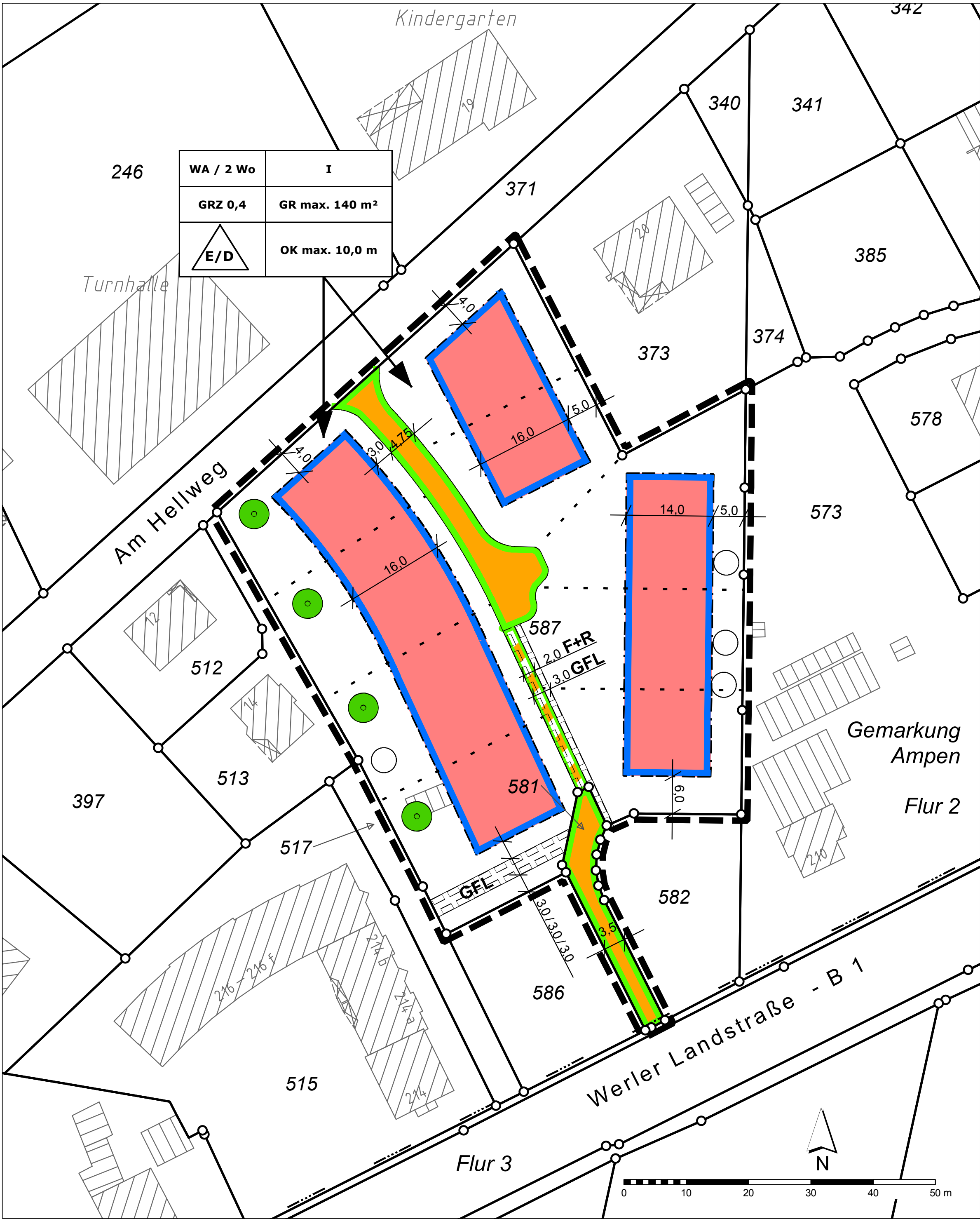




VERFAHRENSVERMERKE

Angefertigt durch die Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Soest.

Soest, den 03.04.2014
(gez. Steinbicker)
Abteilungsleiter

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 - Ampen - "Südlich 'Am Hellweg'" der Stadt Soest ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 21.03.2013 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss und die öffentliche Auslegung sind am 05.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 03.04.2014
(gez. Dr. Ruthemeyer)
Der Bürgermeister

Gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) BauGB wurde die Auslegung nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.04.2013 bis zum 16.05.2013 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Soest, den 03.04.2014
(gez. Dr. Ruthemeyer)
Der Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 12.03.2014 diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 12.03.2014 übereinstimmt und dass das Verfahren gemäß § 2 (1) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Soest, den 03.04.2014
(gez. Dr. Ruthemeyer)
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 10.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 - Ampen - "Südlich 'Am Hellweg'" der Stadt Soest in Kraft.

Soest, den 10.06.2014
(gez. Dr. Ruthemeyer)
Der Bürgermeister

Die Planunterlage, Stand Februar 2013, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 03.04.2014
(gez. R. Ludwig)
öff. best. Verm.-Ing.

FESTSETZUNGEN

nach § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):
- 1.1 Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:
- Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen.
- 1.3 Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 genannten Ausnahmen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen - im Plangebiet nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

- I** maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier: 1
- OK max. 10,0 m** zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen, hier: maximal 10,0 m
- Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der jeweiligen Gebäudehöhe ist die mittlere Höhenlage der Fahrbahnoberfläche in dem Abschnitt der Erschließungsstraße, der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagert ist und von dem aus das Grundstück erschlossen wird.
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl, hier: 0,4
- GR max. 140 m²** maximal zulässige Grundfläche, hier: 140 m²

Gem. § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Grundfläche sich auf das auf dem jeweiligen Grundstück aufstehende Wohngebäude bezieht. Die in § 19 (4) Nr. 1 - 3 BauNVO genannten "Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche" sind bei der Ermittlung der Grundfläche - anders als bei der Berechnung der Grundflächenzahl - nicht zu berücksichtigen.

3. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- E/D** offene Bauweise, zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser

4. Baugrenzen / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze**
- überbaubare Grundstücksfläche**
- nicht überbaubare Grundstücksfläche**

5. Garagen / Carports

(§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

Garagen und offene Garagen (Carports) müssen mit ihrer Frontseite einen Abstand von mindestens 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus sie erschlossen werden, aufweisen. Die übrigen Seiten müssen einen Abstand von mindestens 1 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude, hier: 2

7. Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie**
- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg**

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- GFL** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche

9. Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- Standort für einen anzupflanzenden Baum**

An den gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein heimischer Obstbaum (Hoch- oder Mittelstamm) fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Abweichungen um bis zu 3 m von den Standorten sind zulässig. (Artenauswahl siehe "Hinweise")

10. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Soest (§ 9 (7) BauGB)**

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Bemaßung in Metern, z.B. 5,0 m**
- vorgeschlagene Grundstücksteilung, unverbindlich**
- Flurstücksnummer, z.B. Flurstück Nr. 587**
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt**
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**
- vorhandenes Nebengebäude**
- Standort eines in 2013 gepflanzten Obstbaumes**

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV.NRW. S. 272) und durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV.NRW. S. 729)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV.NRW. S. 436)

HINWEISE

1. Bodenauffälligkeiten:

Entdeckung von Bodendenkmälern: 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 bzw. archaischen Befunden oder Funden ist der Stadtarchäologie Soest (Tel.: 02921 - 663 96 50), der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest (Tel.: 02921 - 103 3412) oder der LWL-Archäologie für Westfalen / Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750) 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.

Kampfmittel: Die vorhandenen Luftbilder lassen Bombenabwürfe aber keine Blindgängereinschlagstellen erkennen. Dennoch ist vor einer Bebauung eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach eventuell vorkommenden Kampfmitteln durchzuführen. So ist darauf zu achten, ob der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen aufweist oder verdächtige Gegenstände enthält. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Bodenverunreinigungen: 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.

2. Artenschutz: Sofern eine Bebauung nicht zeitnah stattfindet, ist eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung vor dem tatsächlichen Baubeginn erforderlich. Falls eine Beseitigung der Bäume unvermeidbar wird, müssen sie vorher in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange in Augenschein genommen werden. Um den Verlust von Baumhöhlen und damit von möglichen Brutstätten von Eulen zu kompensieren, sollten sechs bis acht Nisthilfen bzw. Brutröhren für Steinkauz und Höhlenbrüter an geeigneten Standorten im Umfeld des Vorhabens angebracht werden. Als allgemeine Vermeidungsmaßnahme zum Schutz der Kleinvögel (wie Kleinspecht) und weiterer nicht planungsrelevanter Tierarten ist eine zeitliche Regelung der Bautätigkeiten außerhalb der Hauptfortpflanzungszeit von Brutvögeln (15. März bis 31. Juli) zu empfehlen. Im Zeitraum vom 01. März bis zum 30.09. des Jahres sind Baumfällungen und Gehölzschnitt gem. § 64 Landschaftsgesetz NRW unzulässig.

3. Auswahl alter Obstbaumsorten: Apfel: Rote Sternrenette, Goldparmäne, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luxemburger Renette; Birne: Clapps Liebling, Güte Graue, Gellerts Butterbirne, Güte Luise, Westf. Glockenbirne (Speckbirne), Süßkirsche: Büttners Rote Knappekirsche, Große Schwarze Knappekirsche; Pflaume: Büblers Frühzwetsche, Hauszwetsche, Wangenheim's Frühzwetsche

4. Ersatzpflanzungen: Als externe Ersatzmaßnahme werden für die bei Umsetzung der Planung abgängigen Obstbäume vom Grundstückseigentümer je fünf Obstbäume als Baumreihen entlang von zwei Wegen im Westen des Orts- teils Ampen gepflanzt. Bei dem ersten Standort handelt es sich um das am Weg "Im Scheuning" gelegene Flurstück Nr. 125 in der Gemarkung Ampen, Flur 1. Die zweite Baumreihe wird nördlich davon auf dem Flurstück Nr. 11 in der Flur 2 entlang eines Weges, der vom "Vöhdeweg" abzweigt, angelegt. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die genauen Standorte dargestellt.

5. Bußgeldandrohung: Gem. § 213 (1) Nr. 3 und (2) BauGB handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 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 von bis zu 10.000,00 € geahndet werden.

Gem. § 70 (1) Nr. 17 Landschaftsgesetz NW i.V.m. § 12 (1) Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- a) 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,
- b) der Anzeigepflicht des § 4 (2) BSS nicht nachkommt,
- c) Anordnungen zur Pflege, zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 5 (1) oder (2) BSS nicht Folge leistet,
- d) Nebenbestimmungen zu einer Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 nicht erfüllt,
- e) seinen Verpflichtungen nach §§ 7 oder 9 BSS nicht nachkommt,
- f) entgegen § 8 (1) oder (3) BSS geschützte Bäume nicht in den Lageplan einträgt,
- g) § 8 (2) Satz 1 BSS zuwiderhandelt.

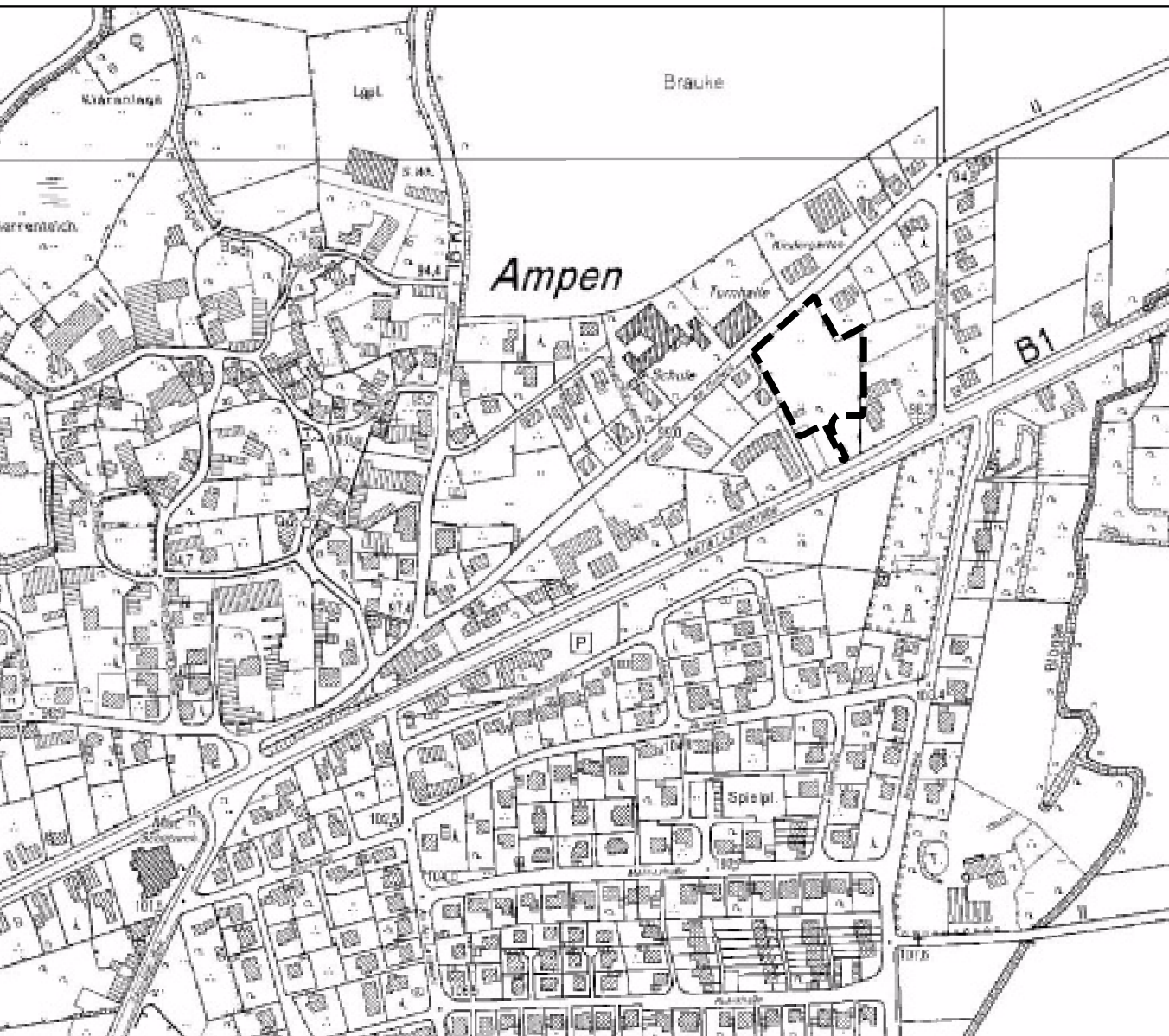
Gem. § 71 (1) Landschaftsgesetz NW in Verbindung mit § 12 (2) (BSS) der Stadt Soest können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Gem. 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 bis zu 250.000,00 € geahndet werden.



STADT SOEST

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 5
AMPEN - "SÜDLICH 'AM HELLWEG'"
M. 1 : 500



Übersichtsplan 1 : 5000

(© Kreis Soest)

vielhaber stadtplanung - städtebau
Konrad-von-Bergheim-Weg 25 / 59757 Arnsberg / Tel.: 02932 - 700 171 / E-Mail: post@vielhaber-stadtplanung.de