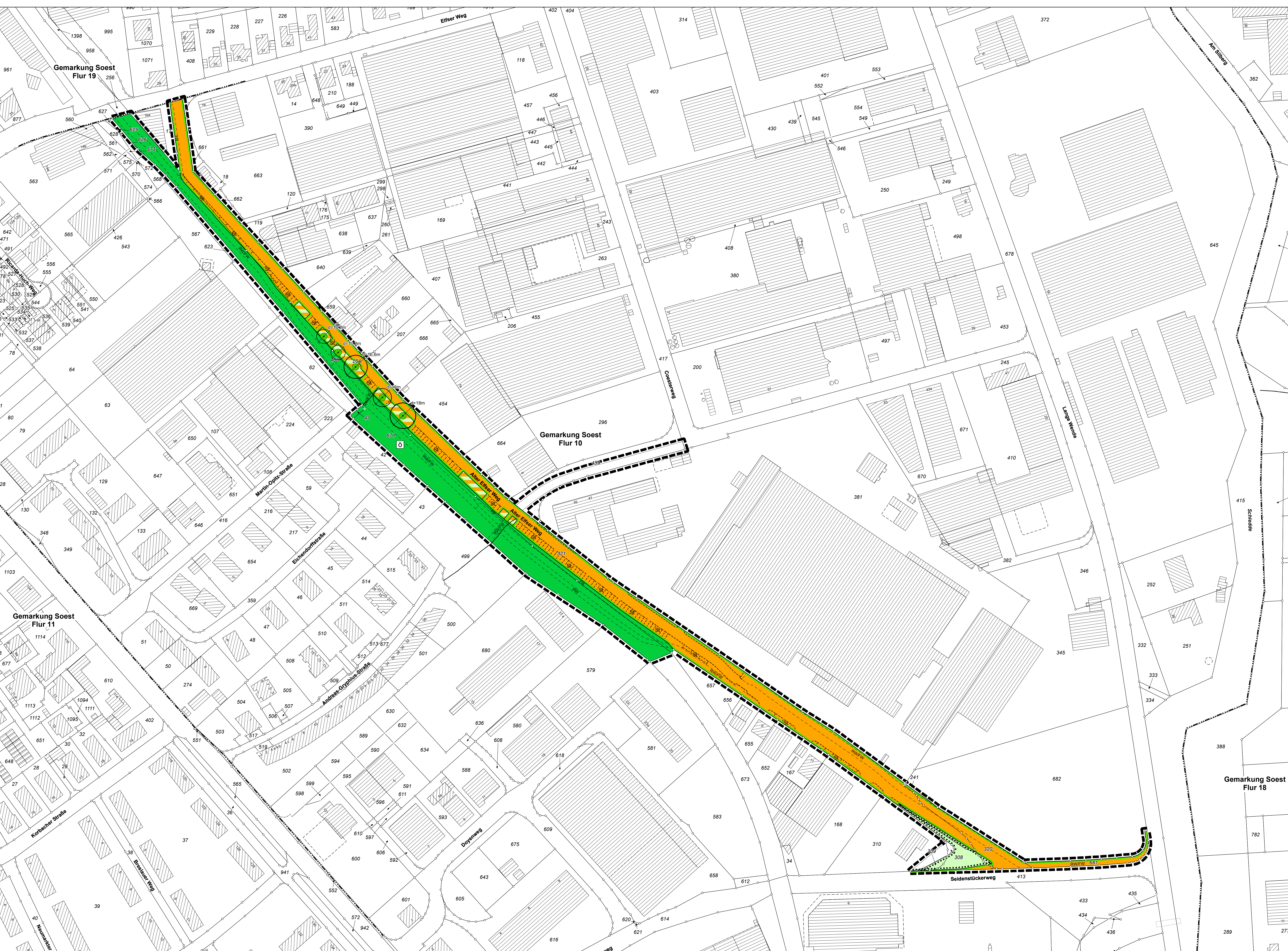




Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 758, ber. 2019 S. 23), in Kraft getreten am 1. Januar 2019 (Absatz 1) und 1. Januar 2021 (Absatz 2)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DschG) vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 228, 716), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25. Juni 1995, in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560, ber. S. 716)
- Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest vom 19.07.2019 in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2019
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560)

Festsetzungen und Zeichenerklärungen

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

□ Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegleitgrün
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

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

■ Öffentliche Grünfläche

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

■ Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft fachgerecht zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen standortsgemäßer, heimischer Laubbäume mit einem Stammumfang von 19/20 cm bzw. strauchartiger Laubbäume in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

■ Zu erhaltende Bäume (mit Angabe des Kronendurchmessers)

Hinweis:
Die Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen ist eine Doppelfestsetzung und damit Teil der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche.

Sonstige Festsetzungen

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

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- Gemarkung Soest, Flurbezeichnung
- Flurgrenze
- Flurstücksnummer
- Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen
- Vorhandene Bebauung
- Hausnummer
- Böschungen

Nachrichtliche Darstellungen

- FW Fußweg
- RW Radweg
- RW/FW Rad-/Fußweg
- S Stellplätze

Hinweise

Kampfmittelüberprüfung
Ist bei den Vorbereitungen (z. B. Abschieben der Baufälle bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verläuft oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Mögliche Kampfmittel sollten in keinem Fall bewegt werden. Im Verdachtsfall ist der Gefahrenbereich großflächig abzusperren und die Abteilung Ordnungsangelegenheiten der Stadt Soest unverzüglich zu informieren, damit der Kampfmittelräumdienst benachrichtigt werden kann. Die entsprechenden Meldungen sind unter der Rufnummer 02921/103-2131 oder unter 02921/103-2110 zu veranlassen. Außerhalb der Dienstzeiten informieren Sie bitte die Polizei unter der Rufnummer 110.

Eingriffe bei Bodendenkmälern
Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenerfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelrunde, aber auch Veränderungen und Verfüllungen 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, der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest oder der LWL - Archäologie - Außenstelle Ope 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 19.07.2019 geschützten Bäume sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Weitergehende Regelungen der Satzung sind dieser zu entnehmen.
Zusätzlich ist der vorhandene erhaltenswerte Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten.

Röckenstütze entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen ein Geländestreifen zur Herstellung von Rückenstützen von Kantensteinen bereit zu stellen, der im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer verbleibt. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

Artenschutzregelungen

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z. B. die Fällung von Bäumen, das Abschieben von Oberboden etc. müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden.
Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sicher auszuschließen.
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.

Behandlung von Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen bei Erdarbeiten
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundnen Abfälle bzw. verunreinigten Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Auslässe 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.

Geometrische Eindeutigkeit

Sind in den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung zwei unterschiedlich lineare Signaturen der Planzeichenvorordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermassung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Bußgeldandrohungen

Bei Denkmälern / Bodendenkmälern

Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmalfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungststätten nicht nach § 16 (1) Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit Gelb Bußen bis zu 250.000,- Euro geahndet werden.

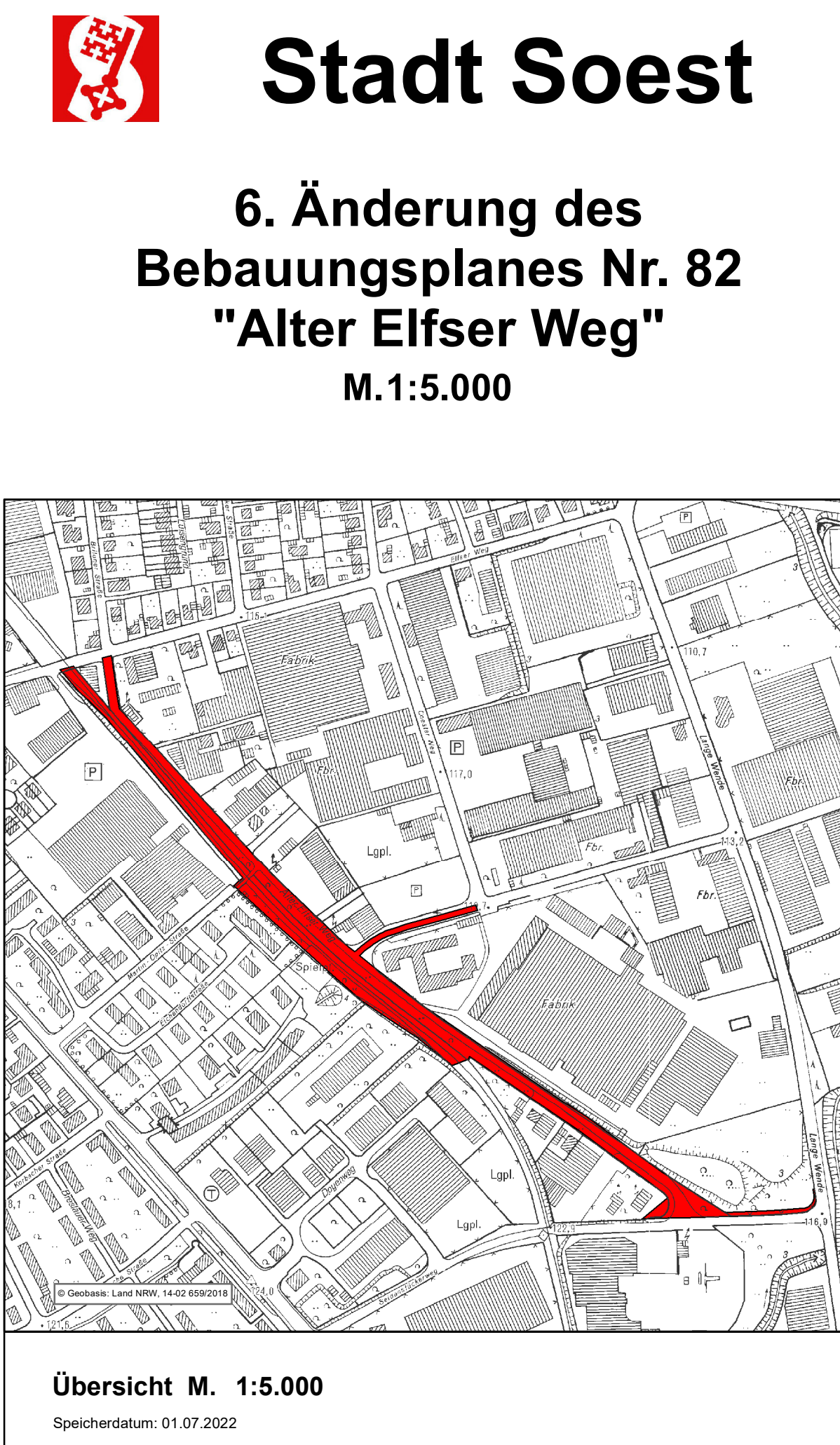
Bei Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b

Gemäß § 213 (1) Nr. 3 und (2) BauGB handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (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.

Bei geschützten Bäumen nach Soester Baumschutzsatzung im Plangebiet
Gemäß § 77 (1) Nr. 10 des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in Verbindung mit § 12 (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,
- den Anzugsgepficht des § 4 (3) Buchstabe e Satz 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 Ausnahme-genehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS nicht erfüllt,
- seinen Verpflichtungen nach §§ 7 oder 9 BSS nicht nachkommt,
- entgegen § 8 (1) oder (3) BSS geschützte Bäume nicht in den Lageplan einträgt oder
- § 8 (2) Satz 1 BSS zuwiderhandelt.

Gemäß § 78 (1) LNatSchG NRW in Verbindung mit § 12 (2) BSS der Stadt Soest können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- Euro geahndet werden, soweit die Zuwiderhandlung nicht nach anderen Rechtsvorschriften mit Strafe bedroht ist.



Planbearbeitung

Angefertigt durch die Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Soest.

Soest, den 05.05.2022
Abteilungsleiter i. A. gez. Steinbicker

Geometrische Eindeutigkeit

Die Planunterlage, Stand Mai 2022 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 05.05.2022
Öffentl. best. Verm.-Ing. gez. M. Schaefer

Aufstellung

Gem. § 2 (1) BauGB ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 12.03.2023 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 18.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 09.05.2022
Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Frühzeitige Beteiligung

Gem. § 3 (1) BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Unternehmung und Erörterung - in Form eines öffentlichen Auslaufs in der Zeit vom 27.07.2023 bis einschließlich 19.08.2023 statt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung sind am 18.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 09.05.2022
Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes ist durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 15.06.2023 beschlossen worden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 03.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB hat dieser Bebauungsplan mit Begründung vom 12.07.2023 bis einschließlich 20.08.2023 öffentlich ausliegen.

Soest, den 09.05.2022
Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Erneute öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes ist durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 23.11.2023 beschlossen worden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 04.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 09.05.2022
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 04.05.2023 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Soest, den 09.05.2022
Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Planaufsertigung

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratbeschluss vom 04.05.2023 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausfertigt.

Soest, den 09.05.2022
Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Schlussbekanntmachung/Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss ist am 24.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gem. § 10 (3) BauGB tritt mit der Bekanntmachung dieser Bebauungsplan in Kraft.

Soest, den 29.06.2022
Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer