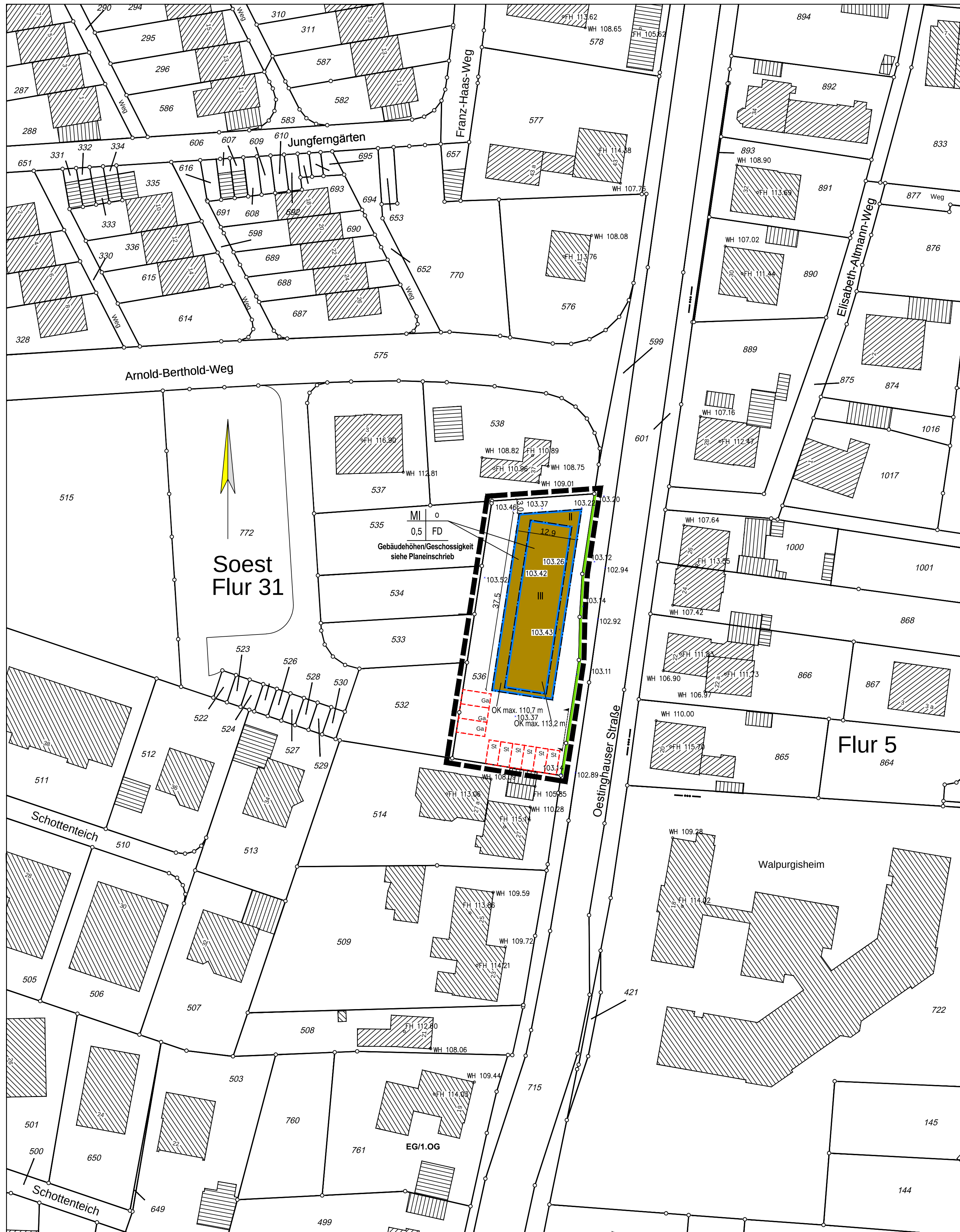




Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)
3. 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV NRW S. 496)
5. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

STAND: 29.07.2016

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

Mi Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 16 BauGB

0,5 Grundflächenzahl, hier: 0,5 gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2 gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO

OK max. 113,2 m Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß, hier: 113,2 m ü. NHN

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die Errichtung von Gebäuden für Abstellzwecke (z.B. Fahrräder) ist hier zulässig.

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Gebäude, mit Ausnahme von Gebäuden für Abstellzwecke, und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

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

— Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

↔ Einfahrtbereich

Flächen für Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB

St Stellplatz

Ga Garage

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

FD nur Flachdächer zulässig

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Soest Gemarkung

Flur 31 Flurbezeichnung

Oestinghauser Straße Straßennamen

536 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen

Flurgrenze

vorhandes Hauptgebäude (mit Hausnummer)

sonstiges Gebäude

Höhenpunkt mit Höhe über NHN

FH 115.70 Firsthöhe über NHN eines vorhandenen Gebäudes

WH 110.00 Traufhöhe über NHN eines vorhandenen Gebäudes

KD 96.02 Kanaldeckel mit Höhe über NHN

Bemassung

Hinweise:

Kampfmittelüberprüfung:

Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, ob der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist über die Abstellung Bürger- und Ordnungsangelegenheiten der Stadt Soest zu verständigen.

Eingriffe bei Bodendenkmälern:

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 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.

Artenschutz:

Zur Verminderung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentrnahmen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.9. - 1.3. erfolgen dürfen. Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist dabei sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.

Altlasten:

Das Plangebiet wurde als Tankstelle genutzt. Das betroffene Grundstück ist im Kataster des Kreises Soest als "sanierter Altstandort" unter der Nummer 06-4414-0140 registriert. Es handelt sich dabei um die "ehemalige ARAL-Tankstelle, Oestinghauser Straße 33". Unterirdische Anlagen und Tanks wurden ausgebaut. Im Rahmen des Tankstellenrückbaus wurde der Standort gutachterlich untersucht und nutzungsspezifische Bodenverunreinigungen saniert. Punktuell Restkontaminationen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. In diesen Fällen ist das SG Bodenschutz des Kreises Soest unverzüglich zu informieren.

Auslage von DIN - Normen:

Die DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden im Rathaus II, Windmühlenweg 21, Soest, in der Abt. Stadtentwicklung und Bauordnung während der allgemeinen Öffnungszeiten (Mo. - Fr. von 8:30 - 12:30, Mo. - Mi. von 14:00 - 16:00 und Do. von 14:00 - 17:30 Uhr) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Bußgeldandrohung:

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:

- a) geschützte Bäume entgegen den Verbieten des § 4 BSS und ohne Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS entfernt, zerstört, schädigt oder ihren Aufbau wesentlich verändert,
- b) der Anzeigepflicht 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 Lageplan einträgt oder
- g) § 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.

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

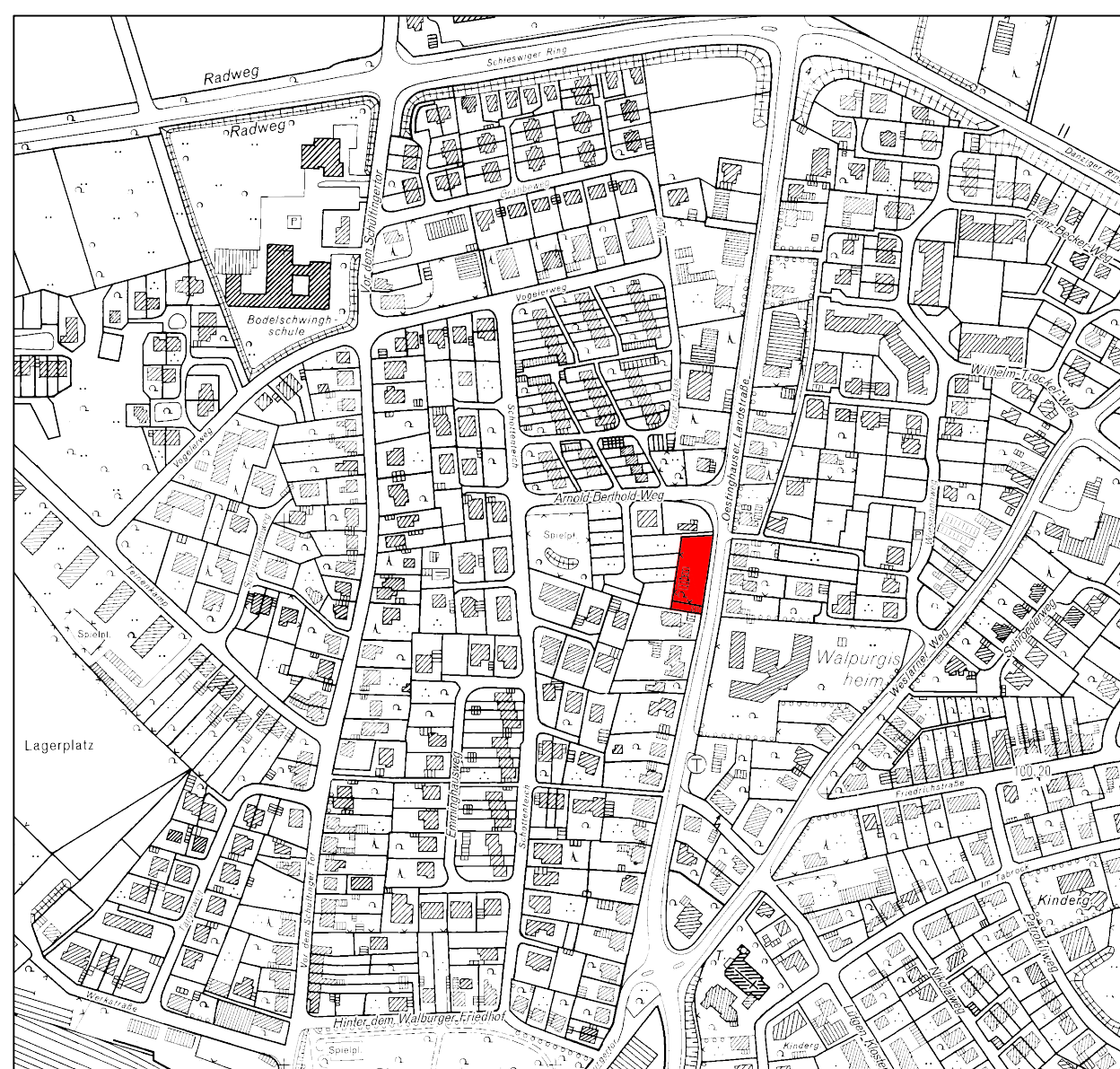


Stadt Soest

Bebauungsplan Nr. 62/3/3

"Wohnbebauung an der Oestinghauser Straße - ehem. Tankstelle"

M. 1:500



Übersicht M. 1:5000
Planstand 29.07.2016



Ludwig und Schwofer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Feldmühlweg 18 Tel.: 02931 / 3660-0 www.l-s-soest.de
59494 Soest Fax: 02931 / 3660-33 00598@l-s-soest.de

Geometrische Eindeutigkeit
Die Planunterlage, Stand 07.2015 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 24.08.2016

Öffentl. best. Verm.-Ing. gez. Schwofer

Aufstellung
Gem. § 2 Abs. 1 BauGB ist die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 12.11.2015 beschlossen worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 28.11.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Soest, den 19.01.2017

Der Bürgermeister gez. Dr. Ruthemeyer

Unterrichtung und Äußerung
Gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 07.12.2015 bis einschließlich 21.12.2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern.

Soest, den 19.01.2017

Der Bürgermeister gez. Dr. Ruthemeyer

Öffentliche Auslegung
Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Soest hat am 25.08.2016 die Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 05.09.2016 öffentlich bekannt gemacht worden.
Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB hat diese Bebauungsplanänderung mit Begründung vom 12.09.2016 bis einschließlich 14.10.2016 öffentlich ausgelegt.

Soest, den 19.01.2017

Der Bürgermeister gez. Dr. Ruthemeyer

Satzungsbeschluss
Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und §§ 2 und 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 14.12.2016 diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Soest, den 19.01.2017

Der Bürgermeister gez. Dr. Ruthemeyer

Planaufbereitung
Es wird bestätigt, dass diese Bebauungsplanänderung mit dem Ratbeschluss vom 14.12.2016 übereinstimmt und dass Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungs-Verordnung NW durchgeführt wurde.

Hiermit wird diese Bebauungsplanänderung ausgetriggert.

Soest, den 19.01.2017

Der Bürgermeister gez. Dr. Ruthemeyer

Schlussbekanntmachung/Rechtskraft
Der Satzungsbeschluss ist am 21.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt mit dieser Bekanntmachung diese Bebauungsplanänderung in Kraft.
Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.

Soest, den 26.01.2017

Der Bürgermeister gez. Dr. Ruthemeyer