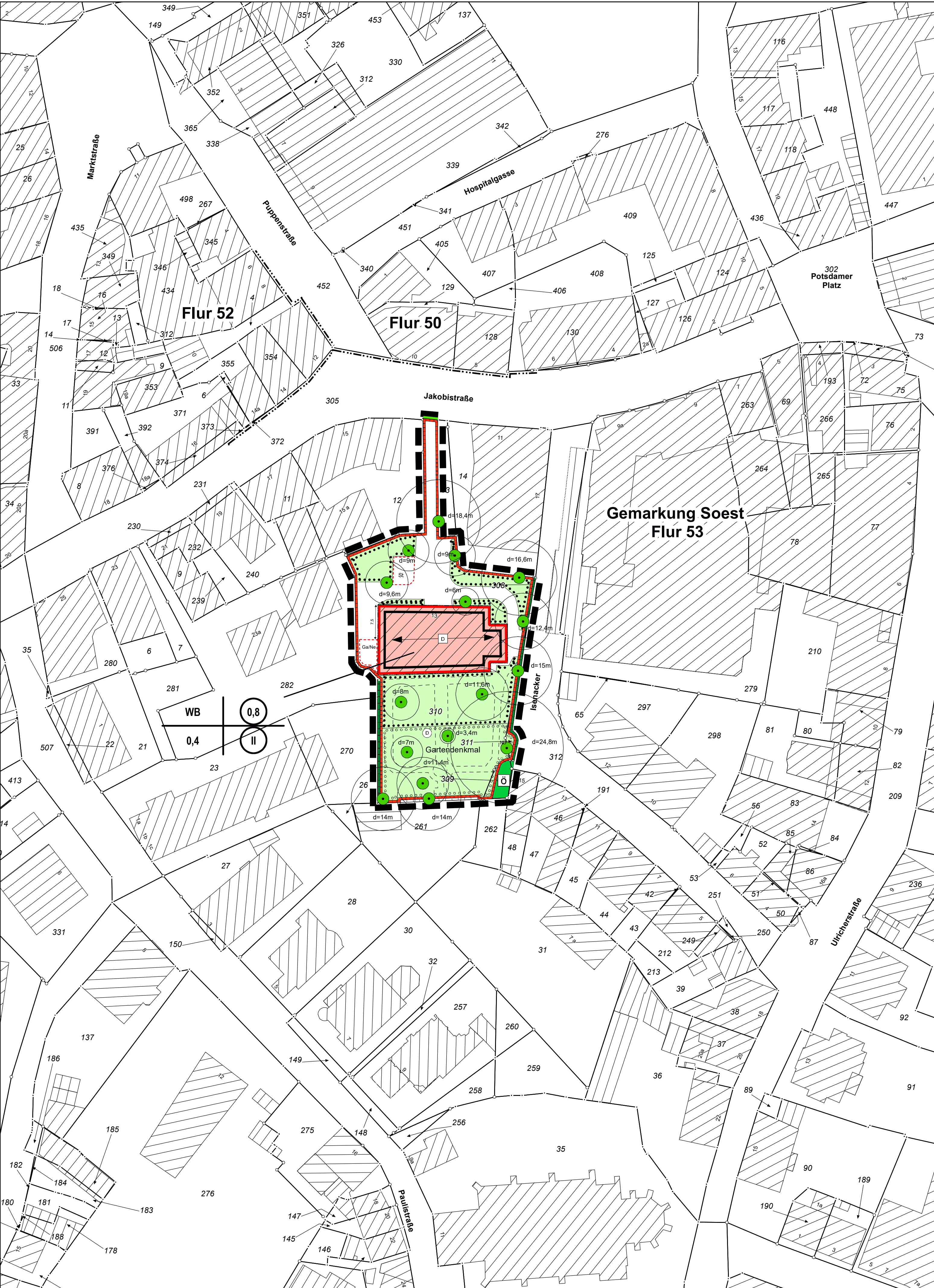




Planbearbeitung Angefertigt durch die Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Soest. Soest, den 08.11.2022 Abteilungsleiter i. A. gez. Steinbicker	Geometrische Eindeutigkeit Die Planunterlage, Stand Juli 2022 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den 10.11.2022 Öffentl. best. Verm.-Ing. gez. M. Schwefe	Frühzeitige Beteiligung Gem. § 3 (1) BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Unterrichtung und Erörterung - in Form eines öffentlichen Aushangs in der Zeit vom 08.05.2021 bis einschließlich 19.03.2021 statt. Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung sind am 27.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Soest, den 15.11.2022 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Öffentliche Auslegung Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes ist durch den Stadtenwicklungsausschuss der Stadt Soest am 07.04.2022 beschlossen worden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 29.04.2022 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 09.05.2022 bis einschließlich 10.06.2022 öffentlich ausgelegen. Soest, den 15.11.2022 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Satzungsbeschluss Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und §§ 2 und 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 28.09.2022 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Soest, den 15.11.2022 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Planausfertigung Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 28.09.2022 übereinstimmt und das Verfahren begem. § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde. Hiemit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt. Soest, den 15.11.2022 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Schlussbekanntmachung/Rechtskraft Der Satzungsbeschluss ist im Sinne des § 12 (2) BSS der Stadt Soest 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 13.12.2022 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer
--	--	--	--	--	--	---

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 686 f.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- 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)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 25. Juni 1995, in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470)
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnatschutzgesetz – LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139)
- Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für die Altstadt Soest vom 11. Juli 2013 (Altstadtsatzung)
- Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest vom 19.07.2019 in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2019
- Denkmalbereichssatzung Altstadt Soest vom 14. Februar 1996

Festsetzungen und Zeichenerklärungen

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

WB Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) gem. § 4 a BauNVO

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Die gemäß § 4a (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) BauNVO für unzulässig erklärt:
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

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

II

Zahl der Vollgeschosse zwingend

0,4

Grundflächenzahl (GRZ); hier 0,4

0,8

Geschossflächenzahl (GFZ); hier 0,8

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 bestimmten Flächen des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Baulinien gem. § 23 (2) BauNVO
Auf dieser Linie muss gebaut werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23(5) BauNVO

Stellplätze und Garagen dürfen nur in dem dafür vorgesehen Bereich errichtet werden.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4, Nr. 10, und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO und § 14 BauNVO und § 23 BauNVO

St Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind nur auf der hierfür gekennzeichneten Fläche innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und offene Garagen sind unzulässig.

Ga/Ne

Fläche für Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Fahrradstellanlagen und Geräteschuppen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf der hierfür gekennzeichneten Fläche innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

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

Ö

Öffentliche Grünfläche

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

o

Auf der gekennzeichneten Fläche sind 4 standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen. Hiervon ausgenommen sind die dargestellten Zuwegungen.

Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen mit einem Stammumfang von min. 20 cm in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Hinweis:

Die Flächen für das Anpflanzen sind Doppelfestsetzungen und damit Teil der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche des jeweils festgesetzten Baugebietes.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

o

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zu erhaltende Bäume (mit Angabe des Kronendurchmessers)

Die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen mit einem Stammumfang von 20 cm in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Hinweis:

Die Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung sind Doppelfestsetzungen und damit Teil der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche des jeweils festgesetzten Baugebietes.

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB

D

Regelungen für den Denkmalschutz
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

D

Gartenkmal
Die denkmalgeschützte Gartenanlage ist in Anlehnung an den früheren Zustand in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde denkmalgerecht wiederherzustellen und zu erhalten. Dies betrifft sowohl die Gehölze, die Wege, die Rasen- und Pflanzflächen sowie die Stütz- und Einfriedungsmauern. Die historische Struktur der Wegeverbindungen ist in den Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten nachrichtlich dargestellt

Vorhandene Grünandssteinmauern; diese Anlagen unterliegen dem Schutz des § 2 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung vom 11.07.2013, in Kraft getreten am 03.08.2013

Vorhandene Ziegelmauer

ND

Naturdenkmal (Blutbuche)

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Gemarkung Soest

Gemarkung

Flurgrenze

418

Flurstücksnummer

Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen

Vorhandene Bebauung

15

Hausnummer

Gestaltungsvorschriften gem. § 89 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 Bauten und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen sowie Flachdächer zulässig.

←→

Hauptfrischrichtung

Hinweise

Kampfmittelüberprüfung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes des 2. Weltkrieges. Die Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg schreiben für dieses Grundstück das Absuchen der Bauflächen und sofern vorgesehen im Anschluss das Absuchen der Baugrube durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) vor. Ist bei den Vorbereitungen (z. B. Abschieben der Baufläche bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt 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 Bodendenkmalen

Im Plangebiet ist bei Bodeneingriffen mit der Aufdeckung von Bodendenkmalsubstanz zu rechnen. Bei geplanten Bodeneingriffen muss daher vorab die Stadtarchäologie Soest, die Untere Denkmalbehörde der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen informiert werden, sodass eine archäologische Baubegleitung stattfinden kann.
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenebefunde, 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 NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Baumschutzsatzung

Die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Soest vom 19.07.2019 geschützten Bäume sind zu erhalten und mit diesem Ziel 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 Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden.
Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen im Geshätsbereich 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.

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.

Naturdenkmal

Zum Schutz des Naturdenkmals Nr. **10.002** ist die „Ordnungsbehördliche Verordnung zur Ausweisung von Naturdenkmälern und geschützten Landschaftsbestandteilen im Innenbereich der Stadt Soest, der Gemeinde Welver und der Stadt Werl und ihrer Ortsteile vom 19.05.2014“ zu beachten.

Geometrische Eindeutigkeit

Sind in den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung zwei unterschiedlich lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermassung eines zwischenliegenden Abstandes 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

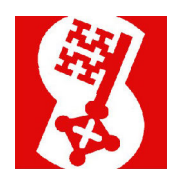
Gemäß § 77 (1) Nr. 10 des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnatschutzgesetz – LNatSchG NRW) in Verbindung mit § 12 (1) Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

- 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 (3) Buchstabe a 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 § 78 (1) LNatSchG NRW in Verbindung mit § 12 (2) BSS der Stadt Soest können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- Euro geahndet werden, soweit die Zuwiderhandlung nicht nach anderen Rechtsvorschriften mit Strafe bedroht ist.

Bei Naturdenkmälern

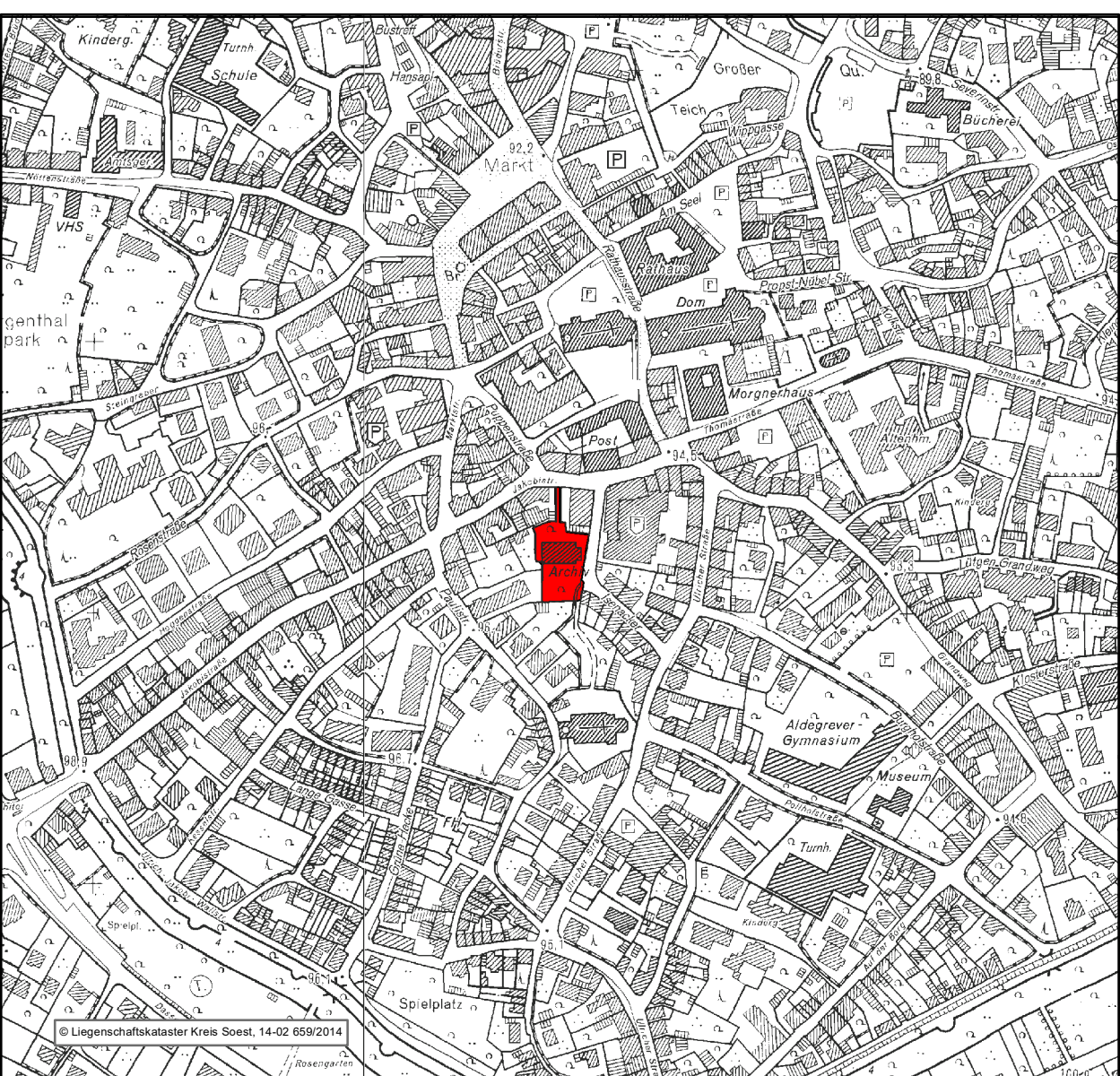
Ordnungswidrig im Sinne des § 77 (1) Nr. 4 LNatSchG NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Verbote in § 2 der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Ausweisung von Naturdenkmälern und geschützten Landschaftsbestandteilen im Innenbereich der Stadt Soest, der Gemeinde Welver und der Stadt Werl und ihrer Ortsteile vom 19.05.2014“ verstößt. Verstöße können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- Euro geahndet werden.



Stadt Soest

1. Änderung des Bebauungsplan Nr.41 "Altes Archiv"

M. 1:500



Übersicht M. 1:5.000

Speicherdatum: 13.02.2023