

BEBAUUNGSPLAN - NR.: 75/2 MASZTAB 1 : 1000

Angefertigt:

ARCHITEKTURBÜRO
DIECKMANN & PARTNER
ULRICHERSTRASSE 27, 59494 SOEST, TEL: 02921/36400 FAX:364040

Soest, den 22.02.1999

Architekt

Die Planunterlage, Stand 22.02.1999 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 22.02.1999

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75/2 ist gem. § 2 (II) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung durch den Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Soest am 03.12.1998 beschlossen worden.

Soest, den 08.12.1998

Bürgermeister

Gem. § 3 (II) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung und der vom Rat der Stadt Soest am 24.06.1977 beschlossenen Richtlinien für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung, fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung - öffentliche Darlegung und Anhörung durch einen öffentlichen Aushang im Rathaus vom 25.09.1998 bis einschließlich 25.10.1998 statt.

Soest, den 28.10.1998

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats ab 11.03.1999 bis einschließlich 12.04.1999 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Soest, den 16.04.1999

Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW in der zur Zeit geltenden Fassung und § 10 BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Soest am 26.05.1999 den Bebauungsplan als Satzungsbeschluss.

Soest, den 02.06.1999

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist am 23.08.98 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75/2 gem. § 10 Abs. 2 BauGB in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung in Kraft.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75/2 wird durch den Rat der Stadt Soest am 24.09.99 in der Sitzung vom 24.09.99 beschlossen. Die Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.

Soest, den 24.09.99

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 214)
Die Neufassung wurde auf Grund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 208) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung bekannt gemacht.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzV) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW 1995, S. 218)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planzeichens (Planzeichenverordnung - PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994, S. 666)

FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

SO
Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkermärkte und Gartencenter.
Für den Bau- und Heimwerkermärkte sind insgesamt maximal 9.200 m Verkaufsfläche einschließlich Aussenverkaufsfläche zulässig.
Für das Gartencenter sind insgesamt maximal 3.700 m Verkaufsfläche einschließlich Aussenverkaufsfläche zulässig.

Sortimentliste für kombinierte Bau- und Gartencenter

Abgrenzung der Sortimente für Bau- und Heimwerkermärkte gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem. RdErl. v. 07.05.1996 - Ansetzung von Einzelhandelsgrößenbetrieben - (IMB, NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WBI, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden)

Kernsortiment 1

WB Nr.	Kernsortiment 1
- WB 597	Dreh- und Drahtseile aus Stahl (ohne Walzdreh)
- WB 61-63	Werkzeuge (auch Präzisions-) und Elektrowerkzeuge, Maschinen, Baugeräte, Beschläge, Eisenkurzwaffen, Leitern, Behälter, Gerüste, Sicherheitstechnik
- WB 810-816	Holz- und verarbeitungsmaschinen, Werkzeugmaschinen, Baumaschinen, Pumpen und Kompressoren
- WB 38	Geräte und Einrichtungen der Elektrotechnik, -umwandlung und -verteilung (einschl. Installationsgeräte und Einrichtungen bis 1000 V, Elektroinstallationsmaterial, Elektrorohre, Leitungen, Kabel, Sonnenkollektoren), Schwachstromtechnik
- WB 390	Elektrische Geräte für Gewerbe
- WB 398	Elektrische Mess-, Prüf-, Regel-, Steuerungsgeräte und -einrichtungen
- WB 399/842	Elektrotechnische Erzeugnisse, Schweißzubehör
- WB 774-779	Autoelektrik, Kraftwagenbeleuchtung, Bereifungen, Autopflanzmittel, Antennen
- WB 785/7	Fahrradelektrik, Bereifungen für Fahrräder, sonstige Fahrradteile
- WB 6706	Kaminöfen und Zubehör

Verkaufsfläche des Kernsortiments 1 insgesamt maximal (m² VK)

1800

Kernsortiment 2

Installationsgeräte und -materialien für Wasser, Gas und Heizung, Badezimmerschränke

WB Nr.	Kernsortiment 2
- WB 68	Installationsgeräte und -materialien für Wasser, Gas und Heizung Sanitäre Becken, Wannen, Wasch- und Spülküchen, Kleinsätze und Zubehör, Wasserheizer, Armaturen, Heizkörper, Ausdehnungsgefäße, Brenner, Steuerungen, Dachrinnen, Regenrohre, Kanalarbeiten, Sanitärzellen (Fertigbäder, Duschcabins), Schwimmbecken, Saunas

Verkaufsfläche des Kernsortiments 2 insgesamt maximal (m² VK)

2000

Kernsortiment 3

Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff, mineralische Bauelemente, Fertigleibauten, Baustoffe, Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Fliesen, Folien, Bautenschutz, Markisen

WB Nr.	Kernsortiment 3
- WB 69	Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff, Markisen, Lattenzuschnitt
- WB 701	Zement, mineralische Bindemittel, Mörtel, Edelputz
- WB 702-707	Bodenplatten, Wand- und Bodenfliesen, Baube- und Entwässerung
- WB 7043/4	Bauplatten (z.B. Gipskarton-, Isolier-, Dämm- und Leichtbauplatten), mineral. Isolierstoffe
- WB 707/8	Teer, Dachpappe und Abdichtungsmaterialien, nichtmineralische Isoliermittel, Flachglas
- WB 7090/3/7	Fertigleibbauelemente, -bauten und verwandte Konstruktionen für Wohnzwecke
- WB 840/1	Hanf- und Hanffasererzeugnisse, Schläuche, technische Gummi- und Lederwaren
- WB 843/4	Planen, Folien aus Kunststoff
- WB 8496	Bautenschutzmittel, z.B. Spachtel-, Vergußmassen, Abdichtungsstoffe, Dichtungsbänder
- WB 498	Kleimböbel, Badezimmerschränke, Regale (max. 200 m²)

Verkaufsfläche des Kernsortiments 3 insgesamt maximal (m² VK)

2500

Kernsortiment 4

Farben, Lacke, Tapeten, Klebstoffe, Bodenbeläge (ohne Teppiche)

WB Nr.	Kernsortiment 4
- WB 72-75	Anstrichfarben, Lacke und Lackfarben, Sonstige Anstrichstoffe, Malerpinsel und Bürsten
- WB 76	Klebstoffe, Klebemörtel, Bodenspachtel, Tapetenrennmittel, Reinigungsmittel
- WB 212-218	Tapeten (einschließlich Wand- und Deckenbeläge)
- WB 212-218	Textile und nichttextile Bodenbeläge (ohne Teppiche)

Verkaufsfläche des Kernsortiments 4 insgesamt maximal (m² VK)

1500

Kernsortiment 5

Balkon-, Terrassen-, Garteneinrichtungen und -geräte, Drahtgeflechte, Spielgeräte, Keramik, Grillgeräte und Zubehör

WB Nr.	Kernsortiment 5
- WB 640/208	Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen (incl. Garten-, Campingmöbel und Auflagen, Grillgeräte und Zubehör, Brennmaterial, Gartenkamine)
- WB 643/4	Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für den Garten, Land- u. Forst
- WB 647	Drahtgeflechte, -gewebe und -zubehör
- WB 650	Spielgeräte für Garten und Spielplatz
- WB 652	Campingartikel (z.B. Zelte)
- WB 6609	Blumenüberläufe, Gartenkeramik, (z.B. Springbrunnen, Blumenkästen, -töpfe)
- WB 7092/5/9	Fertigleibbauten aus Holz, Metall u. Kunststoff (Gerätehäuser, Kinderblockh., Gewächsh.)

Verkaufsfläche des Kernsortiments 5 insgesamt maximal (m² VK)

1700

Kernsortiment 6

Pflanzen, Stauden, Gehölze, Samen, Saatgut, Düngemittel, Pflanzenschutz

WB Nr.	Kernsortiment 6
- WB 971-975	Baumschul-, Container-, Beet-, Topf- und wasserpflanzende Stauden, Gehölze
- WB 970,980/1	Samen, Zwiebeln, Knollen u.d., Saatgut
- WB 845	Pflanzenschutzmittel
- WB 989/9792	Düngemittel, Torf, Erde

Verkaufsfläche des Kernsortiments 6 insgesamt maximal (m² VK)

2000

Zentrenrelevantes Randsortiment

Lampen, Leuchten, Aktionsartikel, Rollos

WB Nr.	Zentrenrelevantes Randsortiment	max. Verkaufsfläche (m² VK)
- WB 209	Gardinestangen, -zubehör, konfektionierte Gardinen, Rollos	50
- WB 393/4	Elektrische Leuchten, Glüh- und Entladungslampen	150
- WB 6608	Vasen, Ziergegenstände aus Porzellan	40
- WB 976/78	Schnittblumen, getrocknete Blumen und Pflanzen, Gebinde	40
- WB 7809	Aktions- und Saisonartikel	100
- WB 5155	Fahrräder	100
- WB 5155	Korb- und Flechtwaren	25
- WB 239 u. 249	berufsspez. Arbeitskleidung	25
- WB 960/962	Tierfutter	20

Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortiments insgesamt maximal (m² VK)

550

Zusammenfassung

Sortimentsgruppe	Kurzbezeichnung	max. Verkaufsfläche (m² VK)
Kernsortiment 1	Werkzeuge, Maschinen, Kleinsachen, Elektro, Autozubeh.	1800
Kernsortiment 2	Installationsmaterialien und -geräte	2000
Kernsortiment 3	Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen	2500
Kernsortiment 4	Farben, Tapeten, Bodenbeläge (ohne Teppiche)	1500
Kernsortiment 5	Garteneinrichtungen, -geräte, -häuser	1700
Kernsortiment 6	Pflanzen, Stauden, Gehölze, Samen, Düngemittel	2000
Zentrenr. Randsortiment	Gardinen, Leuchten, Blumen, Aktionsartikel	550
Maximale Verkaufsfläche aller Sortimentsgruppen zusammen (m² VK)		11200

Alle Kernsortimente zusammen dürfen einschließlich des zentrenrelevanten Randsortiments die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 11.200 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Für die Bewirtung der Kunden ist auf dem Grundstück der Betrieb eines Schnell-Imbiß, als Imbiß-Container mit einer max. Fläche von 30 m², innerhalb der Geschäfts-Öffnungszeiten, zulässig.

Innerhalb der VK-Fläche des Bau- und Heimwerkermärktes und Gartencenters ist im Eingangsbereich der Betrieb einer Brasserie (Brot- und Backwaren) mit max. 50 m² VK-Fläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 (2) BauNVO

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze gemäß § 23 (2) BauNVO
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (II) Nr. 2 BauGB
Das ist der farblich so festgesetzte und durch Baugrenzen begrenzte Teil des Baugebietes.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (II) Nr. 2 BauGB

4. Flächen für Stellplätze

Flächen für Stellplätze gemäß § 9 (II) Nr. 4 BauGB
Für den Nachweis der PKW-Stellplätze gilt die Stellplatzverordnung der Landesbauordnung, wobei für den Bau- und Heimwerkermärkte und Gartencenter jeweils 1 Stellpl. pro 50 m² VK-Fläche erforderlich ist. Die Büro- und Lagerflächen sind Nebenflächen der Verkaufsfläche und bedürfen keines Stellplatz-Nachweises.

5. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (II) Nr. 25 a und b BauGB

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen - gem. § 9 (II) Nr. 25 b BauGB
Flächen für das Anpflanzen von heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (II) Nr. 25 a BauGB
Flächen für das Anlegen einer Regenerückhalte- und Versickerungsanlage
vorhandene zu erhaltende Bäume
anzupflanzende Bäume
Pflanzliste zulässiger Bäume:
Spitzahorn, Bergahorn, Kugelahorn, Rotkastanie, Roldorn, Schwarznuß
acer platanoides, acer pseudoplatanus, acer platanoides 'gloumum', aesculus hippocastanum, crataegus laevigata 'Pauls Scarlet', juglans nigra
Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Baumzitrone, Platanus, Holzbuche, Eiche
quercus petraea, quercus robur, corylus colurna, platanus acerifolia, carpinus betulus, alnus glutinosa
Stellplätze, Gärten und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme von Gartenlauben sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den Flächen zur Erhaltung von Bäumen Sträuchern sowie den Flächen mit Pflanzgebot nicht zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (II) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinien
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 (II) Nr. 4 BauGB mit Ausnahme von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen

7. Sonstige Festsetzungen

Flächen für Ver- und Endorgansanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Elektrizität
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Soest
z.B. 123
Flurstücksnummer
Flurgrenze
Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen

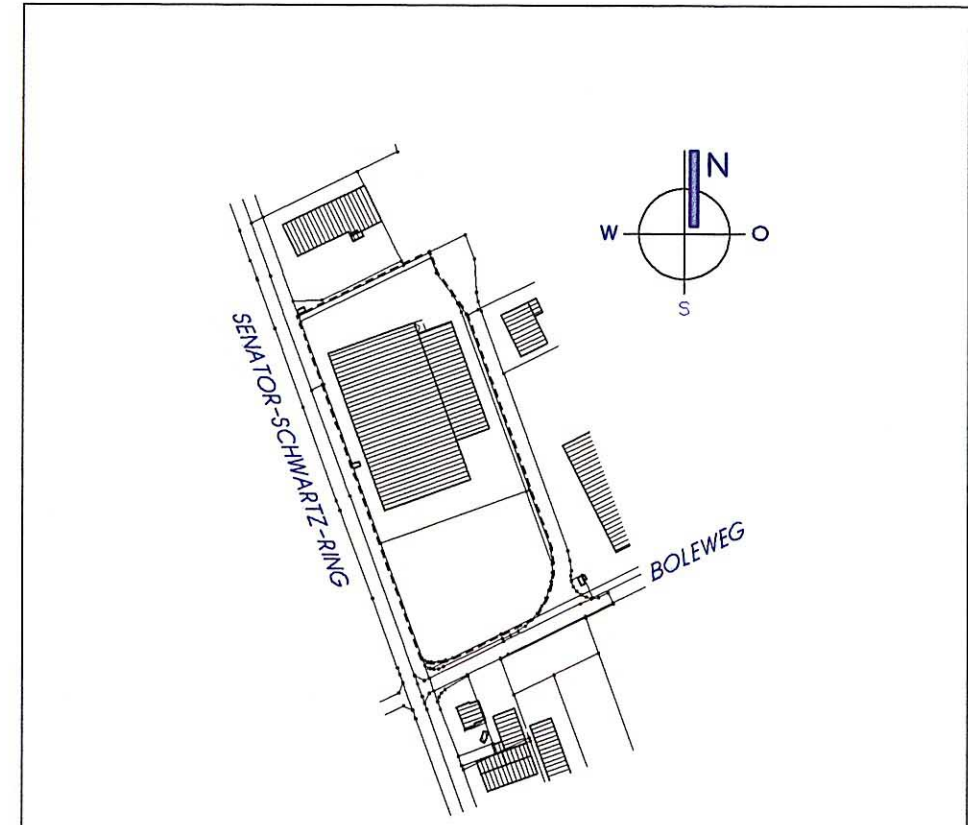
C. Gestaltungsauflagen gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Die neu angelegten Stellplätze sind nur in Rosenfugensteinen, Pflaster mit breiter Fuge, wasserundurchlässigen Verbundsteinen o.d. versickerungsöffnen Materialien zulässig.
- Je 5 Stellplätze ist in Zuordnung zu den Stellplätzen ein standortgerechter Laubbäum, gem. Pflanzliste, mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm anzupflanzen. Neu zu pflanzende und umgepflanzte Bäume innerhalb der Stellplätze sind mit einem Baumschutzbügel (Anfahrbügel) zu versehen.
- Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen längs des Senator-Schwarz-Rings sind die nicht standortgerechten Nadelgehölze zu beseitigen und durch heimische Bäume und Sträucher zu ersetzen.

Hinweise: Wo im Plan Baugrenzen dicht neben Nutzungsgrenzen oder geplanten neuen Grundstücksgrenzen gezeichnet sind, fallen sie als Festsetzung geometrisch mit diesen in einer Linie zusammen.

STADT SOEST

3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 75/2
M 1 : 1000



Übersicht M 1 : 5000

MASZTAB:	BLATT-NR.: 1377/26	DAT.: 22.02.99	INDEX-DAT.: 21.09.99
1 : 1000	BLATT-GR.: 1,00 x 0,58 = 0,58 cm	BEARB.: MK	INDEX: B