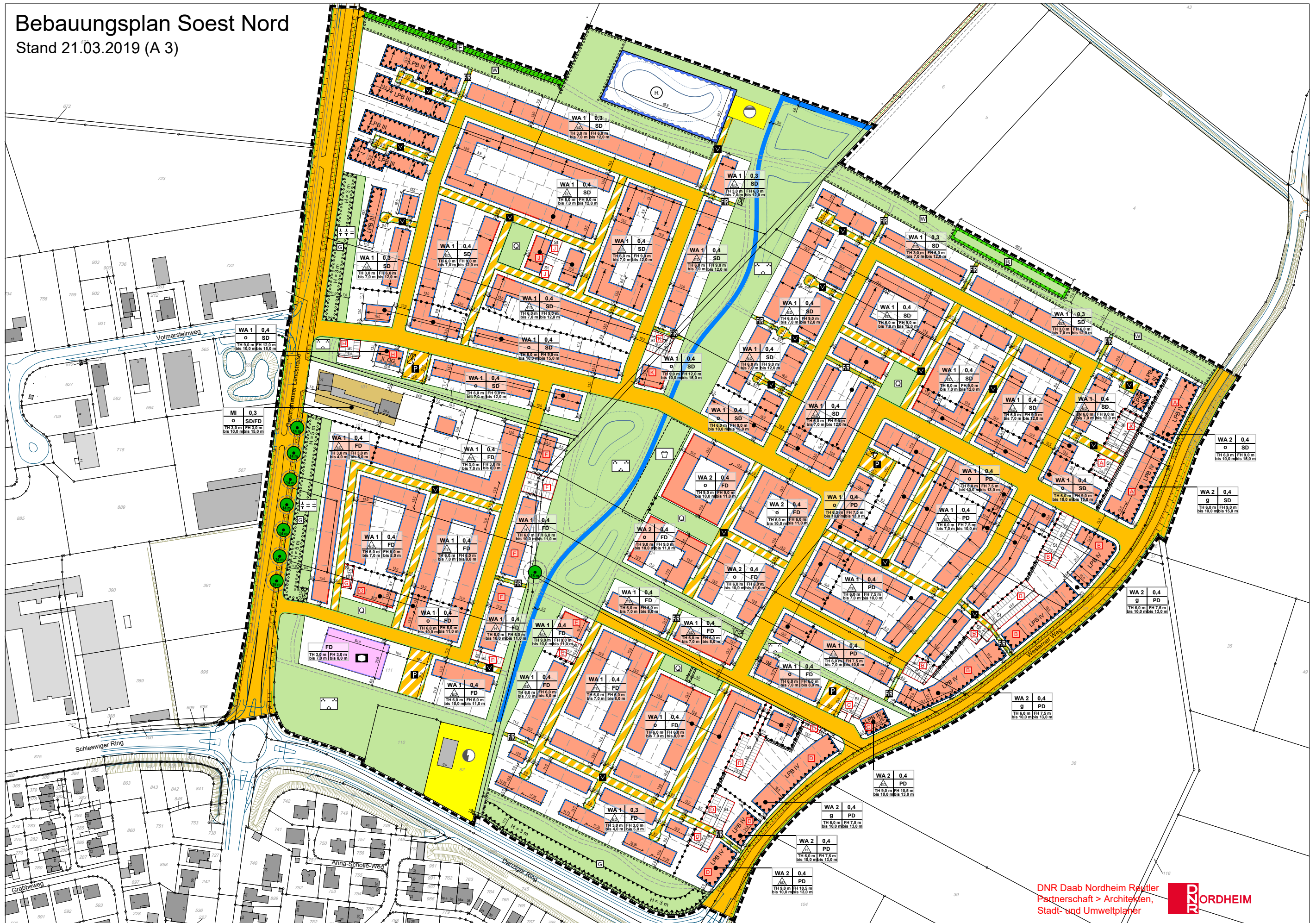


# Bebauungsplan Soest Nord

Stand 21.03.2019 (A 3)



# Bebauungsplan Soest Nord Planzeichenerklärung mit textlichen Festsetzungen (1)

Stand 21.03.2019

## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juni 2018 (GV. NRW. S. 421), in Kraft getreten am 01. Januar 2019
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 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)
4. 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 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV NRW. S. 759, 2019 S.23)
5. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
6. 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)
7. 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 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
8. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DschG) vom 11. März 1980 (GV NRW S. 226, 716), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV NRW S. 934)
9. 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)

## 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:

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

##### nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 gilt:

##### Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen,

##### nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

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

Für das allgemeine Mischgebiet MI gilt:

##### Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

##### nicht zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen
4. Vergnügungsstätten aller Art

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

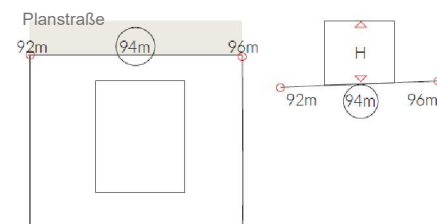
### Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

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

FH 7,0 m Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß, z.B. 7 bis 10 m  
bis 10,0 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 Sollhöhe 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 Grundfläche kann durch die Grundfläche 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 im Obergeschoss bei Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) zugunsten von Balkonen 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

o 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, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St Flächen für notwendige Stellplätze

Stellplätze auf Flächen für notwendige Stellplätze dürfen nur Gebäuden auf Baufeldern zugeordnet 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. 6,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche halten. Dies gilt nicht für in Gebäude integrierte Garagen. Der seitliche Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,0 m betragen.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie mindestens 2 m von allen Grundstücksgrenzen zurückspringen und bis maximal 1 m über die Geländeoberfläche hinausragen. [§ 23 (2) Satz 3, (3) Satz 3 BauNVO]

Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur dann zulässig, wenn ihre mittlere Wandhöhe 3,0 m nicht überschreitet und diese in ihren Summen nicht größer als 10 m<sup>2</sup> sind. [§ 14 (1), 23 (5) 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



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

# Bebauungsplan Soest Nord Planzeichenerklärung mit textlichen Festsetzungen (2)

Stand 21.03.2019

## 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. 1m zu pflanzen (Pflanzdichte 1 Pflanze/m<sup>2</sup>). Zusätzlich ist je 200 m<sup>2</sup> ein Obst- oder standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als Extensivrasen zu entwickeln.



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 (Regiosaatmischung Herkunftsregion 2 bzw. Ursprungsregion Westdeutsches Tiefland) einzusäen (Ansaatstärke etwa 1 – 3 g Saatgut pro m<sup>2</sup>, z. B. Gräser wie Wiesen, Schwingel und Glatthafer, krautige Arten wie Wiesen-Margerite, Witwenblume und Wiesen-Bocksart). Obstbäume oder heimische, standortgerechte Laubgehölze sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm bei einem Pflanzabstand von maximal 30,0 m zu pflanzen.

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

Je Baumstandort ist eine unversiegelte Bodenfläche von mind. 10 m<sup>2</sup> vorzusehen. Pflanzstreifen sind mit einer Breite von mind. 2 m anzulegen.

In den Baugebieten ist nach jeweils 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (Pflanzenqualität: 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 Tiefgaragen mindestens extensiv zu begrünen (Substratschicht mind. 10 cm). Davon ausgenommen sind Dachflächen für Belichtungszwecke sowie mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen wie Eingängen, Vorbauten, Erkern, 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.



Hauptfirstrichtung Satteldach



Aufschlagrichtung Pultdach

**SD**

Satteldach mit Dachneigung von 30° bis 45°,

**PD**

Pultdach mit einer Dachneigung von 10° bis 30°,

**FD**

Flachdach, einschließlich flach geneigte Dächer bis 10°

Andere Dachformen wie Walm- und Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

Für die Dacheindeckung von Satteldächern sind nur rote Farbtöne 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.

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

Ein Stellplatz ist notwendig

- pro Wohnung mit einer Größe bis zu 50 m<sup>2</sup>,
- pro Wohnung, die im geförderten Wohnungsbau errichtet wird,
- pro Wohnung in einem Reihemittelhaus mit einer Grundstücksbreite von weniger als 7,50 m.

1, 5 Stellplätze sind notwendig

- pro Wohnung mit einer Größe von mehr als 50 m<sup>2</sup>, 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]

An der Grenze zur öffentlichen Flächen (Straßen und Grünflächen) dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. [§ 89 (1) Nr. 5 BauO NRW]

### Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)



Vorhandene Bebauung



Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer



vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen



Maßlinie (hier z.B. 15,00 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

### 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 Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen oder verdächtige Gegenstände gefunden werden.

Eine Überprüfung tiefergehender Bodenschichten ist nicht möglich, sodass in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen wird, dass tiefergehende Bodenausgrabungen z.B. für Kellerbauten gesondert kostenpflichtig durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst auf Kampfmittel zu überprüfen sind.

### Eingriffe bei Bodendenkmalen

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 15.07.1991 (mit der 1. Änderung vom 31.05.2006) geschützten Bäume sind zu erhalten und mit dem Ziel der Erhaltung zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Weitergehende Regelungen der Satzung sind dieser 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 Begehungen 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,
- eine bearbeitungsfreie Schonzeit auf Maisäckern und Entwicklung eines Horst-Rotschwingelstreifens als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für den Kiebitz,
- die Entwicklung eines Blühstreifens als Vermeidungsmaßnahme für Rauchschnäbel 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 (Mo. - Fr. von 8:30 - 12:30, Mo. - Mi. von 14:00 - 16:00 und Do. von 14:00 - 17:30 Uhr) 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 Gehölze, sonstigen Pflanzen und Pflanzenqualitäten wird auf Anhang I Pflanzempfehlungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

### Geometrische Eindeutigkeit

Sind in den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung zwei unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung 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 Bodendenkmalfundes 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 und (2) BauGB handelt ordnungswidrig, wer einer 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 zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- Euro geahndet werden.

### Bei geschützten Bäumen nach Soester Baumschutzsatzung im Plangebiet

Gemäß § 70 (1) Nr. 17 Landschaftsgesetz NW in Verbindung mit § 12 (1) Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

- geschützte Bäume entgegen den Verboten des § 4 BSS und ohne Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS entfernt, zerstört, schädigt oder ihren Aufbau wesentlich verändert,
- der Anzeigepflicht des § 4 (2) Satz 2 BSS nicht nachkommt,
- Anordnungen zur Pflege zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 5 (1) oder (2) BSS nicht Folge leistet,
- Nebenbestimmungen zu einer Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS nicht erfüllt,
- seinen Verpflichtungen nach §§ 7 oder 9 BSS nicht nachkommt,
- entgegen § 8 (1) oder (3) BSS geschützte Bäume nicht in den Lageplan einträgt oder
- § 8 (2) Satz 1 BSS zuwiderhandelt.

Gemäß § 71 (1) Landschaftsgesetz NW in Verbindung mit § 12 (2) Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- Euro geahndet werden.