Rechtsgrundlagen

1. 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)
2. 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)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. 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 09.04.2013 (GV NRW S. 194)
5. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
6. Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO) vom 17. November 2009 (GV NRW S. 682) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (GV NRW S. 644)

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:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergunggewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Die gemäß § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen werden gemäß § 1 (5) BauNVO für unzulässig erklärt:

2. Schank- und Speisewirtschaften

Die gemäß § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) BauNVO für unzulässig erklärt:

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB

I, II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO
(0,6)	Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) BauNVO
o	offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO
a	abweichende Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO Es gilt die offene Bauweise, die Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge ist zulässig.
E	nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
H	nur Hausgruppen zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
max. 2 Wo	Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB Bei Errichtung von Doppelhäusern auf unterschiedlichen Flurstücken bezieht sich die Festsetzung der maximal zulässigen Wohnungen auf beide Doppelhaushälften.
	Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16(2) Nr. 4 BauNVO
z.B. TH max.= 105,70 NHN	Traufhöhe Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt OK Dachhaut mit der Außenwand Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist Normalhöhenull (NHN)
z.B. FH max.= 110,70 NHN	Firsthöhe Die Firsthöhe wird definiert als höchster Punkt des Dachabschlusses Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe ist Normalhöhenull (NHN)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das ist der farblich so festgelegte und durch Baulinien und Baugrenzen begrenzte Teil des Baugebietes.
Innerhalb der mit 1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist ausschließlich die Errichtung von Balkonen zulässig. Diese dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten.

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

Stellplätze, offene und geschlossene Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind gem. § 23 (5) BauNVO mit Ausnahme von Gartenlauben auf diesen Flächen nicht zulässig.

Baugrenzen gem. § 23 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Rückwärtige, gartenseitige Baugrenzen können von eingeschossigen Anbauten um bis zu 3 m auf höchstens insgesamt 6 m Breite überschritten werden.Dies gilt nicht für Bereiche zwischen Baugrenzen und öffentlichen Straßen bzw. Fuß- und Radwegen.

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen gem.§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 und BauGB

Spielplatz

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB

Flächen für das Anpflanzen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

A Auf den mit A gekennzeichneten Flächen sind die festgesetzten Stellplatzanlagen durch standortgerechte Sträucher oder Hecken dicht einzugrünen.

B Die mit B gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen einzugrünen.

C Die mit C gekennzeichneten Flächen dienen der Eingrünung der Lärmschutzwand.

Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Auf den gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Laubgehölze (Bäume und Großsträucher) zu erhalten. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang oder genehmigter Beseitigung des vorhandenen Bestandes in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen

Hinweis:
Die Flächen für das Anpflanzen und/oder die Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung sind Doppelfestsetzungen und damit Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des jeweils festgesetzten Baugebietes.

vorhandene zu erhaltende Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

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

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche I - IV

Lärmschutzwand H = 4,5 m
Bezugspunkt für die Höhe ist die angrenzende Verkehrsfläche Bergenring

Lärmschutzwand H = 4,5 m auf H = 2,5m absenkend
Bezugspunkt für die Höhe ist die angrenzende Verkehrsfläche Katroper Weg bzw. Endloser Weg.

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.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten bzw. Raumnutzungen die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel (siehe Anhang B)	Beurteilungspegel Tag	erforderliches Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$ in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	bis 55 dB(A)	bis 52 dB(A)	30	-
II	56 - 60 dB(A)	53 - 57 dB(A)	30	30
III	61 - 65 dB(A)	58 - 62 dB(A)	35	30
IV	66 - 70 dB(A)	63 - 67 dB(A)	40	35

Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus dem in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109. Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ 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 (Bergenring) ausgerichteten Fassaden befinden – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist bei der Berechung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ 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 unterschiedlichen Maßes der Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr.4 und Nr. 22 BauGB

Zweckbestimmung:

St Nur Stellplätze zulässig

Ga Nur Garagen zulässig

Ga/St Nur Garagen und Stellplätze zulässig

GGa Nur Gemeinschaftsgaragen zulässig

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angeschlossenen Grundstücke gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Vorhandene Bebauung

1125 Flurstücksnummer

Soest Flur 6 Gemarkung, Flurbezeichnung

Flurgrenze

Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen

18 Hausnummer

5.00 Bemaßung

geplante Grundstücksaufteilung

Poller

Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONRW

1. In den mit GGA gekennzeichneten Flächen sind nur offene Garagen (Carports) im Sinne des § 118 (2) SBauVO zulässig.
2. Offene Stellplätze sind nur in Rasenkammersteinen, Rasengittersteinen oder auf Fuge (mind. 1,5 cm) verlegtem Pflaster auszuführen und einzusäen. Hiervon ausgenommen sind die Zufahrten.
3. Die Dachneigung der Dächer der mit GA sowie GGA gekennzeichneten Flächen darf maximal 3° betragen. Die Dachflächen sind zu begrünen. Die Begrünung muss gem. der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (7. Ausgabe 2008) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung/Landschaftsbau e.V. erfolgen.
4. Die Dachneigung der mit max II festgesetzten Gebäude muss mit Ausnahme der außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen eingeschossigen Anbauten zwischen 38° - 45° betragen.
5. Die Dachneigung der mit max. III festgesetzten Gebäude muss mit Ausnahme der außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen eingeschossigen Anbauten zwischen 12°- 23° betragen.
6. Die Hauptfirstrichtung muss entsprechend der Planzeichnung ausgeführt werden.
7. Bei der Errichtung von Pultdächern auf den mit 2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen muss die Traufseite entlang der nordöstlichen Außenwand angeordnet werden. Die Traufe darf nicht durch Dachaufbauten wie z.B. Zwerchhäuser unterbrochen werden.

Hinweise:

Im gesamten Plangebiet ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit archäologischen Befunden zu rechnen. Deshalb können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler bzw. archäologische Befunde oder Funde (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, 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 6639650), 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 NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach evtl. noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen.

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 verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, 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.

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.

Die vom Büro Stelzig erstellte Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) vom 28.10.2013 zum geplanten Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen ist **vor Beginn** der Abbrucharbeiten zu beachten.

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:

a) geschützte Bäume entgegen den Verboten 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.

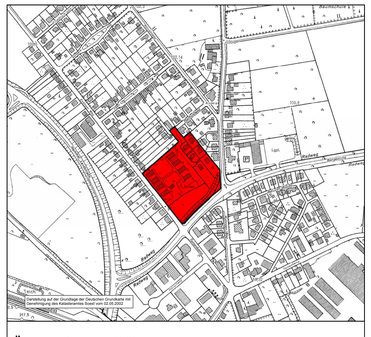
Gemäß § 71 Abs.1 Landschaftsgesetz NW in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- Euro geahndet werden.

Stadt Soest

5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr 76 "Neubaugebiet Endloser Weg"

M. 1:500

N



Übersicht M. 1 : 5000

Planbearbeitung

Angefertigt duch die Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Soest.

Soest, den 19.05.2014

Abteilungsleiter gez. Steinbicker

Geometrische Eindeutigkeit

Die Planunterlage, Stand Dezember 2013 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 19.05.2014

ÖbVI gez. R. Ludwig

Aufstellung

Gem. § 2 Abs. 1 BauGB ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 07.02.2013 beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 16.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Soest, den 19.05.2014

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Unterrichtung und Äußerung

Gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 18.02.2013 bis einschließlich 01.03.2013 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern.

Soest, den 19.05.2014

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 13.12.2013 bis einschließlich 20.01.2014 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 04.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Soest, den 19.05.2014

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 09.04.2014 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Soest, den 19.05.2014

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Planausfertigung

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 09.04.2014 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt.

Soest, den 19.05.2014

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Schlussbekanntmachung/Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss ist am22.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gem. § 10 Abs. 3 BauBG tritt mit der Bekanntmachung dieser Bebauungsplan in Kraft.

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

Soest, den 10.06.2014

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer