



RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) m. W. v. 10.05.2005
- 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 Gesetz 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 Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV.NRW. S. 259)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 59)
- 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 03.02.2004 (GV.NRW. S. 96ff)

Der Rat der Stadt Soest hat in seiner Sitzung amdie Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.

FESTSETZUNGEN:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO: 1. Wohngebäude; 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) BauNVO zugelassen werden: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes; 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; 3. 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.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen:
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 6 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, z.B. 6
- 1/2 Wo** Je Wohngebäude ist nur eine Wohnung zulässig. Wird ein Gebäude als Einzelhaus auf einer Grundstücksgröße von mindestens 500 m² errichtet, so sind in diesem Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.: 1 Vollgeschoss
- II** Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier: 2 Vollgeschosse
- 0,3** Grundflächenzahl, z.B.: 0,3
- 0,6** Geschossflächenzahl, z.B.: 0,6
- TH 108,00** Traufhöhe als Höchstmaß über NN, z.B. 108,00 m ü.NN
- Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet.
- FH 113,50** Firsthöhe als Höchstmaß über NN, z.B. 113,50 m ü.NN
- Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel gebildet.

Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen:
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- H/D** offene Bauweise, zulässig sind nur Hausgruppen und Doppelhäuser
- E/D** offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser
- Baugrenze**
- Baulinie**
- überbaubare Grundstücksfläche**
- nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Garagen, überdachte Stellplätze / Stellplätze / Nebenanlagen:
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 (6) und 14 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand von Garagen zur öffentlichen und zur festgesetzten privaten Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind gem. § 23 (5) BauNVO auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen bzw. mit Bindungen für Bepflanzungen unzulässig.

Private Verkehrsflächen:
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie**
- Private Straßenverkehrsfläche**

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Standort eines anzupflanzenden Baumes**
- An den festgesetzten Standorten ist jeweils ein Laubbaum der im Folgenden genannten Art und Qualität fachgerecht zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist der Baum zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Standort sind zulässig.
- Standort an der Thomästraße:
Baumart: Quercus robur "Fastigiata Koster" (Säuleneiche) oder Carpinus betulus "Frans Fontane" (Hainbuche)
Qualität: Solitärbaum (kein Hochstamm), 4xv. m. Db. 300-350 cm Höhe
 - Standorte nördlich der Bebauung Thomästraße:
Baumart: Acer platanoides "Faassen's Black" (rotblättriger Spitzahorn) oder Liquidambar styraciflua (Tulpenbaum)
Qualität: Solitärbaum (Hochstamm), 4xv. m. Db. 20-25 cm Stammumfang
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. mit Bindungen für Bepflanzungen
- Die festgesetzten Vorgartenbereiche sind vollständig als Vegetationsflächen anzulegen bzw. als solche zu erhalten. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Bedingte Festsetzung:
(§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Bereiches, der gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnet ist, darf die zugelassene bauliche Nutzung erst dann verwirklicht werden, wenn alle Bodenverunreinigungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bodenschutzverordnung fachgerecht saniert wurden (siehe auch Hinweis Nr. 4).

Sonstige Planzeichen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der "1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88" der Stadt Soest (§ 9 (7) BauGB)**
- Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)**

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauNVO NW)

- Hauptpftrichtung**
- Abschnitt einer Grünandssteinmauer, der zur Ergänzung der bestehenden Mauer zu errichten ist**

KENNZEICHNUNG:

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)**
- (Siehe auch "Bedingte Festsetzung" sowie Hinweis Nr. 4)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

- vorhandene Grünandssteinmauer (§ 9 (6) BauGB)**

Diese Anlage unterliegt dem Schutz des § 2 der "Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für die Altstadt Soest" in der Fassung vom 12.11.2001

SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

- Maßzahl (m)**
- Höhenpunkt ü.NN**
- geplanter Stellplatz (unverbindlich)**
- geplante Grundstücksgrenze (unverbindlich)**
- Flurstücksnummer**
- Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen**
- Flurgrenze**
- Gebäude, vorhanden**
- Nebengebäude, vorhanden**
- Straßenname**

HINWEISE:

- Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 werden für den Änderungsbereich die durch den Bebauungsplan Nr. 88 getroffenen Festsetzungen außer Kraft gesetzt.
 - Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelten die "Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung für die Altstadt Soest".
 - Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.
 - Altlasten: Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit durch eine Tankstelle, eine Kfz-Werkstatt mit Waschhalle und ein Autohaus mit Ausstellungsgelände genutzt. Die Fläche ist im Altlastenverdachtskataster des Kreises Soest aufgenommen. Aufgrund dieses nutzungsspezifischen Belastungspotenzials wurde eine orientierende Erstuntersuchung in Auftrag gegeben.
- Im Folgenden das Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme, die Anlage zur Begründung dieser Bebauungsplanänderung ist:
- Schlussfolgerungen / weitergehende Maßnahmen:**
- Ausgehend von den Untersuchungsergebnissen weisen die untersuchten Böden punktuell ein nutzungsspezifisch erhöhtes Gefährdungspotenzial für die Parameter Kohlenwasserstoff-Index sowie die untersuchte Schwarzsandecke ein erhöhtes Gefährdungspotenzial für die Parameter PAK und EPA auf.
- Eine akute Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser existiert beim derzeitigen Kenntnisstand im Bereich des Abscheiders innerhalb der ehemaligen Waschhalle.
- Handlungsempfehlung bei sensibler Folgenutzung:**
- Anlagenentfernung: Grundsätzlich sollten alle nutzungsspezifischen Anlagenteile wie möglicherweise noch bestehende Treibstofftanks und Abscheider etc. im Rahmen des Rückbaus vollständig aus dem Untergrund entfernt werden.
 - Gutachterliche Begleitung: Es sollte eine gutachterliche Begleitung der Ausklopfungen der Anlagenteile (Tanks etc.) sowie eine umweltgeologische Abnahme des Aushubplanums / Sohlbereiches erfolgen, da die durchgeführten Sondieraufschlüsse lediglich punktuelle Kenntniserhebungen des Untergrundes darstellen. Es sei auf die nachgewiesene Bodenverunreinigung im Abscheiderbereich verwiesen.
 - Kontrollanalytik: Die Unbedenklichkeit des Aushubniveau / Sohlbereiches sollte mittels Kontrollanalysen auf die betreffenden Parameter analytisch nachgewiesen werden.
 - Sicherheitsmassen: Es sollten Aushub-Sicherheitsmassen einkalkuliert werden.
 - Dokumentation: Die gesamten Arbeiten sollten durchgängig durch einen Bodengutachter dokumentiert und belegt werden.
 - Überdeckung Anthropogenenbodens: Aus Vorsorgeaspekten sollten verbleibende Auffüllungen mit einem unbelasteten, "gewachsenen" Mutterboden in einer "spatensicheren" Mächtigkeit von ca. 50 cm abgedeckt werden.
 - Ggf. weitere Teiluntersuchungen und historische Recherche zum Tankstellen- und Werkstattstandort: Zu nennen sind folgende mögliche, umweltrelevante, entsozialisierungspflichtige, rückzubauen Bauteile und weitere umweltrelevante (unterirdische) Bauwerke und Bereiche (Erdtanks, Abscheider, Montagegruben und sonstige verfüllte Gruben, Keller, Lager, Behälter, etc.).
- (Kleegegräbe, Büro für Baugrund- und Umweltanalytik, Lippstadt
- "Gutachterliche Stellungnahme, Rückbau eines ehemaligen Autohauses inkl. Tankstelle, Soest, - Orientierende Gefährdungsabschätzung -" 06.12.2004)
- 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 ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-9375-0; Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

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.

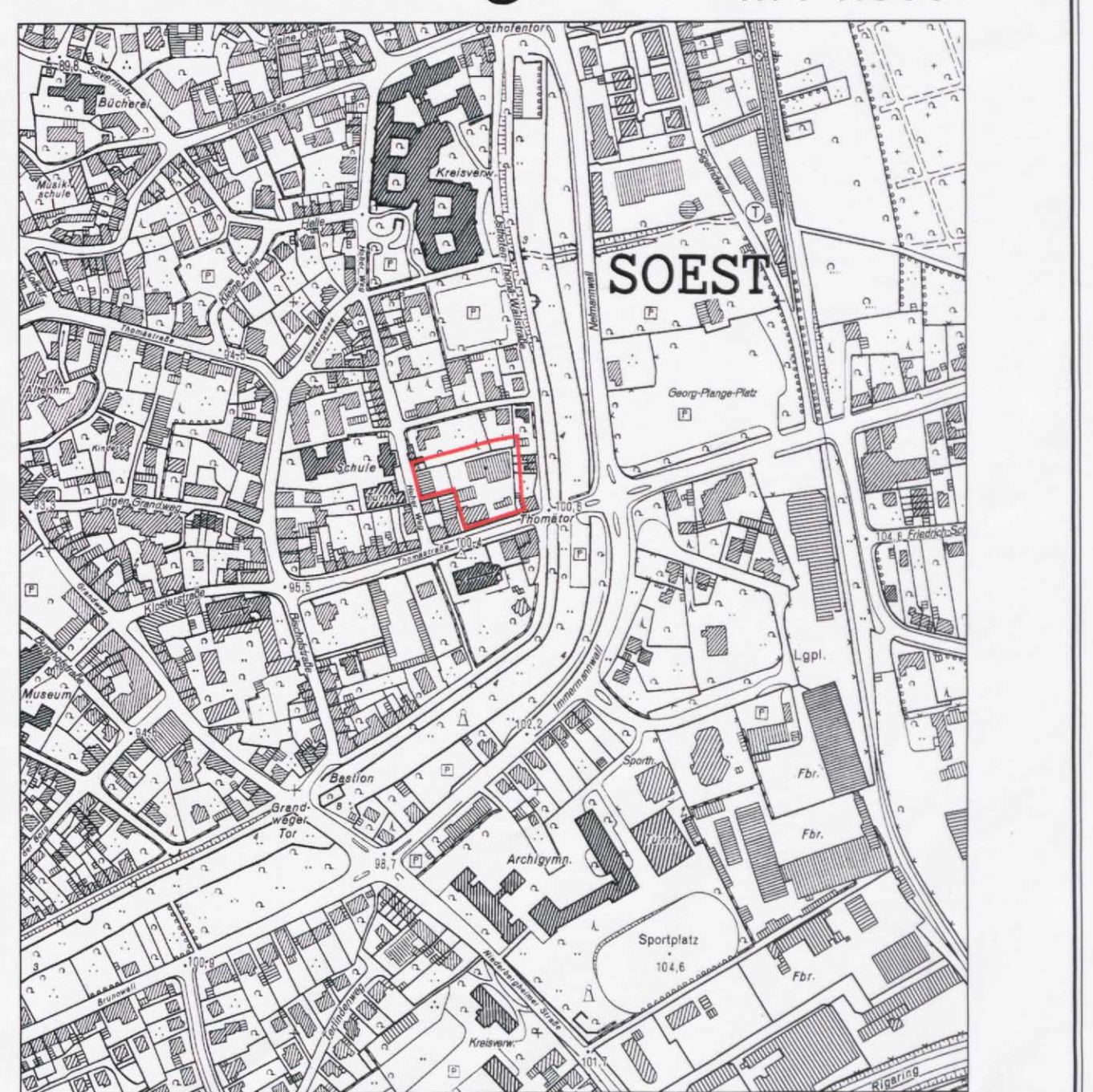
Gemäß § 70 Abs. 1 Nr. 17 Landschaftsgesetz NW in Verbindung mit § 12 Abs. 1 Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- 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 Abs. 2 Satz 2 BSS nicht nachkommt,
- Anordnungen zur Pflege, zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 5 Abs. 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 Abs. 1 oder 3 BSS geschützte Bäume nicht in den Lageplan einträgt oder
- § 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.

Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmals nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungsstätten nicht nach § 16 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250.000,- EURO geahndet werden.

Stadt Soest
Bebauungsplan Nr. 88
1. Änderung M : 1:500



Übersichtspl. / Geltungsbereich
M: 1: 5000
Angefertigt: 07.10.2005

VERFAHRENSVERMERKE :

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Soest ist gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 07.07.2005 beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 25. und 27.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 09.02.2006
Der Bürgermeister

Gem. § 13 (2) BauGB wurde die Auslegung nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.08.2005 bis zum 09.09.2005 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Soest, den 09.02.2006
Der Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 30.11.2005 diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Soest, den 09.02.2006
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 31.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Soest in Kraft.

Soest, den 09.02.2006
Der Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 09.02.2006
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planung durch
vielhaber
stadtplanung etbd.bau

doris vielhaber
dipl.-Ing. raumplanung
stadtplanerin ok nw
konrad-von-berghelm-weg 25
59757 ornberg
tel. : 02921-790771

Zeichnerische Darstellung
Dipl.-Ing. R. Ludwig
Dipl.-Ing. M. Schwefer
Dr.-Ing. J. Ludwig

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Feldmühlenweg 18
Tel. : 02921-36600
59494 Soest
www.ls-soest.de