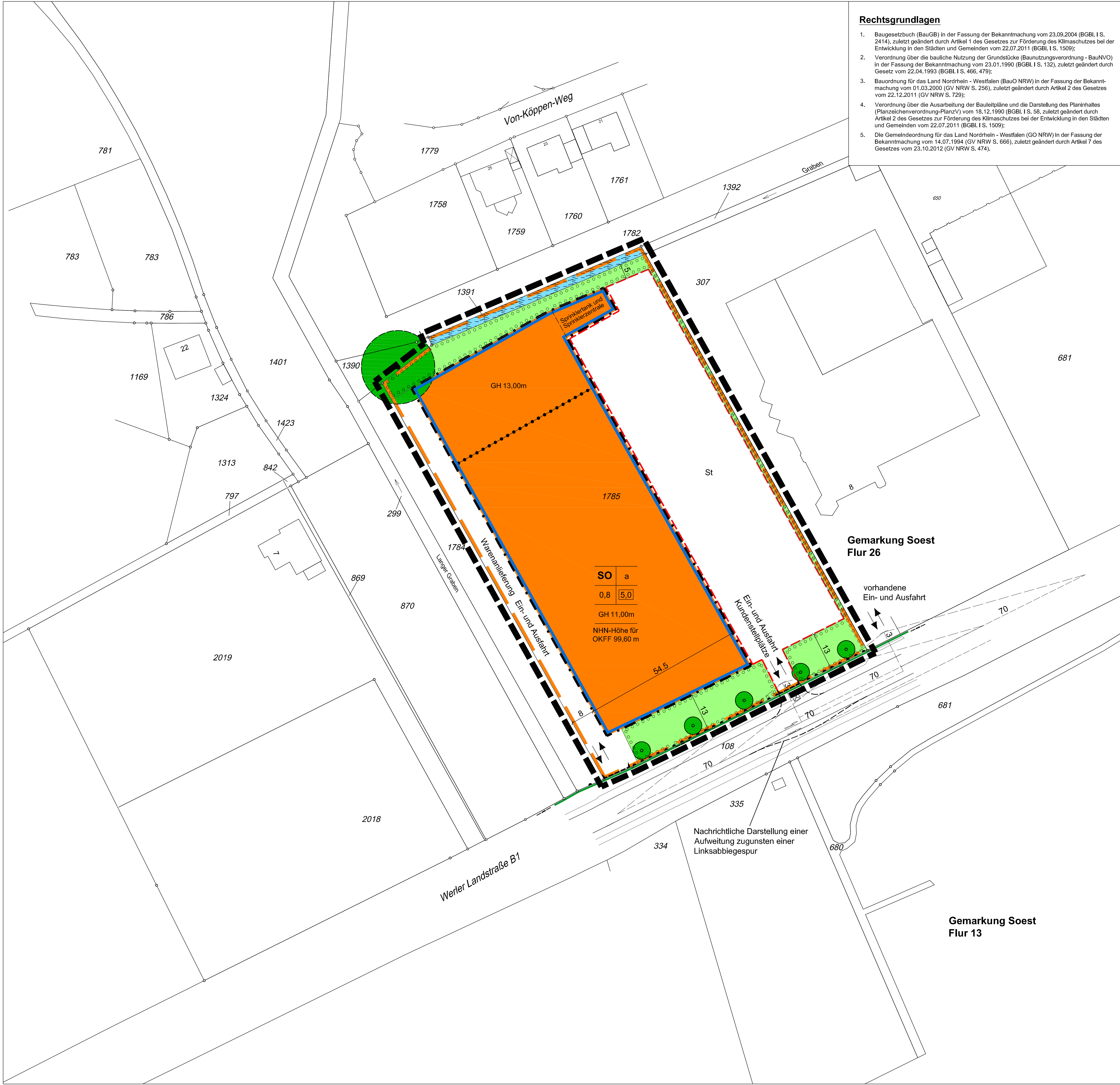




Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);
- 3. Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729);
- 4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- 5. Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV NRW S. 474).

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

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

SO

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO

Zweckbestimmung:
„Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Möbelmarkt“

Darin sind folgende Verkaufsflächen zulässig:

Sortimente gem. a) Flächenkonzept / b) Soester Sortimentsliste	Größe	Verkaufsfläche	Verkaufsflächenzahl - VK (Anteil Verkaufsfläche / Baugrundstück)
Baugrundstück	rd. 15.834 m²		
Gesamt-VK		7.000 m²	0,442
Nicht-zentrenrelevantes Sortiment - Kernsortiment; darin		6.300 m² (90 v.H.)	0,398
a) Möbel, Matratzen			
b) Wohn- und Küchenmöbel, Schlummöbel		5.345	0,338
c) Tapeten und Zubehör, Teppiche		480	0,0303
d) Teppiche, Bodenbeläge, Anstrichfarben, Lacke, Tapeten			
e) Kleinklektro, Leuchten, Zusatzsortiment Bad, Baumarkt		380	0,0240
f) Elektrotechnische Erzeugnisse, Installationsgeräte, ...			
g) Kleinklektro, Leuchten, Zusatzsortiment Bad, Baumarkt		95	0,0060
h) Elektrotechnische Erzeugnisse, Installationsgeräte, ...			
Zentrenrelevantes Sortiment - Randsortiment; darin		700 m² (10 v.H.)	0,0442
a) Tafel-, Küchen- u.ä., Haushaltsgeräte		135	0,0085
b) Tafel-, Küchen- u.ä., Haushaltsgeräte (ohne elektrische)			
c) Heimtextilien		400	0,0253
d) Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Bettwaren, Heimtextilien			
e) Bilder, Boutique, Dekoration - Glas, Porzellan, Keramik		140	0,0088
f) Tafel-, Küchen- u.ä., Haushaltsgeräte (ohne elektrische)			
Sonstige-zentrenrelevante Randsortimente		25	0,0016

Hinweis:
a) Die Aufteilung der Sortimente ist a) aufgrund der Angabe / Flächenkonzept des Projektentwicklers bzw. b) gemäß Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung von Möbel-Rollen in Soest, CMA Beratung + Management GmbH, Köln, Januar 2013 unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzesses Soest 2010 der Stadt Soest (Soester Sortimentsliste) erstellt worden. Die festgesetzten Verkaufsflächen stellen die nach der Analyse maximal zulässigen Größen an dem Standort dar.
b) Die Festsetzung des Verhältnisses der Verkaufsfläche zur Baugrundstückfläche (grundstücksbezogene Verkaufsflächenbegrenzung, SO-Gebiet) erlaubt, unabhängig von der Anzahl der potentiellen Baugrundstücke, die Regelung der maximalen städtebaulichen und absatzwirtschaftlich zulässigen Verkaufsfläche in den Baugebieten. Diese Art der Festsetzung ist zusätzlich gewählt worden, wenn in dem SO-Gebiet mehrere zulässige Vorhaben verwirklicht werden sollen.

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

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO

z.B. 5,0 Baumassenzahl (BMZ) gem. § 16 (2) BauNVO

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO i.V.m. § 16 (4) BauNVO

z.B. GH11,00m Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstmaß für die zulässige Bebauung.

Unterer Bezugspunkt:
Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF) maßgebend. Die NHN-Höhe für die OKFF wird auf 99,60 m (über Normalhöhennull nach UTM-Koordinaten festgelegt (Geländeoberfläche im Sinne des § 2 (4) BauO NRW).
Oberer Bezugspunkt:
Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der äußere Schnittpunkt der aufgehenden Gebäudeaußenwand mit der Außenfläche der Dachhaut (Attika).
Die maximal festgesetzte Gebäudehöhe darf für notwendige technische Gebäudeeinrichtungen um 3,00 m überschritten werden, wobei ein Rücksprung von mindestens 3,00 m von der Außenkante der Attika eingehalten werden muss.
Anmerkung:
Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Flächen sind zulässig, soweit diese mit nachbarlichen Belangen vereinbar sind und zur Erfüllung einer Pflicht im Sinne der EnEV oder des EEWärmeG vorgenommen werden (gem. § 248 BauGB - Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie).

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a) abweichende Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO
Für das Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen über 50 m zulässig sind.

Baugrenze gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (3) BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten, Ein Vortreten in geringfügigem Ausmaß kann für untergeordnete Bauteile wie Fluchttreppen etc. zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Umgrenzung SO-Grundstücksfläche

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

Straßenbegrenzungslinie
Ein- und Ausfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Wasserflächen (Graben)

Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB

Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und Stellplätze auch auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

St Flächen für Stellplätze

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzte Fläche ist als durchgängiges Pflanzbeet flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. In diesem Streifen ist straßenbegleitend an der B 1 eine Baumreihe im maximalen Abstand von 18,00 m aus Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) oder Carpinus betulus (Hainbuche) in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 20/25cm, 4x verpflanzt, mit Drahtballierung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
ananzupflanzende Bäume (nicht standortgenau)

Für jeweils 16 angefangene ebenerdige Stellplätze der ausschließlich für Stellplätze festgesetzten Flächen ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauONRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Farbgebung der Fassaden:

Für die Farbgebung der Fassaden sind im Grundton ausschließlich grauweiße und betongraue Farben entsprechend Farbtabelle nach RAL Classic (9002 und 7023 sowie jeweils bis zu vier aufsteigende und absteigende Nummern davon abweichend) zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Eingangsbereiche, Erker etc. sind von der Vorgabe ausgeschlossen.

Werbeanlagen:

Anlagen der Außenwerbung sind ausschließlich auf den Gebäudefassaden aufgebracht zulässig. Sie dürfen mit ihrer Oberkante den oberen Abschluss des Gebäudes (Attika / First) nicht überschreiten.
Es sind max. 3 Einzelanlagen im Sinne von Anlagen der Außenwerbung im Sinne des Namens- und Schriftzuges bis zu einer Größe von max. 11,60 x 3,00 m zulässig.
Abweichungen hiervon können zugelassen werden, wenn die Größe der Werbeanlagen im Verhältnis zur Fassade insgesamt eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.
Darüber hinaus sind 3 Waren-Werbedisplays an der Ostseite bis zu einer Größe von max. 4,00 x 6,00 m zulässig.
Die o.g. Anlagen der Außenwerbung sind ausschließlich als nicht bewegliche (laufende) Anlagen und nur angestrahlt zulässig. Wechsel- und Blinklichtwerbung und / oder selbstleuchtende Anlagen sind nicht zulässig.
Im Eingangsbereich ist eine Anlage der Außenwerbung als Lichtwerbung bis max. 6,25 x 2,20 m auch als selbstleuchtende Anlage zulässig, aber nur als nicht bewegliche (laufende) Anlage und auch nicht mit Wechsel- und Blinklichtwerbung.
Für die gesamte Sondergebietfläche ist die Anzahl der freistehenden Werbeanlagen auf 8 Fahnenmasten begrenzt. Der Fahnenmast darf eine Höhe von 10,00 m über fertiggestelltem Gelände nicht überschreiten.

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Maßzahl in Metern
vorhandene Bebauung mit Hausnummer
vorhandene Flurstücksgrenze und Grenzzeichen
Flurstücksnummer
Flurgrenze
Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehindendes Gelände ist ggf. abzutragen.
Die Maße der im Plan eingezeichneten Schenkellängen sind in Metern angegeben.
zu erhaltender Baum (Weide - Standort außerhalb des Plangebietes)

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 Bodendenkmäler, 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. archäologischen Befunden oder Funden ist der Stadtarchäologie Soest (Tel.: 02921 6639650), der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest (Tel.: 02921 103-3412) oder der LWL-Archäologie für Westfalen-Aufstelle Olpe (Tel.: 02761 93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstückflächen nach evtl. noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen.

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 NRW, soweit möglich, zu versickern, zu verrieseln 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 vorgenommenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen, Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen des Kreises zu beseitigen.

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 NRW in Verbindung mit § 12 Abs. 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 Anzuchtspflicht des § 4 Abs. 2 Satz 2 BSS nicht nachkommt,
c) Anordnungen zur Pflege zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 5 Abs. 1 oder 2 BSS nicht Folge leistet,
d) Nebenbestimmungen zu einer Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS nicht erfüllt,
e) seinen Verpflichtungen nach §§ 7 oder 9 BSS nicht nachkommt,
f) entgegen § 8 Abs. 1 oder 3 BSS geschützte Bäume nicht in den Lagenplan einträgt oder
g) § 8 Abs. 2 Satz 1 BSS zuwiderhandelt.

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

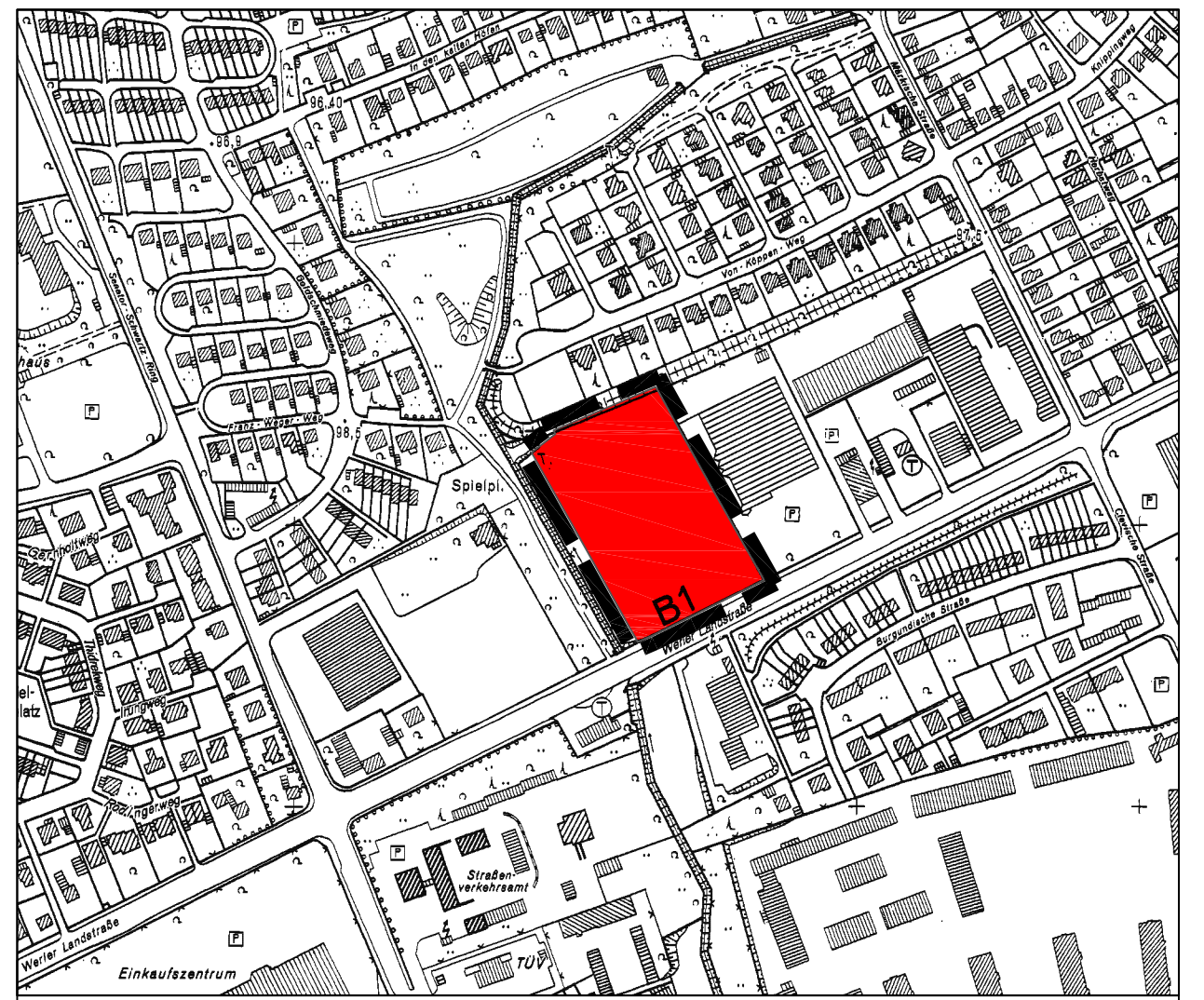
Gem. § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmalfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungsstätten nicht nach § 16 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250.000,- EURO geahndet werden.

Stadt Soest



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56/2 "Errichtung eines Möbelmarktes"

M. 1 : 500



Übersicht M. 1:5000

Angefertigt durch



Bielefeld, den 01.03.2013

gez. J. Huesmann
Dipl. Ing. Jens-Peter Huesmann

Die Planunterlage, Stand Dezember 2012, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 20.02.2013

gez. M. Schwefler
Vermessungsbüro Ludwig und Schwefler ObvI

Die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 11.09.2012 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 04.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 05.06.2013

gez. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.10. bis einschließlich 29.10.2012 unterrichten und zur Planung äußern.

Soest, den 05.06.2013

gez. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats ab 10.04. bis 10.05.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 05.06.2013

gez. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und § 2 der Gemeindeordnung für das Land NRW hat der Rat der Stadt Soest am 10.07.2013 diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass diese Bebauungsplanänderung mit dem Ratsbeschluss vom 10.07.2013 übereinstimmt und dass das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung durchgeführt wurde.

Soest, den 25.07.2013

gez. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist am 26.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft.

Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.

Soest, den 29.07.2013

gez. Ruthemeyer
Der Bürgermeister