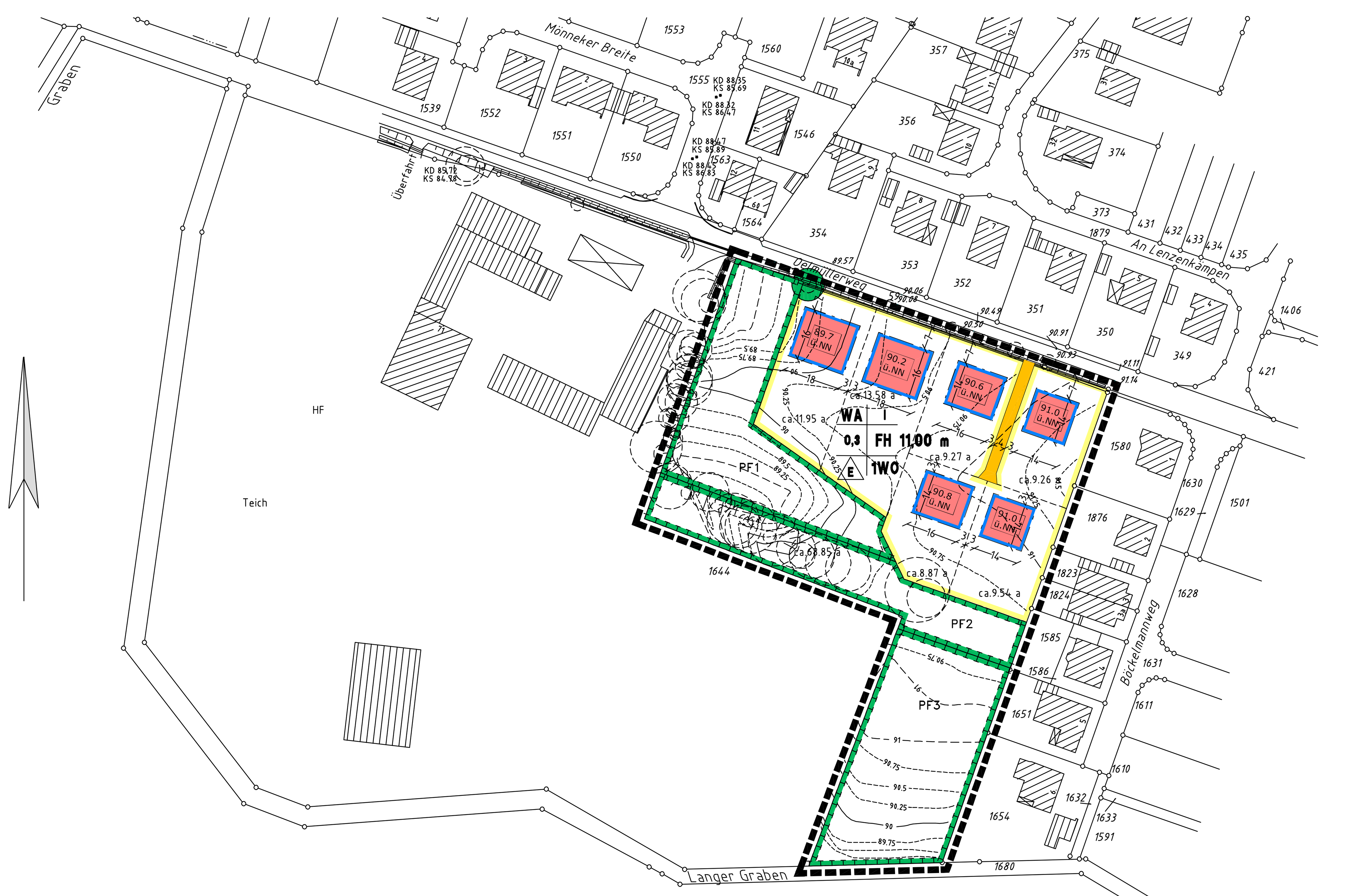


Verfahrensleiste

Anfertigung durch

Dipl.–Ing. R. Ludwig
Dipl.–Ing. M. Schwefer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Feldmühlenweg 18 59494 Soest
Tel. : 02921–36600 www.ls-soest.de

Die Planunterlage, Stand 24.04.2001 entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 24.04.2001 gez. Schwefer
Öffentl. best. Verm.–Ing.

Der Stadtentwicklungsausschuß der Stadt Soest hat am 06.09.2001 gemäß §2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Soest, den 11.09.2001 gez. Dr. Ruthemeyer
Bürgermeister

Der Stadtentwicklungsausschuß der Stadt Soest hat am 06.09.2001 diesem Bebauungsplan zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Soest, den 11.09.2001 gez. Dr. Ruthemeyer
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Soest hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.02.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Soest, den 26.02.2002 gez. Dr. Ruthemeyer
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 (3) BauGB am 27.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215(2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 28.11.2002 in Kraft getreten.

Soest, den 29.11.2002 gez. Dr. Ruthemeyer
Bürgermeister

Planung durch

vielhaber
stadtplanung · städtebau

doris vielhaber
dipl.–ing. raumplanung
stadtplanerin ak nw
konrad–von–bergheim–weg 25
59757 arnsberg
tel : 02923–700171

Die von der Planung betroffenen Bürger sind gemäß § 3 (1) BauGB beteiligt worden. Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden könnten, sind gemäß § 4 (1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Soest, den 11.09.2001 gez. Dr. Ruthemeyer
Bürgermeister

Dieser Entwurf einer Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der dazugehörigen Begründung, hat gemäß §3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.09.2001 auf die Dauer eines Monats vom 01.10.2001 bis 02.11.2001 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Soest, den 07.11.2001 gez. Dr. Ruthemeyer
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Soest hat am 20.02.02 gem. §10(1) BauGB diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text und der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Soest, den 26.02.2002 gez. Dr. Ruthemeyer
Bürgermeister

PRÄAMBEL

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141). Die Neufassung wurde aufgrund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950), bekanntgemacht.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 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 Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NW. S. 439)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - Planz V 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I.1991 S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV.NW. S. 386)

Der Rat der Stadt Soest hat in seiner Sitzung am ....die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.

FESTSETZUNGEN:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

WA/1Wo Allgemeines Wohngebiet mit Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, hier: 1

Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO: 1. Wohngebäude; 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) BauNVO zugelassen werden: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes; 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; 3. Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht zulässig sind.

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

I zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse, hier: 1 Vollgeschoss (§§ 16 und 20 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl, hier: 0,3 (§§ 16 und 19 BauNVO)

Gemäß § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden darf.

FH 11,00 m maximal zulässige Firsthöhe, hier: 11,00 m (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die Firsthöhe wird durch den höchsten Punkt der Dachhaut gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe ist die im Bereich der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzte Geländeoberfläche über NN.

Festsetzung der Höhenlage:
(§ 9 (2) BauGB)

91,0 ü. NN Höhenlage der festgesetzten Geländeoberfläche über NN, bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses der im Geltungsbereich der Planänderung zu errichtenden Gebäude darf die Höhenlage der für die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten Geländeoberfläche um nicht mehr als 0,6 m überschreiten.

Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen:
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

WA überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

private Straßenverkehrsfläche

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen:
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, für die eine Rückhaltung des Niederschlagswassers festgesetzt wird.

Das im Bereich der gekennzeichneten Flächen anfallende Regenwasser ist dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken zurückzuhalten. Dabei ist auf jedem Baugrundstück ein Speichersystem mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 3,5 m³ einzurichten. Die Rückhaltung kann z.B. mittels Mulden-Rigolen-Systemen, Rohr-Rigolen-Systemen oder offenen Verdunstungs-/ Versickerungsmulden erfolgen.

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

Stellplätze: Stellplätze und Zufahrten sind mit Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Eine Befestigung der Flächen in Form von wassergebundenen Decken oder Schotterrasen ist ebenso möglich.

PF 1 Entwicklung einer extensiv zu unterhaltenden Streuobstwiese:

Im Abstand von ca. 15,00 m x 15,00 m sind Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen. Obstbäume der Pflanzliste A.
Entlang der Grenze zum Oelmüllerweg sind Gehölzgruppen in variierenden Abständen anzulegen. Ca. 50 % der Grenzlänge sind zu bepflanzen. Die Gehölzgruppen sind dreireihig in einem Pflanzverband von 1,00 x 1,00 m und einer Länge von ca. 5 – 20 m anzulegen. Gehölzarten der Pflanzliste B - Artenliste Sträucher. Entlang der West- Nord- und Ostgrenzen der mit PF 1 bezeichneten Fläche ist, sofern nicht schon bestehend oder durch die angrenzende Bebauung erfolgend, zur Sicherung der Fläche eine Einzäunung herzustellen. Die Einzäunung ist als Weidezaun herzustellen.

Die Maßnahmen sind mit den Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

PF 2 Entwicklung einer Hecke mit Überhältern.

Der vorhandene Bestand standortgerechter heimischer Gehölze ist zu erhalten. Abgängige nicht heimische Baumarten sind durch Arten der Liste B – Artenliste Baumarten 1. Ordnung zu ersetzen. Bei Ersatz- und Neupflanzungen sind entsprechend der Stückzahl des zu ersetzenden Bestandes standortgerechte heimische Gehölze der Liste A und B zu verwenden.

Der vorhandene Bestand ist östlich der vorhandenen Bodenmulde durch Arten der Liste B – Artenliste Baumarten 2. Ordnung und Sträucher zu ergänzen. Pflanzverband von 1,00 x 1,00 m. In einem Pflanzabstand von ca. 15,00 m sind Bäume der Artenliste Bäume 1. Ordnung als Überhälter zu pflanzen. Zur Nordgrenze ist ein Abstand von 5,00 m zur ersten Pflanzreihe als Heckenrandstreifen einzuhalten.

Entlang der Südgrenze ist bis zum Anschluss an die mit PF 3 bezeichnete Fläche eine Einzäunung als Weidezaun herzustellen.

Die Maßnahmen sind mit den Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

PF 3 Entwicklung einer extensiv zu unterhaltenden Wiese mit Gehölzgruppen und temporären Kleingewässern.

Entlang der Westgrenze und Ostgrenze der ausgewiesenen Fläche sind Gehölzgruppen in variierenden Abständen anzulegen. Entlang der Ostgrenze sind sie als Schutz der Kleingewässer in dem Abschnitt zwischen der nördlichen und südlichen Ausdehnung der Kleingewässer anzulegen.
Ca. 50 % der Grenzlänge sind zu bepflanzen. Die Gehölzgruppen sind dreireihig in einem Pflanzverband von 1,00 x 1,00 m und einer Länge von ca. 5 – 20 m anzulegen. Gehölzarten der Pflanzliste B - Artenliste Sträucher.

Im südlichen Drittel der Fläche sind 3 temporäre Kleingewässer und Blenken von ca. 20 m2 bis 50 m2 Größe anzulegen. Min. 1 Kleingewässer ist mit einer Tiefe von ca. 1,00 m anzulegen.

Entlang der West- und Ostgrenzen ist, sofern nicht schon bestehend, zur Sicherung der Fläche eine Einzäunung herzustellen. Die Einzäunung ist als Weidezaun herzustellen.

Die Maßnahmen sind mit den Erschließungsmaßnahmen durchzuführen..

Anpflanzen von Bäumen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen:
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Je Baugrundstück ist im Bereich der Vorgartenfläche ein Obstbaum der Pflanzliste A als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

25°-45° vorgeschriebene Dachneigung: 25°-45°

Drempel sind im Geltungsbereich der Planänderung unzulässig.

Dachaufbauten sind zulässig, wenn die Summe der Länge der Einzelelemente zwei Drittel der jeweiligen Dachlänge, gemessen zwischen den darunterliegenden Gebäudeaußenwänden, nicht übersteigt. Die Länge der Aufbauten bemisst sich jeweils zwischen den Gaubenfüßen. Einzelgauben sind bis zu einer Breite von 3,50 m zulässig. Die Dachaufbauten müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein. Liegende Dachfenster sind zulässig.

Bauliche Einfriedungen der Vorgärten wie Mauern, Zäune etc. sind nicht zulässig. Sofern Vorgärten eingefriedet werden, sind freiwachsende Hecken oder Schnitthecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu verwenden.

Sonstige Darstellungen:

1644 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen

Wohngebäude, vorhanden

Nebengebäude, vorhanden

Böckelmannweg Straßenname

vorhandene / geplante Böschung bzw. Graben

Baumkrone

geplante Grundstücksgrenze

90.91 Höhenpunkt

98.75 Höhenlinie mit Höhe über NN

Vermassung

HINWEISE:

1. Die Bebauungsplanänderung überlagert Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 der Stadt Soest. Die für diese Teilfläche durch den Bebauungsplan Nr. 26 getroffenen Festsetzungen werden mit Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 außer Kraft gesetzt.
2. Die Einleitung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers in einen Vorfluter unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß Wasserhaushaltsgesetz.
3. Über Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
4. Vor einer Überbauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach evtl. noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen.
5. Der in der Bebauungsplanänderung als "zu erhalten" festgesetzte Baum ist für die Dauer der Baumaßnahmen gem. DIN 18 920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege zu schützen. Demnach ist zur Schadensbegrenzung an dem Baum ein Schutzzaun (RAS-LP 4 – Bild 16) zu erstellen und vorzuhalten. Ein Überfahren des Wurzelbereiches, Lagern von Material oder Aufschütten im Wurzelbereich ist zu unterlassen. Verstöße können gem. Baumschutzsatzung der Stadt Soest als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.
6. Hinsichtlich des Strassenausbaus des Oelmüllerweges und der verkehrlichen Erschließung der Baugrundstücke wird auf den vorhandenen Bestand von Obstbäumen und des offenen Wegeseitengrabens entlang des Oelmüllerweges als ökologisch und landschaftsgestalterisch wertvolle Struktur hingewiesen. Es wird empfohlen den offenen Wegeseitengraben und den Obstbaumbestand zu erhalten und abgängige Obstbäume durch Arten der Liste A zu ersetzen. Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke ist deshalb mit dem Straßenbaulastträger im einzelnen abzustimmen und unter größtmöglicher Schonung und Erhaltung des Baumbestandes und des offenen Wegeseitengrabens anzulegen.
7. Für die Unterhaltung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sind vertragliche Regelungen entsprechend der Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages herbeizuführen. Eine extensive Beweidung der Flächen ist unter Schutzmaßnahmen der Gehölze und temporären Kleingewässer zulässig.
8. Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
9. 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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Olpe (Tel.: 02761-9375-0; Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Pflanzlisten:

Für die festgesetzten Pflanzungen sind Gehölze folgender Listen in den angegebenen Pflanzqualitäten zu verwenden:

Liste A - alte Obstbaumsorten wie z.B.

Apfelsorten
Goldparmäne, Graue Herbstrenette, Dülmener Rosenapfel, Jakob Lebel, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Winterrambur, Bohnapfel, Luxemburger Renette

Birnensorten
Clapps Liebling, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne, Westf. Glockenbirne (Speckbirne)

Süsskirschen
Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche

Pflaume
Bühlers Frühzwetsche, Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche

Liste B – standortgerechte heimische Gehölze wie z.B.

Artenliste Baumarten 1. Ordnung:
Fagus sylvatica (Rotbuche) – untergeordnet außerhalb der vorhandenen Muldenzonen, Quercus robur (Stieleiche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche)
Pflanzqualität Hochstamm Stammumfang min. 16 - 18 cm

Artenliste Baumarten 2. Ordnung:
Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Sandbirke), Sorbus aucuparia (Eberesche), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Crataegus oxyacantha (Gemeiner Weißdorn), Prunus padus (Traubenkirsche), Carpinus betulus (Hainbuche), Populus tremula (Zitterpappel), Salix caprea (Salweide)
Pflanzqualität Hochstamm Stammumfang min. 8 – 12 cm und Heister Höhe min. 150 – 250 cm

Artenliste Straucharten
Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuß), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rubus spec. (Brombeere), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Pflanzqualität Strauch Höhe min. 60 – 150 cm. Rubus spec. ist vor Ort als Steckling zu werben."

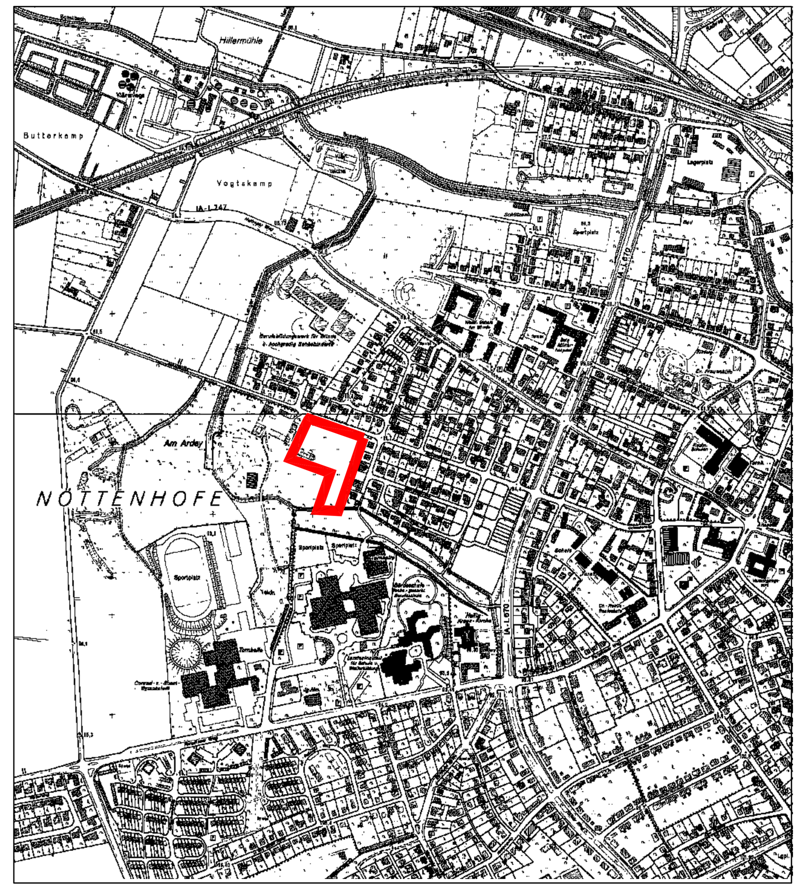
Die Gehölze sind in einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,00 m x 1,00 m zu pflanzen.

Weitere Hinweise zur Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze können dem „Merkblatt für Gehölzpflanzungen im Kreis Soest" Hrsg. Amt für Agrarordnung, Soest entnommen werden.

Stadt Soest

Bebauungsplan
Nr. 26 3. Änderung

M: 1: 1000



Übersichtsplan / Geltungsbereich
M: 1: 10000

Angefertigt: 14.09.2001

Dipl.–Ing. R. Ludwig
Dipl.–Ing. M. Schwefer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Feldmühlenweg 18 59494 Soest
Tel.: 02921/3660–0 Fax: 02921/3660–33