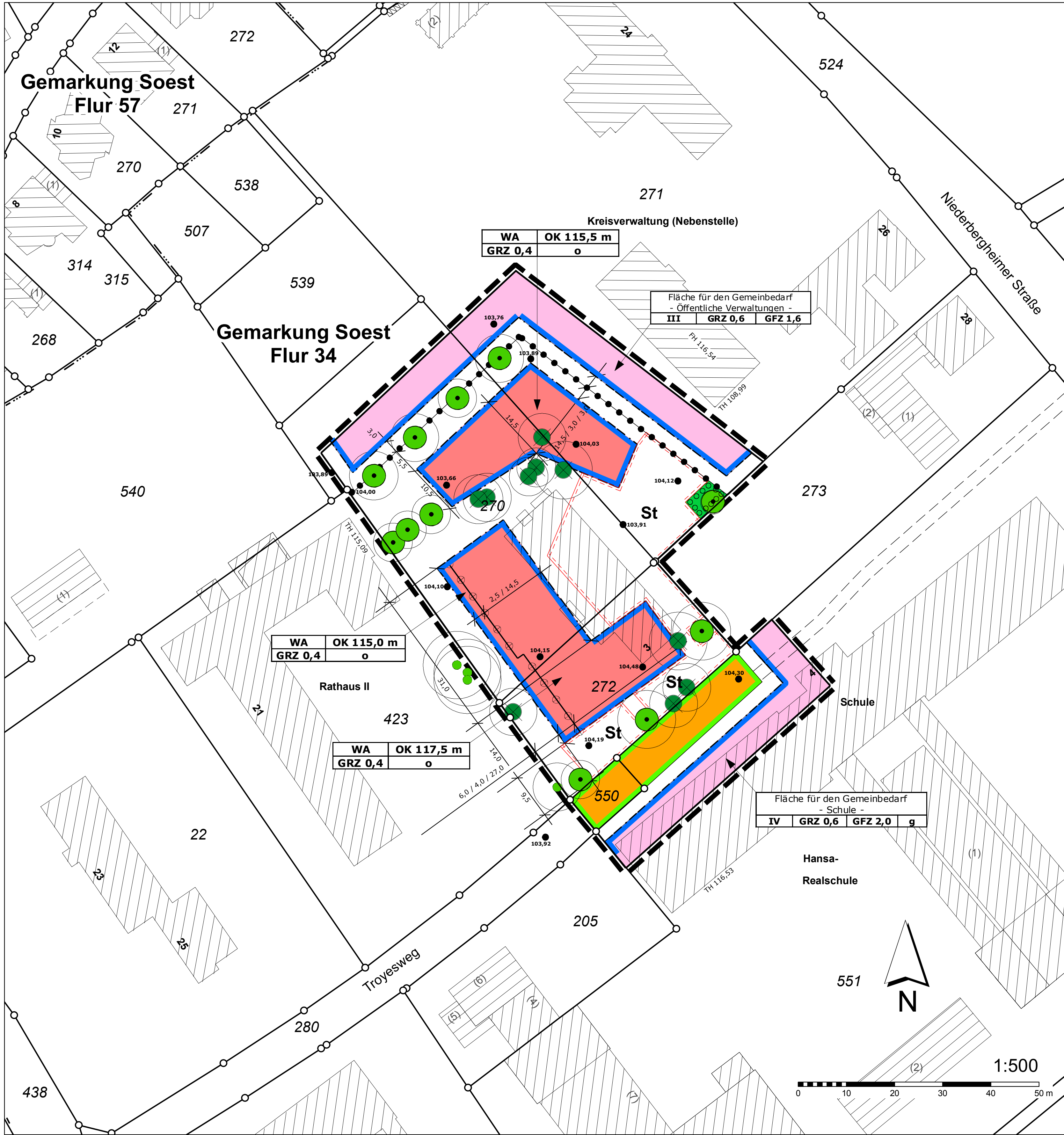




Die Planzeichnung und der textliche Teil wurden erstellt von

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

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage, Stand 06.02.2014, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 15.01.2015

gez. Dipl.-Ing. Meinolf Schwefer
öff. best. Verm.-Ing.

Soest, den 17.11.2014

gez. Dr. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 der Stadt Soest ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 13.02.2014 beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 18.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gleichzeitig wurde bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und in welcher Frist sie sich zur Planung äußern kann.

Soest, den 17.11.2014

gez. Dr. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.04.2014 bis zum 28.05.2014 öffentlich ausliegen.

Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 17.11.2014

gez. Dr. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 10.12.2014 diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 10.12.2014 übereinstimmt und dass das Verfahren gemäß § 2 der Bekanntmachungsverordnung NRW durchgeführt wurde.

Soest, den 16.12.2014

gez. Dr. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 07.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 der Stadt Soest in Kraft.

Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereit gehalten.

Soest, den 12.03.2015

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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 Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878)

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

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.
- 1.3 Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 genannten Ausnahmen – Gartenbaubetriebe, Tankstellen – im Plangebiet nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

- OK 115,5 m** maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN, z.B.: 115,5 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 0,4** Grundflächenzahl, z.B.: 0,4
- GFZ 1,6** Geschossflächenzahl, z.B.: 1,6
- III** maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B.: 3

3. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise

4. Baugrenzen / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze**
- überbaubare Grundstücksfläche**
- nicht überbaubare Grundstücksfläche**

5. Flächen für Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- St** Fläche für Stellplätze

6. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung gem. Planeinschrieb (siehe Hinweis)**
- Fläche für den Gemeinbedarf: überbaubare Grundstücksfläche (siehe Hinweis)**

7. Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie**
- Straßenverkehrsfläche**

8. Anpflanzen von Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen / Erhalten von Bäumen

(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen**
- Die festgesetzte Fläche ist vollflächig zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.
- Standort eines zu erhaltenden Baumes**
- Der als zu erhalten festgesetzte Baum ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 der Stadt Soest (§ 9 (7) BauGB)**
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise**
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe innerhalb einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche**

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- 6,0** Bemaßung in Metern, z.B.: 6,0 m
- Flurgrenze**
- 272** Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Flurstücksnummer, z.B.: Flurstück Nr. 272**
- vorhandener Fußweg**
- 21** vorhandenes Hauptgebäude mit Hausnummer
- (6)** vorhandenes Nebengebäude mit Symbolnummer
- Kronentraufbereich eines Baumes (Stand: August 2013)**
- Standort eines geschützten Baumes nach § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Soest, der aufgrund der Planung voraussichtlich nicht erhalten werden kann**
- Standort eines geschützten Baumes nach § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Soest außerhalb des Plangebietes**
- 104,12** Geländehöhe in m ü. NHN, z.B.: 104,12 m über Normalhöhennull
- TH 116,53** Traufhöhe eines vorhandenen Gebäudes in m ü. NHN, z.B.: 116,53 m über Normalhöhennull
- FH 116,54** Firsthöhe eines vorhandenen Gebäudes in m ü. NHN, hier: 116,54 m über Normalhöhennull

HINWEISE

- 1. Fläche für den Gemeinbedarf:** Mit dieser 2. Änderung werden die durch den Bebauungsplan Nr. 74 festgesetzten "Flächen für den Gemeinbedarf" überlagert, um ein "Allgemeines Wohngebiet" festsetzen zu können. In den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden die Randbereiche der verkleinerten und somit neu zugeschnittenen "Flächen für den Gemeinbedarf" einbezogen. So können die diesen Flächen zugeordneten Baugrenzen in ihrem neuen Verlauf bestimmt werden. Die mit der Änderung neu festgesetzten Baugrenzen schließen an die durch den Bebauungsplan Nr. 74 außerhalb dieses Änderungsbereiches festgesetzten Baugrenzen an und definieren damit die überbaubaren Bereiche der "Flächen für den Gemeinbedarf".
- 2. Artenschutz:**
- Die vom Büro Stelzig (Soest) erstellte "Artenschutzrechtliche Vorprüfung" ist Anlage der Begründung dieses Bebauungsplanes. Zu beachten sind die darin erläuterten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:
- Vermeidungsmaßnahmen:** Alle bauvorbereitenden Maßnahmen, insbesondere die Fällung der Gehölze, sollen außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) erfolgen, um die Auswirkungen des Eingriffs auf die allgemeine Brutvogelfauna zu minimieren. Dies gilt auch dem Schutz nicht planungsrelevanter Arten. Die Abrissarbeiten der ehemaligen Tankstelle müssen teilweise im Beisein eines fledermäusekundlichen Experten durchgeführt werden. Dies betrifft vor Baubeginn die vorsichtige Entfernung der Eternit-Attika und Sichtung der Hohlräume dahinter. Bei einem Vorkommen der Zwergfledermaus müssen die Tiere unbedingt fachkundlich eingefangen und umgesiedelt werden, da sie sehr empfindlich in ihrem Winterschlaf gestört werden. Des Weiteren muss der Kamin vor Abriss des Gebäudes geöffnet und begutachtet werden, um auch dort das Vorhandensein von Zwergfledermäusen vor dem Abriss sicher ausschließen zu können bzw. die Tiere im Notfall einzufangen und umzusiedeln.
 - Ausgleichsmaßnahmen:** Sollten Zwergfledermäuse ihr Quartier im abzureißenden Gebäude haben, ist ein Ausgleich zu leisten. Um das Quartiergebot für die Fledermäuse zu sichern, sollen an den zukünftigen Gebäuden an sechs bis acht Stellen Hohlblocksteine als Lebensstätte angebracht werden. Hohlblocksteine können so in die Fassade integriert werden, dass sie für den ungeschulten Betrachter praktisch nicht in Erscheinung treten und lassen sich so auch mit einer ökologischen Bauweise gut vereinbaren. Die Anbringung der Quartiere kann als freiwillige Maßnahme auch dann durchgeführt werden, wenn im Rahmen der zukünftigen Bebauung kein direkter Verlust von Fledermausquartieren besteht.
 - Allgemeine Empfehlungen:** Weitere allgemeine Empfehlungen zu Nisthilfen aber insbesondere zur Thematik "Licht und Beleuchtung" können der "Artenschutzrechtlichen Vorprüfung" entnommen werden.
- Im Zeitraum vom 01. März bis zum 30.09. des Jahres sind Baumfällungen und Gehölzschnitt gem. § 64 Landschaftsgesetz NRW unzulässig!
- 3. Bodenauffälligkeiten:**
- Entdeckung von 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 Entdeckung von Bodendenkmälern bzw. archaischen 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. So ist darauf zu achten, ob der Erdaushub außergewöhnliche Verfahren aufweist oder verdächtige Gegenstände enthält. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
 - Bodenverunreinigungen:** 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.
- 4. Baugelandrohung:** Gem. § 213 (1) Nr. 3 und (2) BauGB handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 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 von bis zu 10.000,00 € geahndet werden.
- Gem. § 70 (1) Nr. 17 Landschaftsgesetz NW i.V.m. § 12 (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, beschädigt oder ihren Aufbau wesentlich verändert,
- b) der Anzeigepflicht des § 4 (2) BSS nicht nachkommt,
- c) Anordnungen zur Pflege, zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 5 (1) oder (2) BSS nicht Folge leistet,
- d) Nebenbestimmungen zu einer Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 nicht erfüllt,
- e) seinen Verpflichtungen nach §§ 7 oder 9 BSS nicht nachkommt,
- f) entgegen § 8 (1) oder (3) BSS geschützte Bäume nicht in den Lageplan einträgt,
- g) § 8 (2) Satz 1 BSS zuwiderhandelt.
- Gem. § 71 (1) Landschaftsgesetz NW in Verbindung mit § 12 (2) (BSS) der Stadt Soest können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.
- Gem. Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmalsfundes 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.

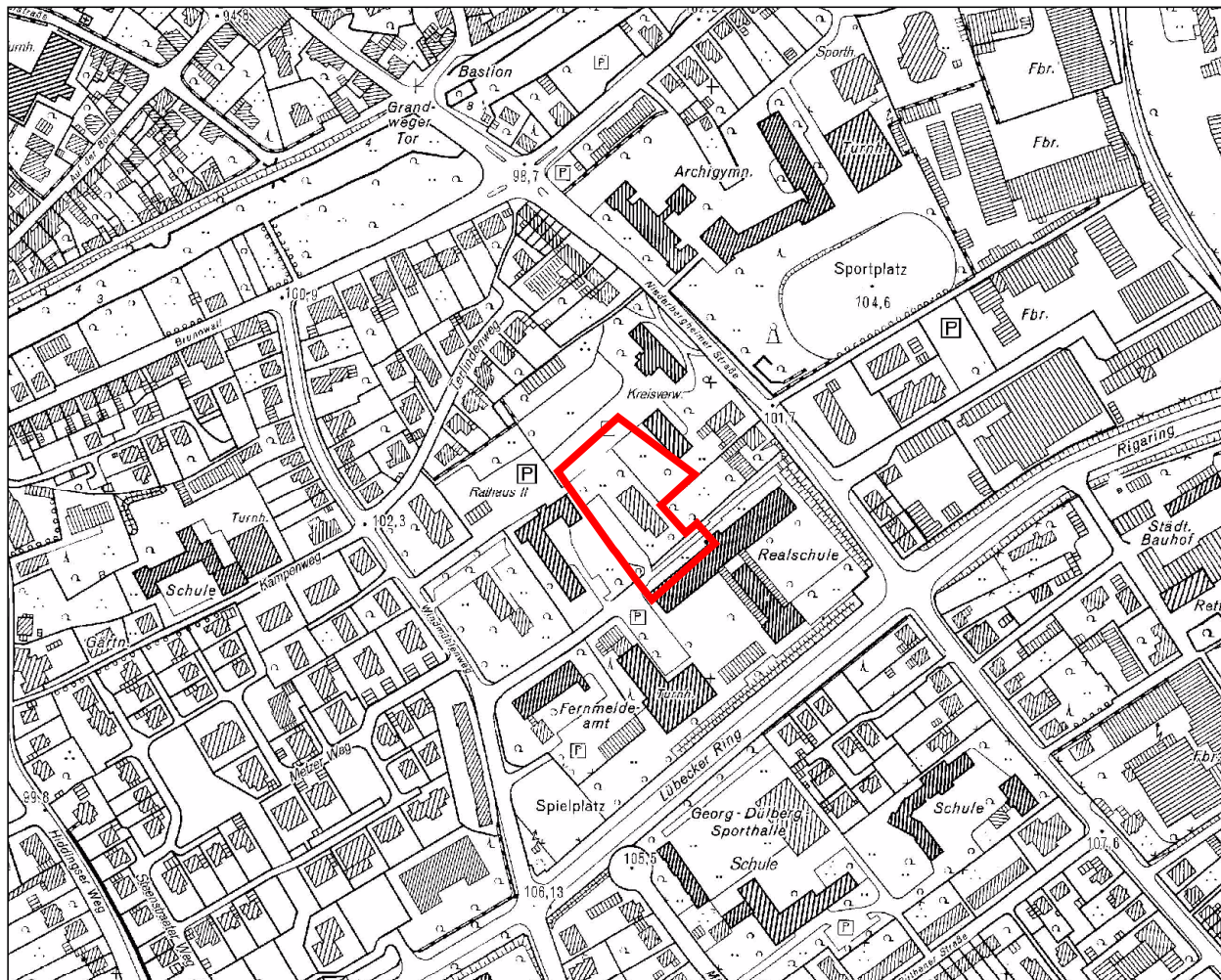


STADT SOEST

BEBAUUNGSPLAN NR. 74 - 2. ÄNDERUNG

"GEMEINSCHAFTSWOHEN AM TROYESWEG"

M. 1 : 500



Übersichtsplan 1 : 5000
(© Kreis Soest)

Ausfertigung 26.03.2014