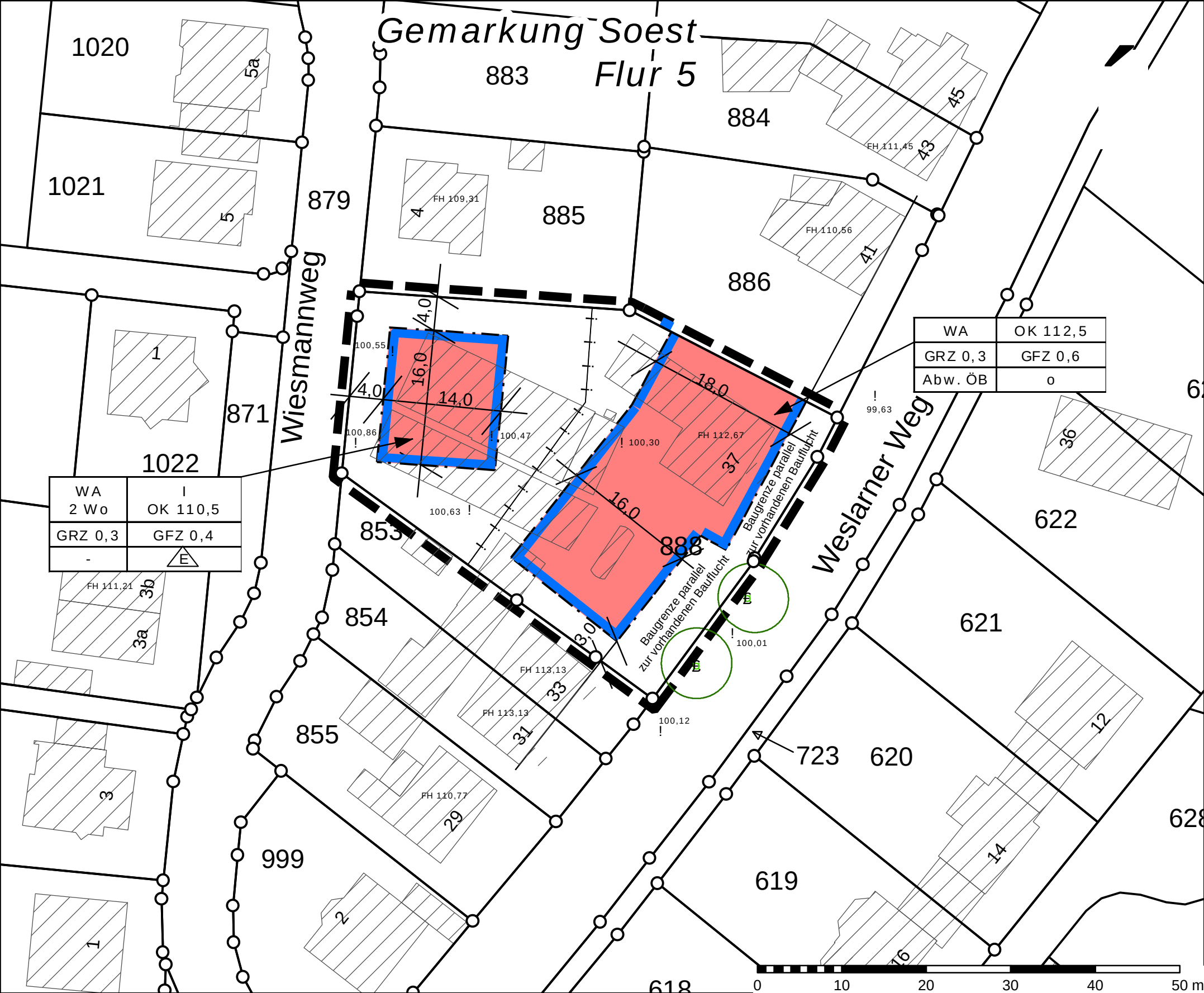




Planbearbeitung

Die Planzeichnung und der textliche Teil wurden erstellt von:

vielhaber
stadtplanung · städtebau

Doris Vielhaber
Dipl.-Ing. Raumplanung
Konrad-von-Bergheim-Weg 25
59757 Arnsberg
Telefon: 02932 – 700 171
E-Mail: post@vielhaber-stadtplanung.de

Geometrische Eindeutigkeit

Die Planunterlage, Stand Mai 2015, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 26.02.2016

gez. R. Ludwig

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Gem. § 2 (1) BauGB ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 19.03.2015 beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 09.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Soest, den 17.09.2015

gez. Dr. Ruthemeyer

Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

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 Artikel 2 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 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 Gesetz vom 03.02.2015 (GV NRW S. 208)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11. März 1980, zuletzt geändert durch 1. ÄndG vom 16. Juli 2013 (GV NRW S. 488)

HINWEISE

1. Überlagerung bisheriger Festsetzungen / Gültigkeit der Gestaltungssatzung:

Mit Rechtskraft der Bebauungsplanänderung verlieren die für diesen Geltungsbereich getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 ihre Gültigkeit. Demgegenüber behalten die mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 im Jahr 1991 für dessen gesamten Geltungsbereich als Satzung beschlossenen "Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung" weiterhin Gültigkeit. Lediglich für die Baufäche am "Weslerner Weg" werden im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung die gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW eingeführten Abweichungen zugelassen.

2. Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen:

Die festgesetzten "überbaubaren Grundstücksflächen" werden durch "Baugrenzen" umfassen. Die entlang des "Weslerner Weges" festgesetzte Baufäche reicht im Norden bis unmittelbar an die Plangebietsgrenze heran und erfährt dort keinen Abschluss durch eine "Baugrenze". Sie schließt im Norden unmittelbar an die entlang des "Weslerner Weges" durch den Bebauungsplan Nr. 61 festgesetzte und sich über mehrere Grundstücke erstreckende "überbaubare Grundstücksfläche" an. Da die neu festgesetzte Baufäche eine geringere Tiefe aufweist, wird im rückwärtigen Bereich durch den parallel zur Plangebietsgrenze festgesetzten kurzen Abschnitt einer Baugrenze die Verbindung zwischen der neu festgesetzten und der vorhandenen Baugrenze hergestellt.

3. Artenschutz:

Aufgrund der bisherigen Nutzung und einer Einschätzung der örtlichen Gegebenheiten kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die Planung nicht berührt werden. Das Protokoll der "Vorprüfung zur Artenschutzprüfung" ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Dennoch sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Unmittelbar vor einem Abriss des im Geltungsbereich vorhandenen Wohnhauses ist zu prüfen, ob sich in oder an dem Gebäude bzw. den Nebengebäuden geschützte Arten oder deren Nist- oder Schlafplätze befinden. Insbesondere können dies Schwalben, Mauersegler oder Fledermäuse sein. Ist dies der Fall, ist unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu kontaktieren. Falls eine Beseitigung der Nist-, Brut- und Lebensstätten unvermeidlich ist, ist ein Befreiungsantrag zu stellen.

Unterrichtung und Äußerung

Gem. § 13 a (3) Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.04.2015 bis einschließlich 24.04.2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern.

Soest, den 17.09.2015

gez. Dr. Ruthemeyer

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Gem. § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB hat dieser Bebauungsplan mit Begründung vom 15.06.2015 bis einschließlich 17.07.2015 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 08.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 17.09.2015

gez. Dr. Ruthemeyer

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und §§ 2 und 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 09.09.2015 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Soest, den 17.09.2015

gez. Dr. Ruthemeyer

Der Bürgermeister

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,
- Gartenbaubetriebe.

1.3 Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) Nr. 5 BauNVO genannte Ausnahme (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig ist.

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

OK 112,5 m maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante) über NHN, z.B.: 112,5 m ü. NHN

Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist Normalhöhennull (Bezugsfläche für Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992). Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Höhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise zugelassen werden.

GRZ 0,3 Grundflächenzahl, hier: 0,3

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl, z.B.: 0,6

I maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier: 1

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o offene Bauweise

△ offene Bauweise mit ausschließlicher Zulässigkeit von Einzelhäusern

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

— — — — — Baugrenze (siehe Hinweis!)

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

5. Nebenanlagen / Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und 23 (5) BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

Die Errichtung von Garagen ist auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen.

6. Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, hier: 2

7. Sonstige Planzeichen

— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Soest (§ 9 (7) BauGB)

+++++ Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Zahl der Wohnungen und zu den "Örtlichen Bauvorschriften"

4. Baumschutz:

Die beiden vorhandenen und im Plan dargestellten Straßenbäume sind vor Baubeginn mit Baumschutz zu versehen, um Schäden an den Wurzeln vorzubeugen. Das Befahren des Wurzelbereiches, das Abgraben von Wurzeln und das Abstellen von Baumaterialien im Kronentraufbereich ist zu vermeiden.

5. Bodenauffälligkeiten:

- Bodendenkmäler: 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. archäologischen 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: Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach eventuell vorkommenden Kampfmitteln durchzuführen. Die Baufächen und Baugruben sind zu sondieren. Sofern der Erdaushub außergewöhnliche Verlärfungen aufweist oder verdächtige Gegenstände enthält, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Die in dem Merkblatt für Baugrundergriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr" (Anlage 1 der "Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen"; Fundstelle: <http://www.mik.nrw.de>) festgelegten Regeln und Maßnahmen sind anzuwenden.
- Altlasten: Grundsätzlich gilt für alle Erdarbeiten, dass die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigt ist, sofern Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern. Im Plangebiet befindet sich zu dem Zeitpunkt der Aufstellung der Bebauungsplanänderung noch eine Tankanlage, für die bereits eine Abbruchgenehmigung der Stadt Soest vorliegt. Zeitnah ist die Entsorgung des Erdtanks durch eine Fachfirma geplant. Sofern in diesem Zusammenhang Bodenauffälligkeiten in Erscheinung treten, wird von der beauftragten Firma eine Bodenanalyse durchgeführt. Mit dem Kreis Soest ist dieses Vorgehen abgestimmt. Die inagenscheinnahme des Ausbaus wird voraussichtlich von den für "Altlastenbearbeitung" zuständigen Mitarbeitern begleitet.

6. Bodenschutz:

Gem. Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmals, eines nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungstätten nicht nach § 16 (1) Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit bis zu 250.000,00 € geahndet werden.

Planausfertigung

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 09.09.2015 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsanordnung NW durchgeführt wurde.

Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt.

Soest, den 17.09.2015

gez. Dr. Ruthemeyer

Der Bürgermeister

Schlussbekanntmachung / Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss ist am 21.11.2015 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 bereit gehalten.

Soest, den 27.11.2015

gez. Dr. Ruthemeyer

Der Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelten die Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die der Rat der Stadt Soest am 27.02.1991 für die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 61 als Satzung beschlossen hat. Ergänzend dazu werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 folgende Sonderregelungen getroffen:

Abw. ÖB Für die mit "Abw. ÖB" (Abweichungen von den Örtlichen Bauvorschriften) gekennzeichnete Baufäche gilt:

- Abweichend von § 3 der Gestaltungssatzung wird festgesetzt, dass neben dem "normalen" Satteldach auch ein asymmetrisches, "einhüftiges" Satteldach zulässig ist, sofern die Dachfläche an der zum "Weslerner Weg" weisenden Seite mit einer Neigung von 38° bis 45° ausgebildet wird. An der straßenabgewandten Seite sind Dachneigungen von 20° bis 45° zulässig.
- Abweichend von § 5 der Gestaltungssatzung wird festgesetzt, dass für geneigte Dachflächen nur Pfannen bzw. Dachsteine in roten oder anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig sind.
- Die in § 8 der Gestaltungssatzung formulierten Vorschriften zur Drempehhöhe haben für die am "Weslerner Weg" gelegene Baufäche keine Gültigkeit.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

4,0/ Maßung in Metern, z.B.: 4,0 m

888 Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

100,30 ! Flurstücksnummer, z.B.: Flurstück Nr. 888

33 Geländehöhe in m ü. NHN, z.B.: 100,30 m über Normalhöhennull

100,01 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer, z.B.: Nr. 33

100,56 Firsthöhe eines vorhandenen Gebäudes in m ü. NHN, hier: 110,56 m über Normalhöhennull

Standort und Kronentraufbereich eines vorhandenen, außerhalb des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung aufstehenden Straßenbaumes (Stand: Februar 2015)

STADT SOEST

BEBAUUNGSPLAN NR. 61 - 3. ÄNDERUNG
"EHEMALIGE GÄRTNEREI MENERINGHAUSEN"

M. 1 : 500

Übersichtsplan 1 : 5000
(© Kreis Soest)

Ausfertigung 12.06.2015