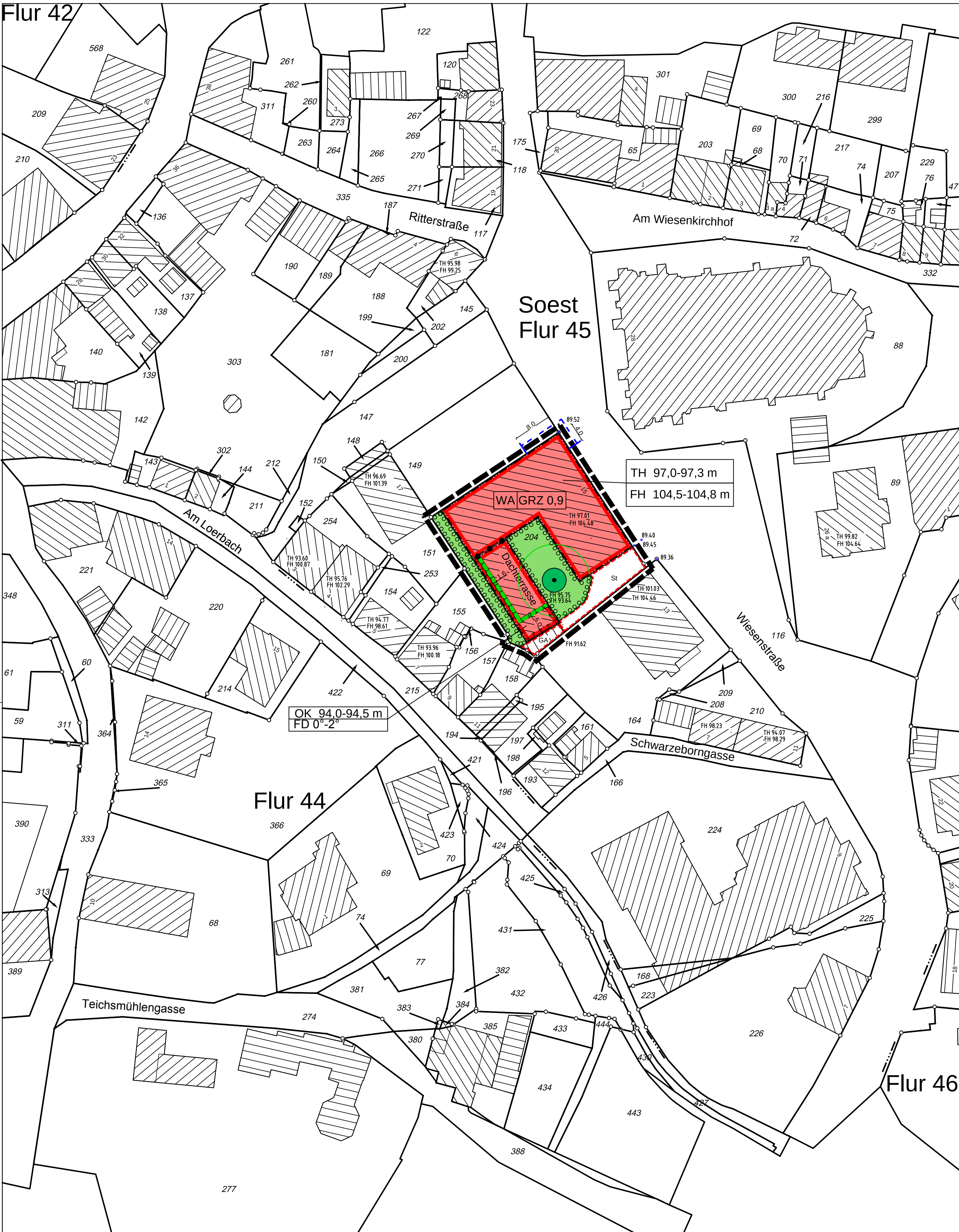




Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 21.03.2013 (GV NRW S. 142)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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 09.04.2013 (GV NRW S. 194)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)

STAND: 24.09.2013

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):
- 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.
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen.
 - Gem. § 4 (3) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen.
 - Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen im Plangebiet nicht zulässig sind:
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

- Vorgeschriebene Höhen baulicher Anlagen zwischen einem Mindest- und einem Höchstmaß:
- TH 97,0-97,3 m** vorgeschriebene Traufhöhe baulicher Anlagen, hier: 97,0-97,3 m ü. NHN
- FH 104,5-104,8 m** vorgeschriebene Firsthöhe baulicher Anlagen, hier: 104,5-104,8 m ü. NHN
- OK 94,0-94,5 m** vorgeschriebene Höhe der Oberkante baulicher Anlagen, hier: 94,0 - 94,5 m ü. NHN

Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet. Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der festgesetzten Höhen ist Normalhöhennull.

GRZ 0,9 Grundflächenzahl, hier: 0,9

3. Überbaubare Grundstücksfläche / Baulinien (§ 9 (1) Nr. 2 und (3) BauGB, § 23 BauNVO)

- Baulinie**
- Abgrenzung des Bereichs, in dem ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baulinien ausdrücklich zugelassen wird

In dem gekennzeichneten Bereich dürfen die Außenwände des 1. Obergeschosses zur Ausbildung eines Erkers um bis zu 0,5 m vor die festgesetzten Baulinien treten.

überbaubare Grundstücksfläche

4. Fläche für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

- GA** Garage
- St** Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten

Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sind ausschließlich in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung der zu begründenden Dachflächen**

Dachbegrünung: In dem entsprechend gekennzeichneten Bereich ist das Flachdach extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht hat entsprechend der "Dachbegrünungsrichtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (7. Ausgabe 2008) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung / Landschaftsbau e.V." zu erfolgen. Gleiches gilt für das Dach der Garage. Die Richtlinie kann im Internet oder bei der Stadtverwaltung Soest, Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung, eingesehen werden.

Kronentraufbereich: Im dargestellten Kronentraufbereich sind für Baumaßnahmen aller Art die erforderlichen Schutzmaßnahmen einzuhalten (siehe Hinweis). Die Veränderung der Geländehöhen ist innerhalb des Schutzraumes untersagt.

6. Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**
- Die festgesetzten Flächen sind vollflächig zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Position und Verlauf einer anzulegenden Hecke

Auf dem Flachdach ist entlang der Dachterrasse in der zeichnerisch festgesetzten Länge eine lückenlose Hecke anzulegen. Die Pflanzen sind so auszuwählen, dass sie spätestens in der zweiten Wachstumsperiode eine Höhe von 1,6 m bis 1,8 m über der Oberkante der Dachterrasse erreichen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und auf die genannte Höhe zu schneiden.

- Standort eines zu erhaltenden Baumes (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Der als zu erhalten festgesetzte Baum ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Soest (§ 9 (7) BauGB)**
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur zulässigen Höhe der Baukörper und zur Dachform**

Örtliche Bauvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- FD 0°-2°** zulässige Dachform:
Flachdach bzw. gering geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 0°-2°

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen) :

- Soest** Gemarkung
- Flur 45** Flurbezeichnung
- Wiesenstraße** Straßenname
- 204** Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen**
- Flurgrenze**
- vorhandenes Hauptgebäude (mit Hausnummer)**
- Sonstiges Gebäude**
- Höhenpunkt mit Höhe**
- Firsthöhe eines vorhandenen Gebäudes**
- Traufhöhe eines vorhandenen Gebäudes**
- Bemalung**
- geplante Dachterrasse**
- Kronentraufbereich des nach § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Soest geschützten Baumes**

Hinweise:

Im gesamten Plangebiet ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit archäologischen Befunden zu rechnen. Deshalb können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler bzw. archäologische Befunde oder Funde (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelkulturen, 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. archäologischen Befunden oder Funden ist der Stadtdarchäologie Soest (Tel.: 02921 6639650), der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest (Tel.: 02921 103-3412) oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02701 93750) 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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein mittleres Bombenabwurfgebiet. Das Absuchen von Baugruben und zu bebauenden Flächen ist erforderlich. Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, ob der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen aufweist oder verdächtige Gegenstände enthält. Ist dies der Fall oder besteht ein Verdacht auf das Vorkommen von Bombenblindgängern oder Munitionsteilen, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist der Gefahrenbereich großflächig abzusperren. Die Abteilung Ordnungsangelegenheiten der Stadt Soest ist unverzüglich zu informieren, damit der Kampfmittelräumdienst benachrichtigt werden kann. Die entsprechenden Meldungen sind bei Frau Mattek (Tel.: 02921-1032111), bei Herrn Schmarling (Tel.: 02921-1032110) oder außerhalb der Dienstzeiten bei der Polizeinspektion Soest (Tel.: 02921-91000) zu veranlassen. Die Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung - "Merkblatt für Baugrundengriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr" - ist zu beachten bzw. anzuwenden. Die Verwaltungsvorschrift sowie das Merkblatt sind auf der Internetseite des "Ministeriums für Inneres und Kommunales" des Landes Nordrhein-Westfalen (<http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>) zu finden.

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 verniesen oder in ein Gewässer einzuleiten.

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.

Baumschutzmaßnahmen:

Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des als zu erhalten festgesetzten Baumbestandes sind folgenden, maßgeblichen Richtlinien zu entnehmen:

- ZTV-Baumpflege (Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege)
- RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen)
- DIN 19920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)

Insbesondere ist bei Durchführung von Baumaßnahmen der dargestellte Schutzraum mit einem festen Bauzaun zu sichern und für die Dauer der Baumaßnahme vorzuhalten. Das Befahren und die Lagerung von Baustellenmaterial und Baustelleneinrichtungen aller Art sind innerhalb der abzuzäunenden Fläche verboten. Innerhalb des Schutzraumes sind das Aufstellen von Arbeitskränen sowie die Führung von Kranschenkbereichen untersagt.

Bußgeldandrohung:

Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 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.

Gemäß § 70 Abs. 1 Nr. 17 Landschaftsgesetz NW in Verbindung mit § 12 Abs. 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, beschädigt oder ihren Aufbau wesentlich verändert,
- der Anzeigepflicht des § 4 Abs. 2 Satz 2 BSS nicht nachkommt,
- Anordnungen zur Pflege zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 5 Abs. 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 Abs. 1 oder 3 BSS geschützte Bäume nicht in den Lageplan einträgt oder
- § 8 Abs. 2 Satz 1 BSS zuwiderhandelt.

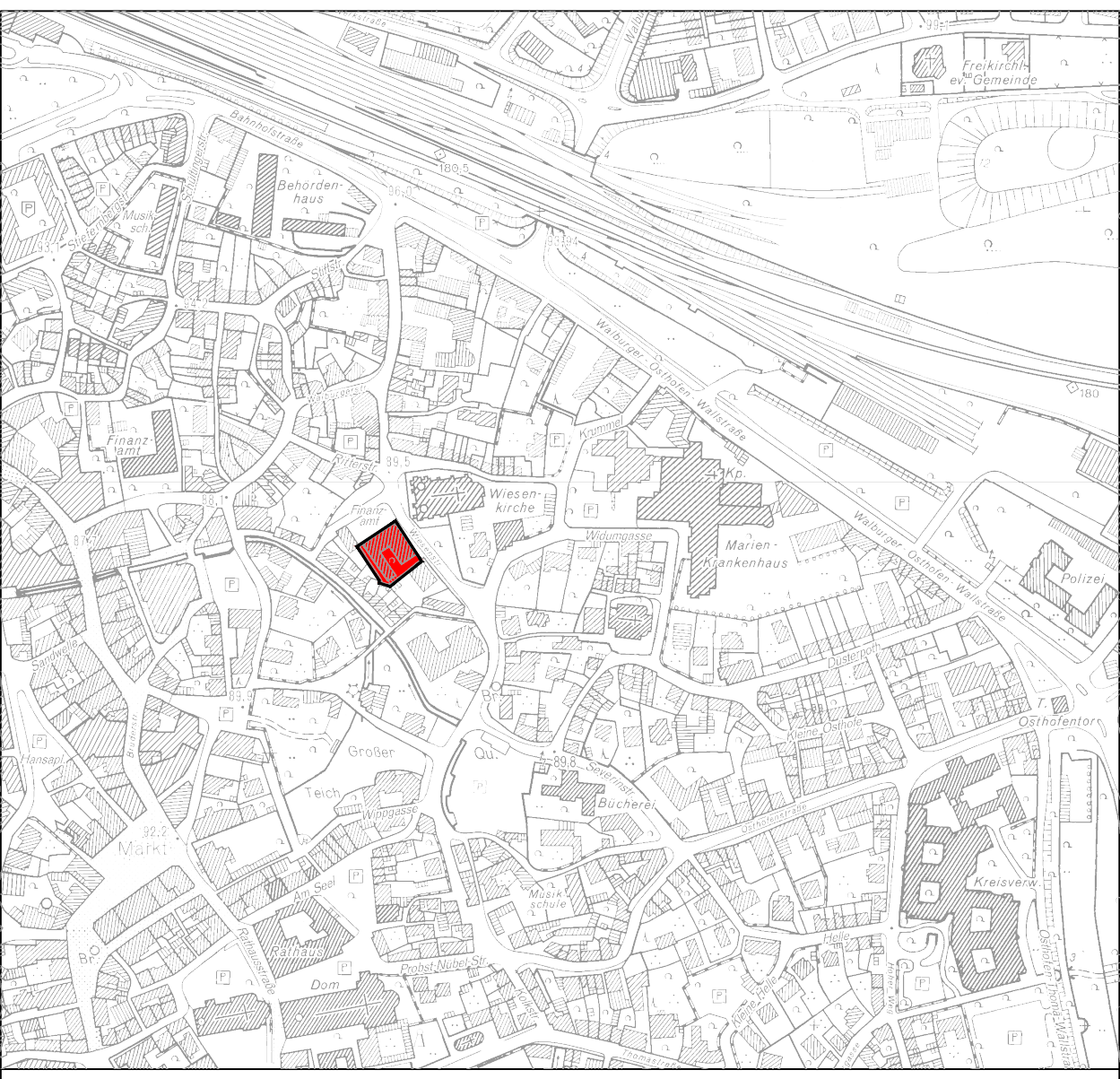
Gemäß § 71 Abs.1 Landschaftsgesetz NW in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- Euro geahndet werden.



Stadt Soest

Bebauungsplan Nr. 35

4. Änderung "ehemaliges Finanzbauamt" M. 1:500



Übersicht M. 1:5000

Planbearbeitung

ERICH WELLIE
ARCHITEKT DIPL. - ING.
BINNERFELD 17 5 97 55 ARNSBERG
TEL. 02932 / 9776 0
FAX. 02932 / 9776 60
MAIL wellie@wellie.org

Geometrische Eindeutigkeit

Die Planunterlage, Stand 10.2013 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 30.10.2014
gez. Schwefler
Offenl. best. Verm. Ing.

Aufstellung

Gem. § 2 (1) BauGB ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 07.02.2013 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 20.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Soest, den 31.10.2014
gez. Dr. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Unterrichtung und Äußerung

Gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 18.02.2013 bis einschließlich 01.03.2013 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern.

Soest, den 31.10.2014

gez. Dr. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und § 3 (2) BauGB hat dieser Bebauungsplan mit Begründung vom 13.12.2013 bis einschließlich 20.01.2014 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 04.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Soest, den 31.10.2014

gez. Dr. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und §§ 2 und 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 29.10.2014 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Soest, den 31.10.2014

gez. Dr. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Planaufertigung

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 29.10.2014 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt.

Soest, den 31.10.2014

gez. Dr. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Schlussbekanntmachung/Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss ist am 29.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gem. § 10 Abs. 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
gez. Dr. Ruthemeyer
Der Bürgermeister