



Planbearbeitung Angefertigt durch die Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Soest. Soest, den 03.11.2014 Abteilungsleiter gez. Steinbicker	Geometrische Eindeutigkeit Die Planunterlage, Stand Juli 2015 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den 27.07.2015 gez. M. Schwefler ÖbvI	Aufstellung Gem. § 2 Abs. 1 BauGB ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 25.09.2014 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 11.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Soest, den 20.05.2016 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Unterrichtung und Äußerung Gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 19.11.2014 bis einschließlich 03.12.2014 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern. Soest, den 20.05.2016 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Öffentliche Auslegung Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB hat dieser Bebauungsplan mit Begründung vom 26.10.2015 bis einschließlich 04.12.2015 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 16.10.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. Soest, den 20.05.2016 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 26.04.2016 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Soest, den 20.05.2016 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Planaufsertigung Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 26.04.2016 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde. Hiernit wird dieser Bebauungsplan aufgefertigt. Soest, den 20.05.2016 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Schlussbekanntmachung/Rechtskraft Der Satzungsbeschluss ist am 31.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht 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 07.06.2016 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer
--	---	---	--	---	--	--	--

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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)
- 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)
- 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. 486)
- 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)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.

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

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (2) BauNVO
- Stoffgeschosse sind oberhalb der festgesetzten Geschossigkeit nicht zulässig
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO
- 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) BauNVO
- max. 3 WE
- Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind auf den gekennzeichneten Flächen in Wohngebäuden nicht mehr als die angegebenen Wohnungen (WE) zulässig.

Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- E** nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
- ED** nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
- o** offene Bauweise
- Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO
- Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- Die OKF (ausgebaute Oberkante Fußboden) Erdgeschoss muss für die baulichen Anlagen in den Flurstücken 372 + 373 mindestens bei 101,0m NHN und höchstens bei 101,2m NHN liegen. Die OKF Erdgeschoss muss für die baulichen Anlagen im Flurstück 537 mindestens bei 100,8m NHN und höchstens bei 101,0m NHN liegen. Der Sockel darf max. 20 cm hoch sein.
- Die Differenz zwischen dem Ursprungsgelände und der Mindest-, Maximalangabe ist aufzuschütten.
- Die topographischen Übergänge zu bestehenden Grundstücken sind fließend zu gestalten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Das ist der farblich so festgelegte und durch Baugrenzen begrenzte Teil des Baugebietes.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Rückwärtige, gartenseitige Baugrenzen können von eingeschossigen Anbauten um bis zu 3 m auf höchstens 6 m Breite überschritten werden. Dies gilt nicht für Bereiche zwischen Baugrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen), ausgenommen das nördliche Baufeld im Flurstück 373.

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauwisch bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig.

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

- VI** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V** Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

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

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang vorhandener Bäume bzw. Sträucher durch entsprechende Neuanpflanzung standortgerechter, heimischer Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm bzw. strauchartiger Laubgehölze zu ersetzen.
- Bei den festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen handelt es sich um eine Doppelfestsetzung / überlagernde Festsetzung innerhalb des festgesetzten Baugebietes.

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Abgrenzung Lärmpegelbereiche II – IV
- Lärmschutzwahl (vorhanden), Höhe: 104,0 m NHN
- Lärmschutzwand, Höhe: 105,5 m NHN
- Lärmschutzwand, Höhe: von 105,5 m NHN auf 104,5 m NHN absenkend

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen gestellt.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel (siehe Anhang 5)	Beurteilungspegel Tag	erforderliches Schalldämmmaß er. R _{w,ae} in dB
I	bis 55 dB(A)	bis 52 dB(A)	30
II	56 - 60 dB(A)	53 - 57 dB(A)	30
III	61 - 65 dB(A)	58 - 62 dB(A)	35
IV	66 - 70 dB(A)	63 - 67 dB(A)	40

Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus dem in der Planzeichnung eingezeichneten Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109. Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w,ae} hat nach DIN 4109 zu erfolgen.

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV – wenn sie sich in den zu den Lärmquellen (Schleswiger Ring) ausgerichteten Fassaden befinden – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w,ae} zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- vorhandene Bebauung
- Flurstücksnummer
- Soest Flur 6
- Gemarkung, Flurbezeichnung
- Flurgrenze
- Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen
- Hausnummer
- Bemaßung
- Böschung
- geplante Grundstücksauflteilung

Hinweise:

Überlagerung bisheriger Festsetzungen

Mit Rechtskraft der Bebauungsplanänderung verliert die für diesen Geltungsbereich getroffenen planungsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 62 ihre Gültigkeit. Demgegenüber behalten die Vorgaben aus dem zum Bebauungsplan beschlossenen Gestaltungssatzung vom 10. Nov. 1966 und 26. Juli 1967 grundsätzlich ihre Gültigkeit, werden jedoch an einigen Stellen an die heutigen Anforderungen angepasst. Näheres dazu ist der Begründung zu entnehmen.

Kampfmittelüberprüfung:

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bombenabwurfgebietes, es bestehen spezifische Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen. Das Absuchen der Freiflächen und der Baugrube / Baufläche und / oder der Durchführung von Test- und Sondierbohrungen ist vor Beginn der Bauvorhaben erforderlich. Daher ist die Maßnahme mindestens zwei Wochen vor Baubeginn bei der Abteilung Bürger- und Ordnungsangelegenheiten anzumelden. Unmittelbar nach Fertigstellung des Absuchens ist die o.g. Abteilung zu informieren, sodass der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg bestellt werden kann. Eine Überprüfung der Baugrube / Baufläche kann nur erfolgen, wenn Baufahrzeuge entfernt wurden und noch kein Kran an der Baustelle aufgestellt wurde. Des Weiteren darf weder Recycling-Schotter mit Eisenanteil in der Baugrube liegen noch dürfen sonstige metallische Gegenstände in der Nähe vorhanden sein.

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

Eingriffe bei Bodendenkmalen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 (Tel.-Nr. 02921/6639650), der Unteren Denkmalsbehörde der Stadt Soest (Tel.-Nr. 02921/103-3411) oder der LWL – Archäologie für Westfalen – Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/93750) 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.

Baumschutzsatzung:

Die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Soest vom 09.08.2006 geschützten Bäume sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Weitergehende Regelungen der Satzung sind dieser zu entnehmen.

Regenwasserabfluss:

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 versenken oder in ein Gewässer einzuleiten.

Artenschutzregelungen:

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.

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 § 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.

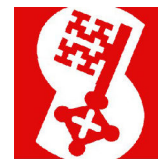
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,– Euro geahndet werden.

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 Ausnahme- genehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS entfernt, zerstört, schädigt 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 Ausnahme- genehmigung 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.

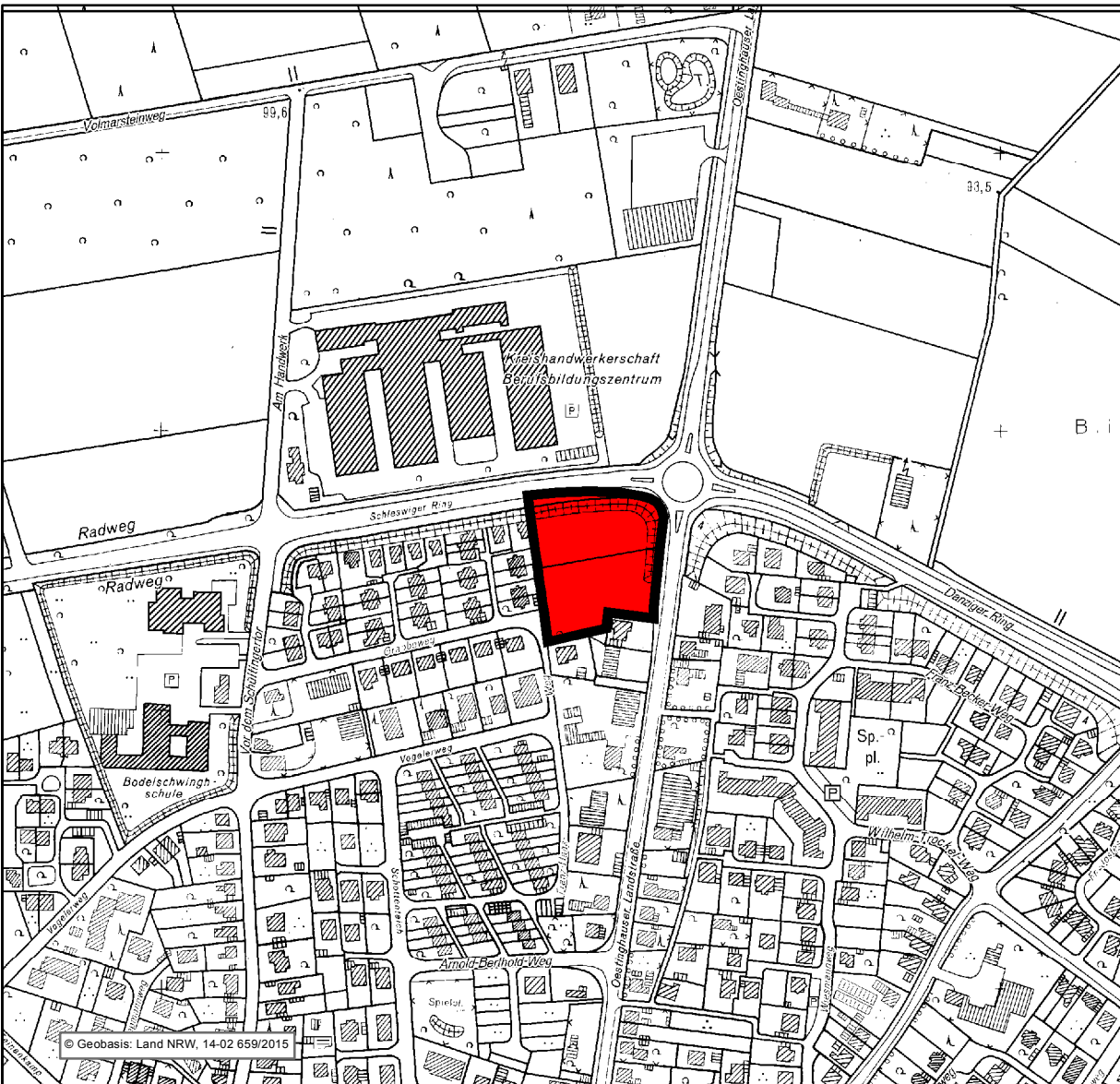
Gemäß § 71 Abs. 1 Landschaftsgesetz NW in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000,– Euro geahndet werden.

Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz Soest 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

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62.4 "Baugebiet Oestinghauser Straße" M. 1:500



Übersicht M. 1:5.000

Speicherdatum: 15.08.2016