



Verfahrensvermerke				
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs.1 BauGB durch den Stadtentwicklungsausschub der Stadt Soest am 05.06.2003 beschlossen worden.	Gem. § 3 Abs.1 BauGB fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung – Unterrichtung und Erörterung – am 03.07.2002 statt.	Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 Abs.2 BauGB die Dauer eines Monats ab 30.06.2003 bis 01.08.2003 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 19.06.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 26.11.2003 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss ist am 29.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs.1 BauGB tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.
Soest, den 05.08.2003 Der Bürgermeister gez. Dr.Ruthemeyer	Soest, den 08.07.2002 Der Bürgermeister gez. Dr.Ruthemeyer	Soest, den 05.08.2003 Der Bürgermeister gez. Dr.Ruthemeyer	Soest, den 03.12.2003 Der Bürgermeister gez. Dr.Ruthemeyer	Soest, den 30.03.2004 Der Bürgermeister gez. Dr.Ruthemeyer
Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.				

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), m.W.v. 01.01.2002.
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.03.1990 (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 Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NW. S. 439).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung –PlanZ V 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV.NW. S. 386)
- 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 und 6 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.
- Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht zulässig sind.
- WB1** Besonderes Wohngebiet
- Zulässig sind gem. § 4a (2) BauNVO: 1. Wohngebäude; 2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften; 3. sonstige Gewerbebetriebe; 4. Geschäfts- und Bürowirtschaften; 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können gem. § 4a (3) BauNVO Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung zugelassen werden.
- Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4a (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen – Vergnügungsstätten und Tankstellen – nicht zulässig sind.
- Gemäß § 4a (4) Nr. 1 wird festgesetzt, dass oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind.

- Maß der baulichen Nutzung:**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; z.B.: es ist eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig
- 0,4** Grundflächenzahl, hier: 0,4 (§§ 16 und 19 BauNVO)
- 0,6** Geschossflächenzahl, hier: 1,6 (§§ 16 und 20 BauNVO)
- EG 98,5 m** maximal zulässige Firsthöhe über NN, z.B.: 106,5 m ü. NN (§§ 16 und 18 BauNVO)
- TH 102,2 m** Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe ist Normal Null.
- TH 102,2 m** Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist Normal Null.

- Festsetzung der Höhenlage:**
(§ 9 (2) BauGB)
- EG 98,5 m** maximale Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses über Norm al Null, z.B. 98,5 m

- Bauweise / überbaubare Grundstückflächen / Stellung der baulichen Anlagen:**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile um bis zu 1,00 m in der Tiefe auf einer Breite von max. 4,00 m überschritten werden. Durch Balkone oder Wintergärten dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden. Die Summe der Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen ist jedoch insgesamt auf eine Länge von maximal 35 % der jeweiligen Gebäudelänge zu begrenzen. (s. Hinweis Nr. 1)
- Baulinie
- Durch Balkone dürfen die Baulinien – mit Ausnahme der Baulinien entlang des "Grandweges" und der für das Gebäude "Thomastraße 66" festgesetzten Baulinie – bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden. Die Summe der Überschreitungen der festgesetzten Baulinien ist jedoch auf eine Länge von maximal 35 % der jeweiligen Gebäudelänge zu begrenzen. (s. Hinweis Nr. 1)
- überbaubare Grundstücksfläche.
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Hauptfirstrichtung

- Flächen für Gemeinbedarf:**
(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
- Fläche für Gemeinbedarf – Kirche St. Thome
- Fläche für Gemeinbedarf
- Kirche
- Verkehrsflächen:**
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- ausschließlicher Ein- und Ausfahrtbereich der Tiefgarage.

- Private Grünflächen**
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Die privaten Grünflächen sind als Vegetationsflächen zu erhalten und zu pflegen. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind – mit Ausnahme von Gartenlauben und Terrassen – im Bereich der privaten Grünflächen nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):
- Sind für zu erhaltende Bäume Schutzräume dargestellt, so sind innerhalb dieser Schutzräume für Baummaßnahmen aller Art die erforderlichen Schutzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen (s. Hinweis Nr. 7). Die Führung von Leitungstrassen durch die dargestellten Schutzräume ist untersagt. Die Veränderung der Geländehöhe innerhalb der Schutzräume durch Nebenanlagen oder Freianlagen (Gartengestaltungen) ist mit Ausnahme der aufgrund der dargestellten Nebenanlagen erforderlichen Maßnahmen untersagt.
- Private Wegeverbindungen dürfen den dargestellten Kronen- und Wurzelschutzraum nicht in größerem Umfang als in der Planzeichnung dargestellt tangieren. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Es sind im Bereich des dargestellten Wurzelschutzraumes nur Wegeinfassungen mit geringer Gesamteinbindetiefe von ca. 30 cm zulässig.

unzulässig Zum Schutz des als zu erhalten festgesetzten Baumes wird festgesetzt, dass Unterstellungen in dem entsprechend gekennzeichneten Teilbereich der südöstlich gelegenen Baufäche nicht zulässig sind.

- Fläche für Stellplätze / Gemeinschaftsanlagen:**
(§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)
- St** Fläche für Stellplätze
- Ga** Fläche für Garagen
- Für den Bereich des ehemaligen Predigerseminars (westlich der Bischofsstraße) wird gem. § 12 (6) BauNVO festgesetzt, dass Stellplätze nur auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen eingerichtet werden dürfen.
- Die Errichtung von Garagen ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig. Die im Plan dargestellten, bereits vorhandenen Nebengebäude / Garagen bleiben von dieser Festsetzung unberührt. Innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sind Stellplätze und Garagen – mit Ausnahme der Tiefgarage – unzulässig.
- Von dieser Festsetzung ausgenommen bleiben die mit der Nutzungsart "WB1" belegten überbaubaren Flächen und die diesen zuzurechnenden Flurstücke 125, 279, 277 und 122 am Grandweg. Die Einrichtung von Stellplätzen oder Garagen ist im Bereich dieser Fläche zulässig.

Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung:

TG Tiefgarage

Im Obergeschoss (Dachgeschoss) des gekennzeichneten Baufeldes sind die vorgesehenen Schutzräume so zu organisieren, dass Fenster von Aufenthaltsräumen nicht an der Ost-Fassade (markierte Seite des Baufeldes) eingerichtet werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Obergeschoss (Dachgeschoss) des gekennzeichneten Baufeldes sind die vorgesehenen Schutzräume so zu organisieren, dass Fenster von Aufenthaltsräumen nicht an der Ost-Fassade (markierte Seite des Baufeldes) eingerichtet werden.

- Flächen zum Anpflanzen / Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a/b BauGB)
- zu erhaltender Baum
- Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgänger Bäume sind durch heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 20 cm zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzung fällt mit Abschluss der Pflanzung unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Soest. Bei Baummaßnahmen innerhalb des Kronenraumes sind die DIN 18520 und die RAS LP 4 einzuhalten (s. Hinweis Nr. 7).
- Die im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Flächen bestehende Vegetation ist dauerhaft zu erhalten. Abgänger Bäume sind zu ersetzen.
- Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind vollflächig zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Dabei sind überwiegend heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- Im Bereich der mit Pflanzgeboten bzw. -bindungen belegten Flächen sind insgesamt sieben Bäume als Ersatz für die zu entfernenden Bäume (s. Hinweis 7) zu pflanzen. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm an geeigneter Stelle zu setzen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgänger Bäume sind durch heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 20 cm zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzung fällt mit Abschluss der Pflanzung unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Soest.
- Sonstige Planzeichen:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der "1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89" der Stadt Soest (§ 9 (7) BauGB)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

- X** Kennzeichnung der Gebäudeseiten im Innenhof des ehemaligen Predigerseminars, für die in Abweichung von den "Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung für die Altstadt Soest" folgende Festsetzung getroffen wird:
- Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW wird für die entsprechend gekennzeichneten Gebäudeseiten festgesetzt, dass die Breite der Dachaufbauten 2,00 m nicht überschreiten darf. Der Abstand der Giebeln untereinander muss mindestens 1,00 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten wird auf maximal 60% der jeweiligen Gebäudelänge begrenzt.
- Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW ist in dem gekennzeichneten Bereich entlang der Grundstücksgrenze eine 2,00 m hohe, dicht schließende Abschirmung (z.B. Ziegelmauer, begrünte Holzpalisade o.ä.) zu errichten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- vorhandene Grünstandstreuern: diese Anlagen unterliegen dem Schutz des § 2 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung vom 19.06.1985, zuletzt geändert durch Satzung vom 09.01.1992, in Kraft getreten am 15.01.1992

SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

- private Wegeverbindungen und Zufahrten (unverbindliche Darstellung)
- Ein- und Ausfahrtbereich der Tiefgarage
- Standort eines Baumes, der von der Baumschutzsatzung der Stadt Soest erfasst wird. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Soest eine Ersatzpflanzung festzulegen.
- a** Standort eines Baumes, der von der Baumschutzsatzung der Stadt Soest erfasst wird. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Soest eine Ersatzpflanzung festzulegen.
- x** zu entfernender Baum
- während der Baumaßnahme zu errichtender Bauzaun zur Sicherung des zu erhaltenden Baumbestands (s. Hinweis Nr. 7)
- Thomastraße** Straßenname
- 120** Flurstücksnummer
- Kronentraufbereich eines als "zu erhalten" festgesetzten Baumes
- Kronen- und Wurzelschutzraum eines als "zu erhalten" festgesetzten Baumes
- Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen
- Flurgrenze
- Gebäude, vorhanden
- Kanaldeckel mit Höhe
- Regeneinlauf
- Schieber(Gas)
- Straßenlampe
- Nebengebäude, vorhanden
- Geländehöhe
- Hydrant
- Schieber (Wasser)

HINWEISE:

- Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude werden in ihrem erhaltenswerten Bestand durch Baulinien umfassen. Für zwei der Gebäude sind Nutzungsänderungen vorgesehen. Damit verbunden ist die geplante Errichtung von Balkonen.
- Veränderungen der Baukörper – auch die in den Festsetzungen zugelassene Überschreitung der Baulinien um bis zu 2,00 m – sind nur im Rahmen des Denkmalschutzes, unter Wahrung der architektonischen und historischen Bedeutung der Gebäude und im Einvernehmen mit der Denkmalbehörde zulässig.
- Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Soest.
- Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelten die "Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung für die Altstadt Soest".
- Das Plangebiet liegt in einem starken Bombenabwurfgebiet. Es sind vermutlich mehrere Blindgängerinschläge vorhanden. Vor einer Überbauung ist daher in jedem Fall die Überprüfung der Grundstücksfächen und das Absuchen der Baugruben nach evtl. noch vorhandenen Kampfmitteln erforderlich.
- Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmäßnahmen dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Im gesamten 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, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Hohlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadtarchäologie Soest (Tel.: 02921 - 103 3321 oder der Unteren Denkmalbehörde (Tel.: 02921 - 103 3411) und/oder dem Landschaftsverband / Amt für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ope (Tel.: 02761-9375-0; Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstäte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.
- DIN 18920: "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"
- RAS LP 4: "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil 4 Landschaftspflege"
- Bauzaun: Bei Durchführung von Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück sind die ausgewiesenen Schutzräume mit einem festen Bauzaun gem. RAS LP 4 zu sichern und für die Dauer der Baumaßnahme vorzuhalten. Die Führung des erforderlichen Zaunes ist im Bebauungsplan dargestellt.
- Das Befahren und die Lagerung von Baustelleneinrichtungen und Baustelleneinrichtungen aller Art sind innerhalb der abzusäumenden Fläche verboten.
- Innerhalb des dargestellten Kronen- und Wurzelschutzraumes ist die Aufstellung von Arbeitskräften sowie die Führung von Kranseilen und Seilen untersagt.
- Während der Durchführung von Ausbesserungsarbeiten auf dem Grundstück für Kelleräume, Garagen, Tiefgaragen etc. sind die als zu erhalten ausgewiesenen Bäume und der sonstige dargestellte Baumbestand in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu wässern. Die Wässerung ist für die Dauer der offenen Baugruben durchzuführen.
- Baugenehmigung:
- 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 verhängt 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 Verbots 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 Bodendenkmals nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungszonen nicht nach § 15 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250.000,-- EURO geahndet werden.



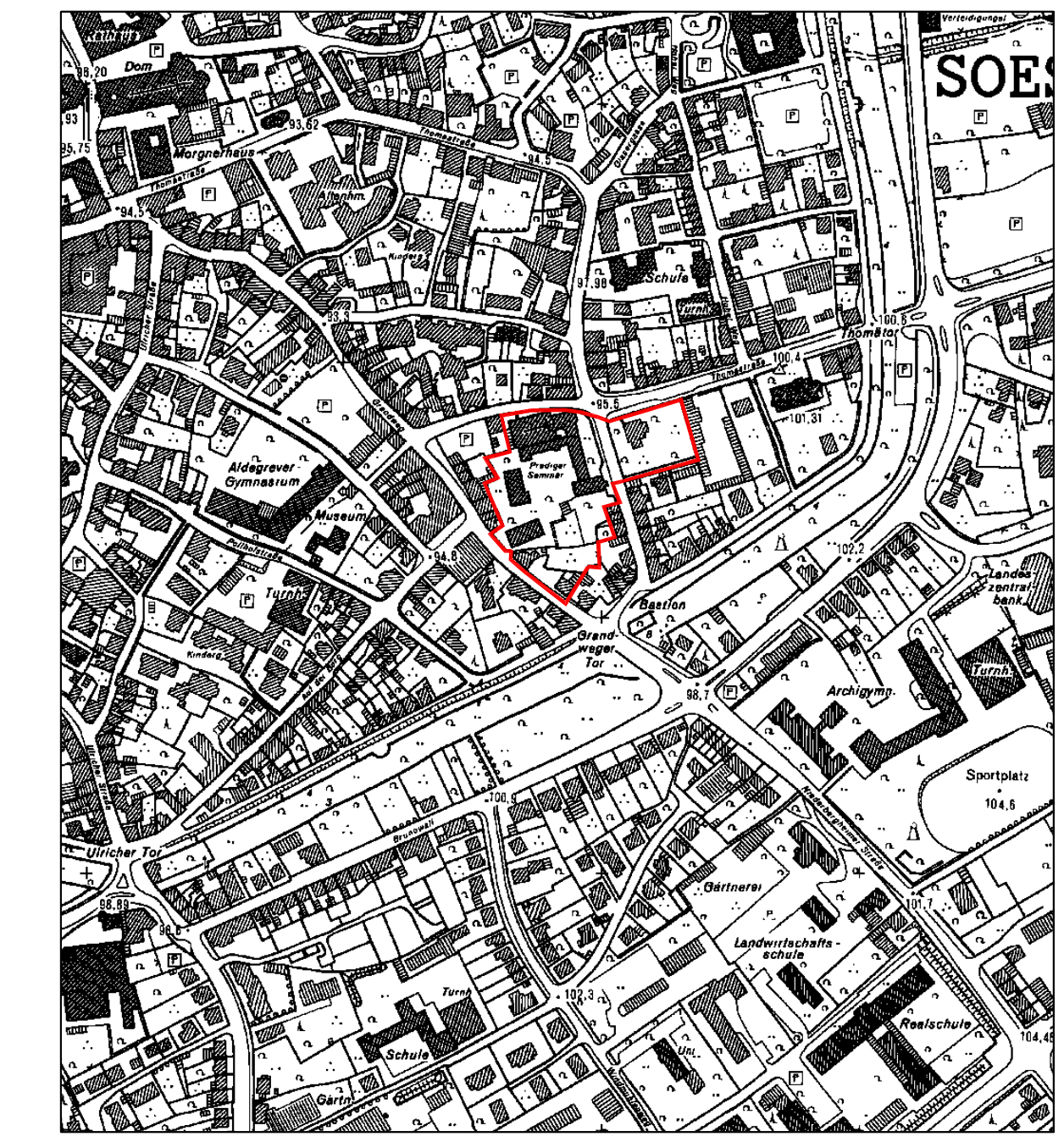
Stadt Soest

Bebauungsplan Nr. 89

"ehemaliges Prediger-Seminar"

1. Änderung

M : 1:500



Obersichtsplan / Geltungsbereich
M: 1:5000



Ludwig und Schwefel
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Feldmühlenweg 18 59494 Soest
Tel.: 02921/3660-0 Fax: 02921/3660-33

Angefertigt: 13.05.2003