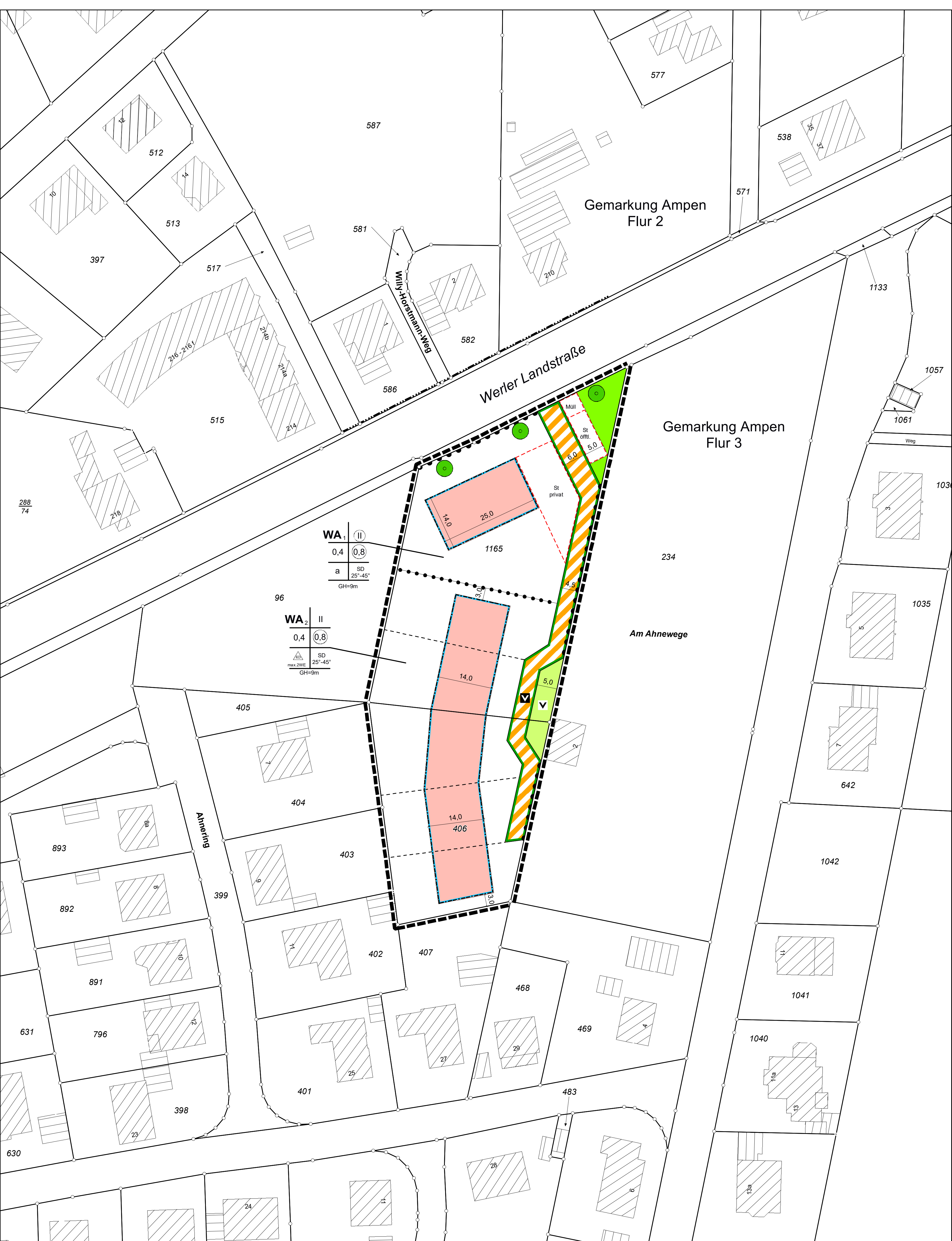




Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch § 90 BauO NRW vom 15. Dezember 2016 (GV NRW S. 1162) i.V.m. dem Gesetz vom 21.12.2017 zur Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NRW S. 1003)
- 3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2016 (Landesbauordnung 2016 - BauO NRW 2016), in Kraft getreten am 28. Juni 2017 (§§ 3, 17 bis 25, 86 Absatz 11 und § 87) und am 28. Dezember 2017 (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 sowie § 86 Abs. 5 bis Abs. 7) (GV NRW 2016 S. 1162); § 90 geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2017 (GV NRW S. 1003), in Kraft getreten am 28. Dezember 2017
- 4. 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 5. 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 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV NRW S. 90)
- 6. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserbenutzungsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV NRW S. 93)

Festsetzungen und Zeichenerklärungen

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

WA1/WA2	Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO Zulässig sind: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen. Die gemäß § 4 (2) und § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen und Ausnahmen werden gemäß § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO für unzulässig erklärt. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Gartenbaubetriebe, 3. Tankstellen.
---------	---

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

max. 2 WE	Auf den gekennzeichneten Flächen sind in Wohngebäuden nicht mehr als die angegebenen Wohneinheiten (WE) zulässig. Bei der Festsetzung von Doppelhäusern sind pro Doppelhaus maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig (pro Haushalte eine Wohneinheit).
-----------	---

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
0,4	Grundflächenzahl (GRZ); hier 0,4
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ); hier 0,8

Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB sowie § 16 (2) i. V. m. § 18 BauNVO

GH max. 9 m	Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf nicht überschritten werden. Bezugshöhe für die Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, über welche das Grundstück erschlossen wird, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks. 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. Solaranlagen (§ 18 (1) BauNVO).
-------------	--

Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a	abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
	Es gilt die offene Bauweise, jedoch können Gebäude nur bis 25 m Länge errichtet werden.
ED	nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

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. Rückwärtige, gartenseitige Baugrenzen können von Terrassen oder Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m auf höchstens 6,0 m Breite überschritten werden. Dies gilt nicht für Bereiche zwischen Baugrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Fuß- und Radwege).
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO

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

	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich
V	Verkehrsgrün
	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

St	Flächen für Stellplätze
	In dem Baugebiet WA1 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur auf den gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
	In dem Baugebiet WA 2 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig.
Müll	Aufstellflächen für Abfallbehälter

Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

	Öffentliche Grünfläche
--	------------------------

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Schallimmissionen sind passive Lärmschutzmaßnahmen für das gesamte Plangebiet erforderlich.

Im WA1 und WA2 ist in Räumen, die der Nachtruhe dienen, eine ausreichende, fensterunabhängige Belüftung sicherzustellen, z.B. durch schallgedämmte Lüftungsreinrichtungen.

Innerhalb des Wohngebietes WA1 gilt an den Fassaden für alle Aufenthaltsräume die Anforderung nach DIN 4109:2018-01 mit einem erforderlichen Schalldämm-Maß der Außenbauteile von $R_{w,ges} = 40$ db(A). Die Gebäudegrundrisse sind so auszurichten, dass schutzbedürftige Räume an der von der Werler Landstraße abgewandten Südseite geplant werden. Gebäudegebundene Außenwohnbereiche, wie Balkone oder Terrassen, sind ausschließlich an der von der Werler Landstraße abgewandten Südseite zulässig.

Innerhalb des Wohngebietes WA2 gilt an den Fassaden für alle Aufenthaltsräume die Anforderung nach DIN 4109:2018-01 mit einem erforderlichen Schalldämm-Maß der Außenbauteile von $R_{w,ges} = 35$ db(A).

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 1409 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

	Anzupflanzende Winterlinde
	Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 ist nach jeweils 300 m² Grundstücksfläche mind. ein Obstbaum oder ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Hochstamm 16-18 cm). Vorhandene Bäume nach Satz 1 werden angerechnet. Im WA1 werden die festgesetzten Winterlinde ebenfalls angerechnet. Das Anpflanzen von Bäumen 1. Ordnung ist in den Baugebieten nicht zulässig, hiervon ausgenommen sind die festgesetzten Winterlinden entlang der Werler Landstraße.

Sonstige Festsetzungen

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB
+	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten gem. § 16 BauNVO oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Ampen Flur 8	Gemarkung
---	Flurgrenze
351	Flurstücksnummer
---	Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen
	Vorhandene Bebauung
23	Hausnummer
---	geplante neue Grundstücksgrenzen
12 m	Maßkette

Gestaltungsvorschriften gem. § 89 (2) BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:

Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 25° - 45°. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen sowie Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten

Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachschneitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Traufhöhe nicht überschreiten.

Hinweise

Kampfmittelüberprüfung
Ist bei den Vorbereitungen (z. B. Abschieben der Baufläche 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.

Eingriffe bei Bodendenkmälern
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Rückenstütze entlang öffentlicher Verkehrsflächen
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen ein Geländestreifen zur Herstellung von Rückenstützen von Kantensteinen bereit zu stellen, der im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer verbleibt. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

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. 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.

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.

Beleuchtung

Das im Osten des Plangebietes angrenzende Friedhofsgelände ist als Dunkelraum zu erhalten. Um eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sicher zu vermeiden, sind die angrenzenden Kronenbereiche dauerhaft durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement (Lichtauswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtpunkte, Ausrichtung der Lichtkörper etc.) als Dunkelraum zu erhalten.

Regenwasserabfluss

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

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.

Auslage von DIN – Normen

Die DIN – Normen, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden im Rathaus I, 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.

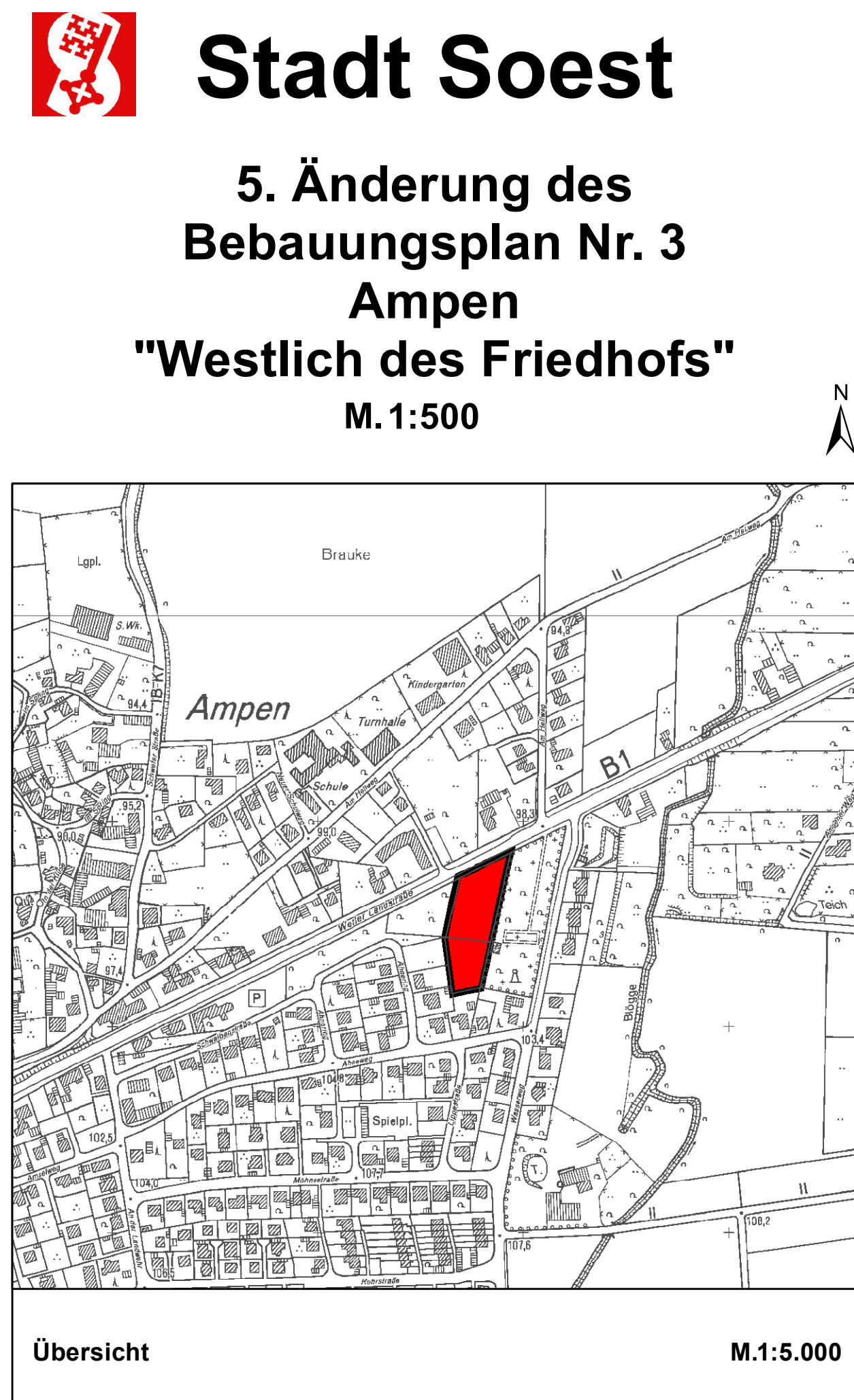
Geometrische Liniendarstellung:

Wo im B-Plan Baugrenzen dicht neben Nutzungsgrenzen oder geplanten neuen Grundstücksgrenzen gezeichnet sind, liegen diese als Festsetzung geometrisch zusammen auf einer Linie.

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.



Planbearbeitung Angefertigt durch die Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Soest. Soest, den 30.06.2020 Abteilungsleiter gez. Steinbicker	Geometrische Eindeutigkeit Die Planunterlage, Stand Jan. 2020 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den 30.06.2020 Öffentl. best. Verm.-Ing. gez. M.Schwefel	Aufstellung Gem. § 2 (1) BauGB ist die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 29.11.2019 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 11.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Soest, den 01.07.2020 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 21.01.2019 bis einschließlich 01.02.2019 statt. Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung sind am 11.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Soest, den 01.07.2020 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Öffentliche Auslegung Die öffentliche Auslegung dieser Bebauungsplanänderung ist durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 27.06.2019 beschlossen worden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 31.08.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB hat dieser Bebauungsplan mit Begründung vom 09.09.2019 bis einschließlich 11.10.2019 öffentlich ausgelegt. Soest, den 01.07.2020 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 26.06.2020 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Soest, den 01.07.2020 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Planaufsertigung Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 25.08.2020 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde. Hiernit wird dieser Bebauungsplan aufgesetzt. Soest, den 01.07.2020 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Schlussbekanntmachung/Rechtskraft Der Satzungsbeschluss ist am 30.07.2020 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 10.08.2020 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer
--	--	--	--	--	---	---	---