STADT SOEST - BEBAUUNGSPLAN NR. 89/1, 1. ÄNDERUNG

M. 1 : 500

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89/1 der Stadt Soest ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 11.09.2012 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss und die öffentliche Auslegung sind am 25.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 28.02.2013

gez. Dr. E. Ruthemeyer

Der Bürgermeister

Gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) BauGB wurde die Auslegung nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.10.2012 bis zum 11.11.2012 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Soest, den 28.02.2013

gez. Dr. E. Ruthemeyer

Der Bürgermeister

Im Anschluss an das Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf geändert. Die Grundzüge der Planung wurden dabei nicht berührt. Gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB wurden in der Zeit vom 07.12.2012 bis zum 21.12.2012 die Stellungnahmen zu den Änderungen von der davon betroffenen Öffentlichkeit und den davon berührten Behörden eingeholt.

Soest, den 28.02.2013

gez. Dr. E. Ruthemeyer

Der Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 27.02.2013 diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Soest, den 28.02.2013

gez. Dr. E. Ruthemeyer

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 21.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89/1 der Stadt Soest in Kraft.

Soest, den 22.03.2013

gez. Dr. E. Ruthemeyer

Der Bürgermeister

Stadt Soest
Abteilung Stadtentwicklung

Soest, den 26.02.2013

gez. O. Steinbicker

Abteilungsleiter

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

Soest, den 28.02.2013

gez. M. Schwefer

öffentl. best. Verm.-Ing.

HINWEISE

1. Entdeckung von Bodendenkmälern: Im gesamten Plangebiet ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit archäologischen Befunden zu rechnen. Deshalb können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler bzw. archäologische Befunde oder Funde (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, 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 bzw. archäologischen Befunden oder Funden ist der Stadtarchäologie Soest (Tel.: 02921 – 663 96 50), der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest (Tel.: 02921 - 103 3412) oder der LWL-Archäologie für Westfalen / Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

2. Kampfmittel: Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung / ein Absuchen der Grundstücksfläche nach eventuell noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen. Anzuwenden ist die im Internet unter der Adresse http://www.im.nrw.de/sch/725.htm zu findende "Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW): 'Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr'". Allgemein ist darüber hinaus bei der Durchführung der Bauvorhaben darauf zu achten, ob der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen aufweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist über die Abteilung Bürger- und Ordnungsangelegenheiten zu verständigen.

Die erfolgte Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise Schatten, Bewuchs, die schlechte Bildqualität und die starke Bombardierung im Planungsgebiet keine Aussagen über mögliche (weitere) Blindgängereinschlagstellen zulassen.

3. Artenschutz: Sofern Bäume gefällt werden müssen, sollte dies außerhalb der Brutzeiten erfolgen. Im Zeitraum vom 01. März bis zum 30.09. des Jahres sind Baumfällungen und Gehölzschnitt gem. Landschaftsgesetz NRW unzulässig.

4. Baumschutzmaßnahmen: Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des als zu erhalten festgesetzten Baumbestandes sind folgenden, maßgeblichen Richtlinien zu entnehmen:

- ZTV-Baumpflege (Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege)
- RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen)
- DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)

Insbesondere ist bei Durchführung von Baumaßnahmen der dargestellte Schutzraum mit einem festen Bauzaun zu sichern und für die Dauer der Baumaßnahme vorzuhalten. Das Befahren und die Lagerung von Baustellenmaterial und Baustelleneinrichtungen aller Art sind innerhalb der abzuzäunenden Fläche verboten. Innerhalb des Schutzraumes sind das Aufstellen von Arbeitskränen sowie die Führung von Kranschwenkbereichen untersagt.

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

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 (2) BSS nicht nachkommt,
c) Anordnungen zur Pflege, zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 5 (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 § 8 (1) oder (3) BSS geschützte Bäume nicht in den Lageplan einträgt,
g) § 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 Entdeckungsstätten nicht nach § 16 (1) Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit bis zu 250.000,00 € geahndet werden.

6. Gestaltungssatzung: Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelten die "Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung für die Altstadt Soest".

FESTSETZUNGEN

nach § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):

1.1 Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:

Wohngebäude,

die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Anlagen für Verwaltungen.

1.3 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 max. 107,0 m zulässige Firsthöhe, z.B. maximal 107,0 m ü. NHN

Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe ist Normalhöhennull.

TH max. 103,0 m zulässige Traufhöhe, z.B. maximal 103,0 m ü. NHN

Die Traufhöhe wird jeweils durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist Normalhöhennull.

TH 110,8 m zulässige Traufhöhe, hier: 110,8 m ü. NHN

OK max. 99,0 m zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen, z.B.: maximal 99,0 m ü. NHN
Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Höhe ist Normalhöhennull.

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4

Maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks einschließlich der darin festgesetzten Flächen für Anpflanzungen.

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)

Baugrenze

Baulinie

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte Baugrenze hat ausschließlich Gültigkeit für bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche mit den dafür notwendigen Fundamentierungen. Eine Unterkellerung der neu zu errichtenden Wohngebäude ist unzulässig.

5. Fläche für Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO)

Ga Fläche für Garagen und ihre Zufahrt

Garagen sind ausschließlich in dem entsprechend für sie gekennzeichneten Bereich sowie in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (siehe auch Festsetzung Nr. 8)

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Gartenlauben, sofern es sich dabei um eingeschossige Gebäude mit maximal 30 m³ umbautem Raum ohne Feuerstätte handelt, die nur als Abstellräume genutzt werden.

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

2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude, z.B. 2

7. Private Verkehrsfläche / Geh- und Fahrrechte
(§ 9 (1) Nr. 11 und 21 BauGB)

G+F private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrechten für die Anlieger

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht hat entsprechend der "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" ("FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008") zu erfolgen. Die Richtlinie kann im Internet oder bei der Stadtverwaltung Soest, Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung, eingesehen werden.

Fußwegeverbindungen sind in Pflasterbauweise und / oder in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wassergebundene Decken, Kammer- oder Fugenpflaster, offenporiges Pflaster) auszuführen. Notwendige Feuerwehr- und Rettungswege sind in begrünter, offenporiger Bauweise herzustellen (z.B. Schotterrasen, Rasenkammer- oder Rasenfugensteine). Im Bereich des dargestellten Kronen- und Wurzelschutzraumes sind für Baumaßnahmen aller Art die erforderlichen Schutzmaßnahmen einzuhalten (siehe Hinweis Nr. 4). Die Führung von Leitungstrassen und die Veränderung der Geländehöhen sind innerhalb des Schutzraumes untersagt.

9. 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)

Die festgesetzten Flächen sind – mit Ausnahme von Terrassen und Gartenlauben (siehe Festsetzung Nr. 5) - vollflächig zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

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

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Soest im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zu ersetzen.

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89/1 der Stadt Soest (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

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.

Abschnitt einer Grünsandsteinmauer, der in Ergänzung der bestehenden Mauer zu errichten ist

FD 0°-3° zulässige Dachform:
Flachdach bzw. gering geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 0°-3°

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

10,5 Bemaßung in Metern, z.B. 10,5 m

178 Flurstücksnummer, z.B. Flurstück Nr. 178

98,45 Höhenpunkt, z.B. 98,45 m über Normalhöhennull

Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen

vorhandenes Gebäude

Standort eines vorhandenen Laubbaumes

Kronentraufbereich eines geschützten Baumes nach § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Soest

Kronen- und Wurzelschutzraum (siehe Hinweis Nr. 4)

Standort eines geschützten Baumes nach § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Soest, der aufgrund der Planung voraussichtlich nicht erhalten werden kann

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993 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 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV.NRW. S. 272) und durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV.NRW. S. 729)

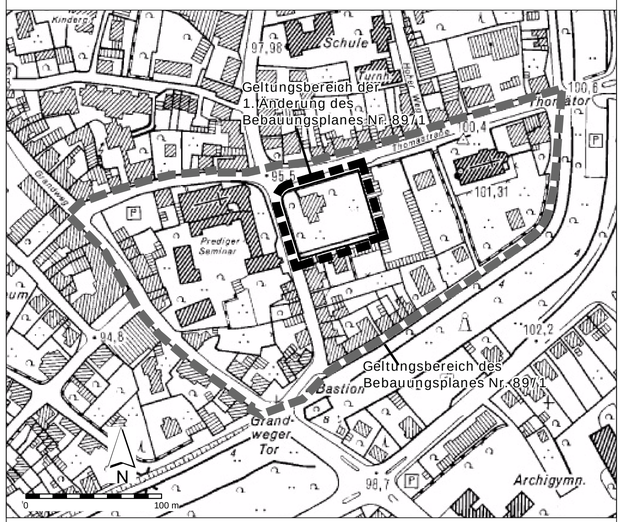
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV.NRW. S. 270) und durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV.NRW. S. 271)

STADT SOEST

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 89/1

M. 1 : 500



Übersichtsplan 1 : 2.500
(© 2001 Kreis Soest / Landesvermessungsamt NRW / Via-Mundi GmbH)

vielhaber stadtplanung – städtebau
Konrad-von-Bergheim-Weg 25 / 59757 Arnsberg / Tel.: 02932 – 700 171 / E-Mail: post@vielhaber-stadtplanung.de

Ausfertigung 27.11.2012