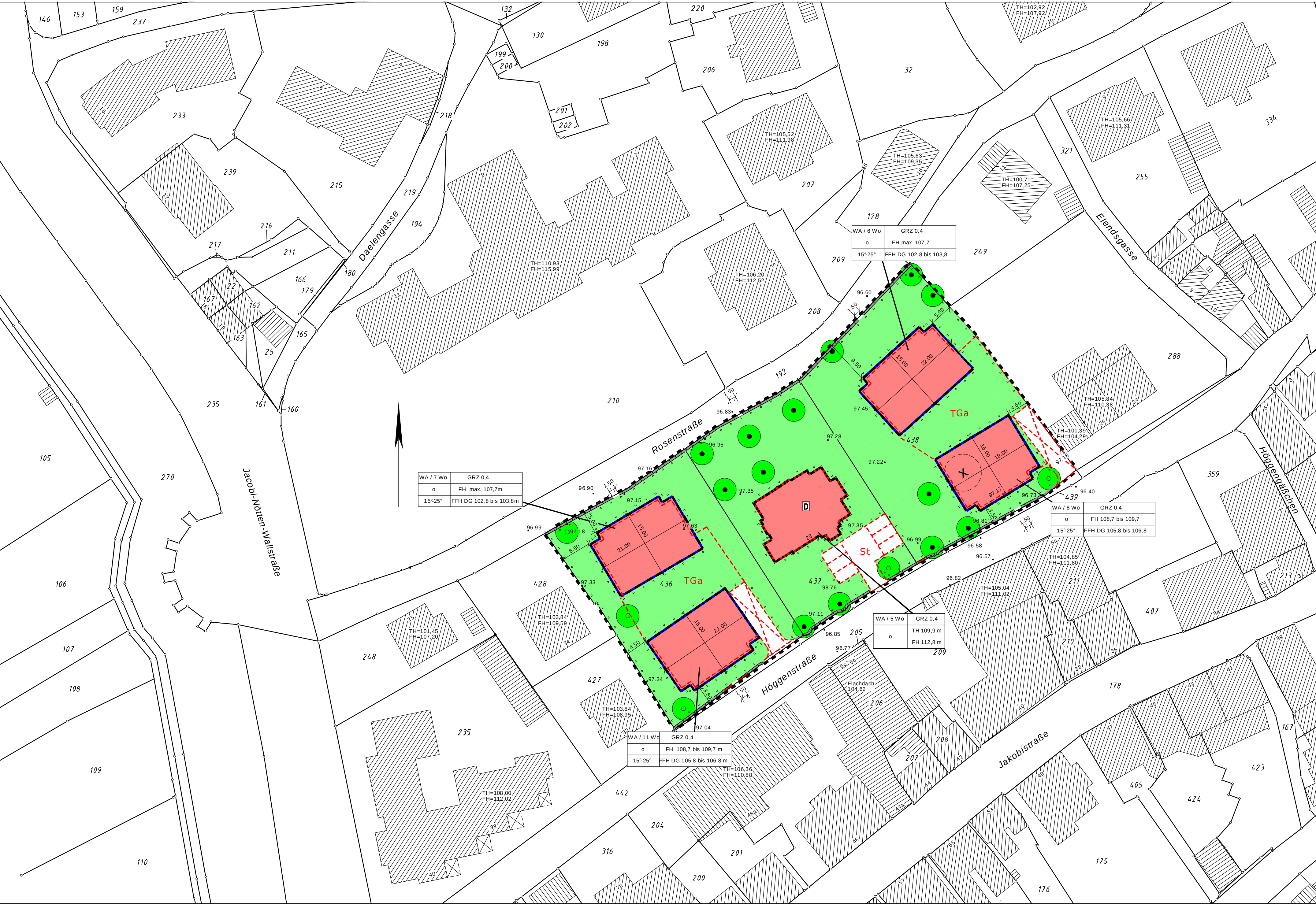




Stadt Soest Abteilung Stadtentwicklung	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 der Stadt Soest ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 20.01.2011 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss und die öffentliche Auslegung sind am 05.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) BauGB wurde die Auslegung nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.02.2011 bis einschließlich 17.03.2011 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.	Gemäß § 4a (3) BauGB wurde die erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 12.07.2011 bis einschließlich 27.07.2011 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erneut beteiligt.	Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 19.10.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 27.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 der Stadt Soest in Kraft. Die 2. Änderung des Bauungsplanes Nr. 80 mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus II (Windmühlenweg 21) bereitgehalten.
Soest, den 17.10.2011	Soest, den 17.10.2011	Soest, den 21.10.2011	Soest, den 21.10.2011	Soest, den 21.10.2011	Soest, den 21.10.2011	Soest, den 28.10.2011
gez. Abteilungsleiter Olaf Steinbicker	gez. ÖbVI Dipl.-Ing. Lothar Lindemann	gez. Der Bürgermeister Dr. Eckhard Ruthemeyer	gez. Der Bürgermeister Dr. Eckhard Ruthemeyer	gez. Der Bürgermeister Dr. Eckhard Ruthemeyer	gez. Der Bürgermeister Dr. Eckhard Ruthemeyer	gez. Der Bürgermeister Dr. Eckhard Ruthemeyer

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. U.S. 2585).
- 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 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 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 17.12.2009 (GV NRW S. 863, 975)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- 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 Gesetz vom 17.12.2009 (GV NRW S. 950)

FESTSTELLUNGEN

nach § 9 (1) und (3) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):

- Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- 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)

- FH 108,7 m bis 109,7 m** zulässige Firsthöhe: mindestens 108,7 m, höchstens 109,70 m ü. NHN (§ 18 BauNVO)
- FH max. 107,7 m** zulässige Firsthöhe: höchstens 107,7 m ü. NHN (§ 18 BauNVO)
- FFH DG 105,8 m bis 106,8 m** zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Dachgeschosses: z.B. mindestens 105,8 m, höchstens 106,8 m ü. NHN (§ 18 BauNVO) Das Dachgeschoss ist das oberste Geschoss des jeweiligen Gebäudes.
- TH 109,9 m** Traufhöhe, hier: 109,9 m ü. NHN (§ 18 BauNVO)
- FH 112,8 m** Firsthöhe, hier: 112,8 m ü. NHN (§ 18 BauNVO)
- Unterer Bezugspunkt zur Bemessung aller oben genannten Höhen ist Normalhöhennull.
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl, hier: 0,4 (§ 19 BauNVO)

3. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- o offene Bauweise

4. Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen / Baulinien

(§ 9 (1) Nr. 2 und (3) BauGB, § 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche

Die Größe der Grundfläche des Dachgeschosses darf zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Das Dachgeschoss ist das oberste Geschoss des jeweiligen Gebäudes. An mindestens drei Seiten, zwingend jedoch an den der jeweiligen Straße (Rosenstraße oder Höggenstraße) zugewandten Seiten, müssen die Außenwände des Dachgeschosses um mindestens 1 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Diese Vorschrift gilt nicht für das denkmalgeschützte Gebäude "Höggenstraße 28".

— nicht überbaubare Grundstücksfläche

5. Fläche für Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO)

Garagen sind – mit Ausnahme der Tiefgarage – im Plangebiet unzulässig. Stellplätze sind ausschließlich in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig:

- TGa Fläche für Tiefgaragen und ihre Zufahrten
- St Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrt

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO – mit Ausnahme von Gartenlauben (eingeschossige Gebäude mit maximal 30m³ umbautem Raum, ohne Feuerstätte und nur als Abstellraum zu nutzen) - sind innerhalb der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen nicht zulässig.

Es ist je eine Gartenlaube je festgesetzter überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Gartenlaube muss jeweils einer überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet sein.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

7 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude, z.B. 7

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Fußwegeverbindungen sind in Pflasterbauweise und / oder in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decken, Kammer- oder Fugenpflaster, offenes Pflaster) auszuführen. Notwendige Feuerwehr- und Rettungswege sind in begrünter, offener Bauweise herzustellen (z.B. Schotterrasen, Rasenkammer- oder Rasenfugensteine).

8. Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

8.1 Die festgesetzten Flächen sind – mit Ausnahme von Terrassen / Fußwegen - vollflächig zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Zu diesem Zweck sind die innerhalb dieser Flächen befindlichen Teilbereiche der Tiefgaragen vollflächig mit einer mindestens 30 cm tiefen Vegetationsschicht bzw. einer entsprechenden Funktionsschicht zu überdecken.

Die Terrassenfläche in diesem Bereich wird auf 30m² je Erdgeschosswohnung begrenzt.

- Standort eines zu erhaltenden Baumes (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- Standort eines neu zu pflanzenden Baumes (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

8.2 Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Innerhalb der dargestellten Kronenraumbereiche der Bäume sind Nebenanlagen aller Art – mit Ausnahme notwendiger Feuerwehrumfahrten – sowie die Veränderung der Geländeoberfläche nicht zulässig. Abgängige Bäume sind entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Soest im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zu ersetzen.

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 der Stadt Soest (§ 9 (7) BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

- vorhandene Grünsandsteinmauer: Die bestehenden Grünsandsteinmauern unterliegen dem Schutz des § 2 der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung der Altstadt Soest in der Fassung vom 12.11.2001. Sie müssen zur "Höggenstraße" eine Mindesthöhe von 1 m aufweisen.
- Abschnitt einer Grünsandsteinmauer, der in Ergänzung der bestehenden Mauer zu errichten ist
- 15°-25°** zulässige Dachneigungen: 15° bis 25°
- Dachterrassen sind zulässig, wenn ihre Fertigfußbodenhöhe der des obersten Geschosses entspricht.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

nach § 9 (6) BauGB i.V.m. Denkmalschutzgesetz NRW

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Bemaßung in Metern
- 175 Flurstücksnummer
- Höhenpunkt über Normalhöhennull
- Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- vorhandenes Nebengebäude
- TH=100,55 Traufhöhe eines vorhandenen Gebäudes über Normalhöhennull
- FH=103,21 Firsthöhe eines vorhandenen Gebäudes über Normalhöhennull
- Kronentraufbereich eines vorhandenen Baumes
- Standort eines geschützten Baumes nach § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Soest, der aufgrund der Planung voraussichtlich nicht erhalten werden kann

HINWEISE:

- Örtliche Bauvorschriften:** Im Bereich der Bebauungsplanänderung gelten – mit Ausnahme der Vorgaben zu Dachform und -neigung – die "Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) für die Altstadt Soest in der Fassung vom 12.11.2001"
- Artenschutz:** Bei Abbruch von Gebäuden oder Fällung von Bäumen sind diese vorher auf Eulenvogel oder Fledermäuse zu kontrollieren. Sofern Arten festgestellt werden, ist die Fällung oder der Abbruch in die Zeit nach dem Brugeschäft zu verlegen.
- Kampfmittel:** Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücksfläche nach eventuell noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen
- Entdeckung von Bodendenkmälern:** Im Plangebiet ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit archäologischen Befunden zu rechnen. Deshalb können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadtarchäologie Soest (Tel.: 02921 – 663 96 50) oder der Unteren Denkmalbehörde (Tel.: 02921 – 103 3412) und / oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 – 93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssätze mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Unteren Denkmalbehörde freigegeben wird. Die archäologischen Funde, welche östlich, nördlich und westlich des Plangebietes ergraben wurden, lassen weitere wichtige Befunde im Plangebiet erwarten. Daher ist es unbedingt erforderlich, dass Baumaßnahmen archäologisch begleitet werden. Termine für alle Bodeneingriffe, auch für Ver- und Entsorgungstätigkeiten, sind deshalb mindestens 2 Wochen vorher mit der Stadtarchäologie Soest (Tel.: 663 96 50) abzusprechen.

5. Bußgeldandrohung: 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

- 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,
- der Anzeigepflicht des § 4 (2) BSS nicht nachkommt,
- Anordnungen zur Pflege, zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 5 (1) oder (2) BSS nicht Folge leistet,
- Nebenbestimmungen zu einer Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 nicht erfüllt,
- seinen Verpflichtungen nach §§ 7 oder 9 BSS nicht nachkommt,
- entgegen § 8 (1) oder (3) BSS geschützte Bäume nicht in den Lageplan einträgt,
- § 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.

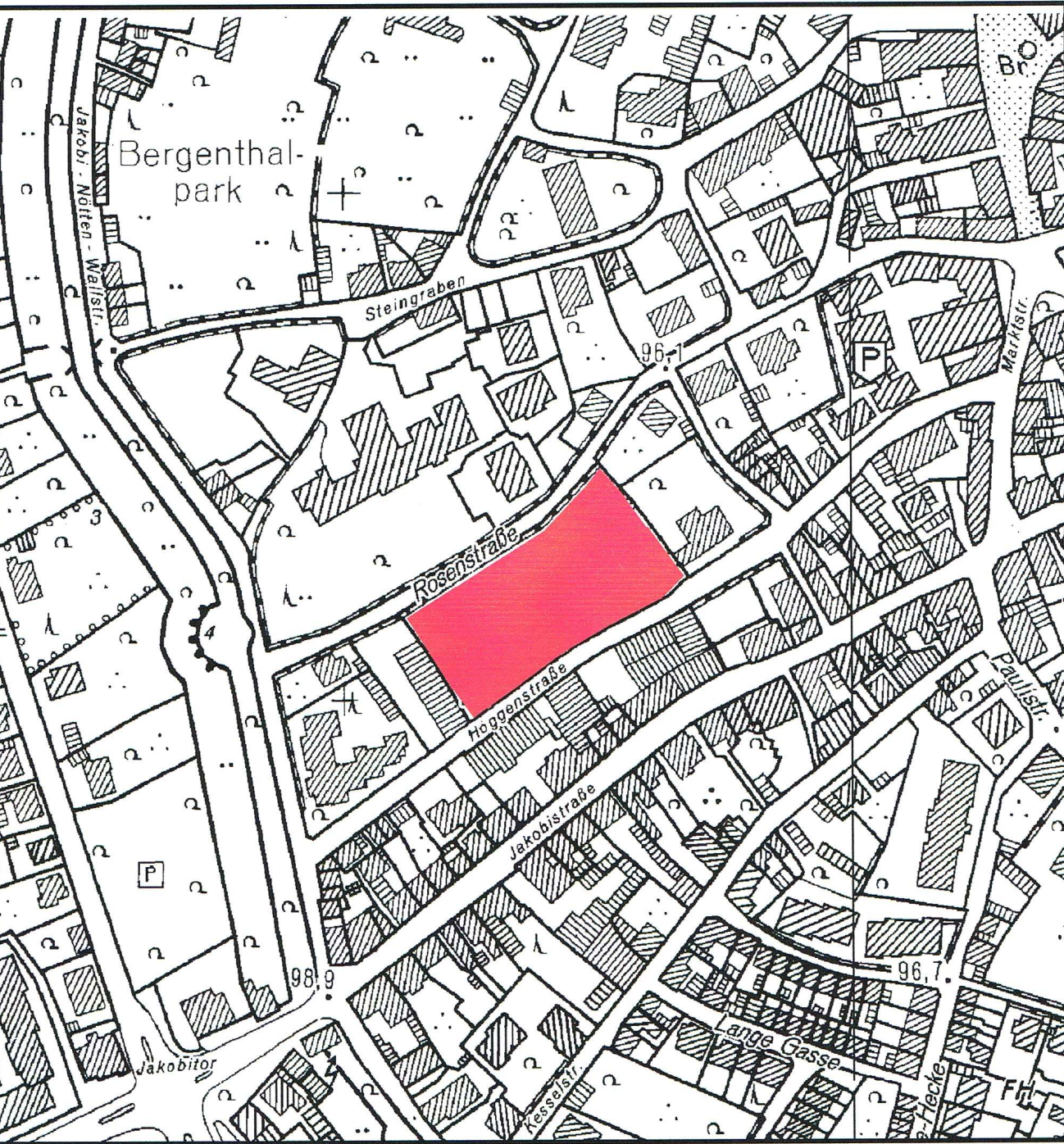
Gem. Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmalfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungssstätten nicht nach § 16 (1) Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit bis zu 250.000,00 € geahndet werden.



Stadt Soest

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80

M. 1:500



Übersicht auf Grundlage der Deutschen Grundkarte M 1:2500