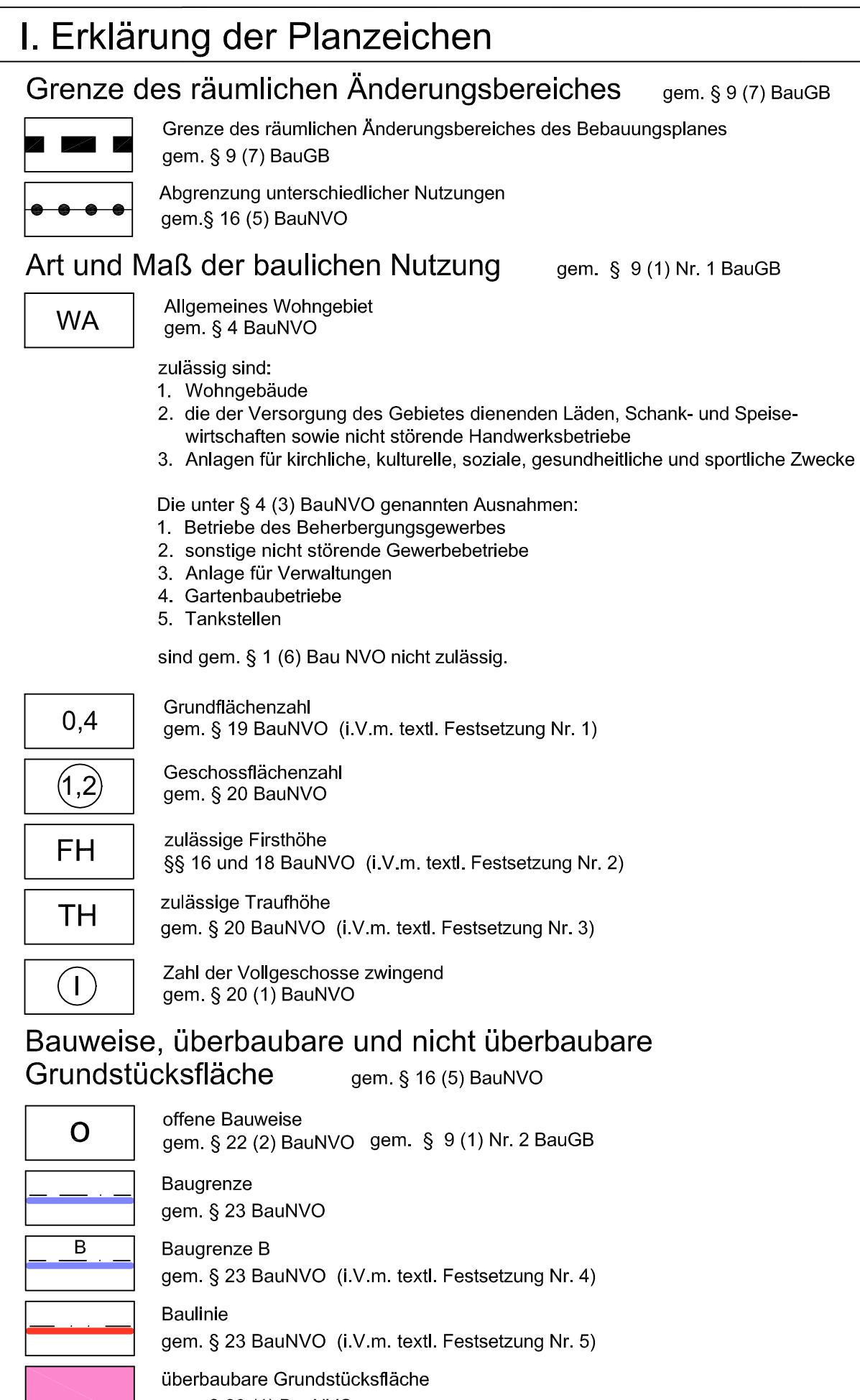




- gem. § 23 (1) BauNVO
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - gem. § 23 (1) BauNVO (i.V.m. textfl. Festsetzung Nr. 6)
 - gem. § 23 (5) BauNVO sind Stellplätze unzulässig
- Flächen für Stellplätze** gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - Fläche für Stellplätze (mit Angabe der maximalen Anzahl)
 - gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB (i.V.m. textfl. Festsetzung Nr. 7)
- Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
 - gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 540 zu belastende Fläche
 - gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen** gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB
 - Fläche für Gemeinschaftsanlagen, hier: Tiefgarage
 - gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB (i.V.m. textfl. Festsetzung Nr. 1)
 - Fläche für Gemeinschaftsanlagen, hier: Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage
 - gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB (i.V.m. textfl. Festsetzung Nr. 1 und 12)

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- | | |
|----|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO |
|----|---|

Die unter § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlage für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

sind gem. § 1 (6) Bau NVO nicht zulässig.

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare
Grundstücksfläche gem. § 16 (5) BauNVO

- Flächen für Stellplätze** gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
-  Fläche für Stellplätze (mit Angabe der maximalen Anzahl)
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 7)

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- ## Flächen für Gemeinschaftsanlagen
- gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB
- | | |
|---|---|
|  | Fläche für Gemeinschaftsanlagen, hier: Tiefgarage
gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1) |
|  | Fläche für Gemeinschaftsanlagen, hier: Ein- und Ausfahrbereich Tiefgarage
gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1 und 12) |

-

 zu erhaltender Baum
gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB (i.V.m. textl. Festsetzungen Nr. 9)

- | | |
|---|---|
|  | gem. § 172 (1) BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 10) |
|  | zu errichtende Grünsandsteinmauer |
| | gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW |
| FD | Flachdach
gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 11) |

 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 12)

D	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt gem. § 9 (6) BauGB
---	--

29	Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
	vorhandenes Gebäude
	zu beseitigendes Gebäude
	geplantes Gebäude (Informell)
z.B. Trennwand: 108,24 Flurwand: 117,63	Trauf- / Firsthöhe eines vorhandenen Gebäudes
	zu entfernender Baum
97,54	vorhandene Geländehöhen über NN
	Bemaßung von Abständen
	Stellplatz für Turnhallennutzung, nachrichtliche Übernahme
	mögliche Feuerwehrauffstellfläche (informell)

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

1. Die Firsthöhe wird durch den Schnittpunkt der beiden Dachflächen bestimmt, wenn die Dachflächen einander über dem First schneiden. Ist der First über dem First, so wird die Firsthöhe durch die Höhe des Firstes bestimmt.
2. Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Messung der Firsthöhe ist NN (Normalnull).
3. Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist NN (Normalnull).

4. Innerhalb der durch die Baugrenze "B" festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist ausschließlich die Errichtung von Balkonen zulässig.
5. Zur Gliederung der Gebäudefront zur Straße "Hoher Weg" ist die zur Straße gewandte Fassade durch max. 25 cm bis max. 50 cm tiefe vertikale Rücksprünge auf max. 15% bis max. 30% der Gebäudelänge zulässig.
Eine Abweichung von der Baulinie ist in diesen Bereichen um max. 50 cm zulässig.
6. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind im Änderungsbereich Fußwegeverbindungen und Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

3. Fußwegeverbindungen sind in Pfisterbaubeise und / oder in wasserführender Bauweise (z.B. wassergebundene Decken, Kammern- oder Fugenpflaster, offenes/poröses Pflaster) auszuführen. Notwendige Feuerwehrauflastflächen, Feuerwehr- und Rettungswege sind in begrünter, offenerporiger Bauweise herzustellen (z.B. Schotterrassen, Rasenkammern- oder Rasenfugensteine). Im Bereich der dargestellten Kronen- und Wurzelschutzräume sind für Baumaßnahmen aller Art die erforderlichen Schutzmaßnahmen einzuhalten. Die Führung von Leitungstrassen und die Veränderung der Geländehöhen sind innerhalb des Schutzbereichs untersagt.
4. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und zu schützen. Dieser Schutz ist insbesondere bei Baumaßnahmen (Anlage von Zufahrten, Leitungsverlegungen) zu beachten. Die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Soest" vom 15.07.1991 ist zu beachten.

Gestaltung der Altstadt Soest" vom 11.07.2013.

1. Das festgesetzte Flachdach der Tiefgaragenzufahrt ist fachgerecht zu begrünen. Die Begrünung muss gem. der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege für Dachbegrünungen (7. Ausgabe 2008) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung / Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen.

genl. § 5 (1) Nr. 24 BauGB

2. Die im nordöstlichen Teilbereich festgesetzte Fliegengrenzlinie ist aus Lärmschutzgründen (vgl. Schalltechnische Untersuchung Nr. 13 01 095 / 01 vom 12.08.2013) vollständig einzuhausen. Die Höhe der Einhausung darf 100,50 m über NN nicht überschreiten.

1. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderungen gelten die "Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung für die Altstadt Soest" vom 11.07.2013.
2. Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, ob der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfallformen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelfürsorgeeinheit ist über die Abteilung Bürger- und Ordnungsangelegenheiten der Stadt Soest zu verständigen.
3. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagern oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigten Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
4. 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.
5. Im gesamten Plangebiet ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit archäologischen Befunden zu rechnen. Deshalb können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmale, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtfläche, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.
6. 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 3411) oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.
7. Aus Artenschutzgründen ist die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen nur außerhalb der Brutzeit (01.03. - 30.09.) zulässig. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sind dementsprechend nur zwischen dem 01.10. und 28.02. erlaubt. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen während dieses Zeitraumes ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die Flächen frei von Brutgeschehen sind.
8. 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.
9. Die Din-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden im Rathaus II, Windmühlweg 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.

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 man 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 nicht erfüllt,
- e. seinen Verpflichtungen nach §§7 oder 9 BSS nicht nachkommt,
- f. entgegen § 6 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.

Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmalfundes 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.

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).

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).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878).

Verordnung über die beamtete Nutzung der Strafsteuer (Beamtensteuerverordnung – BeamStVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl I S. 1274, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl I S. 1943).



M 1:500

