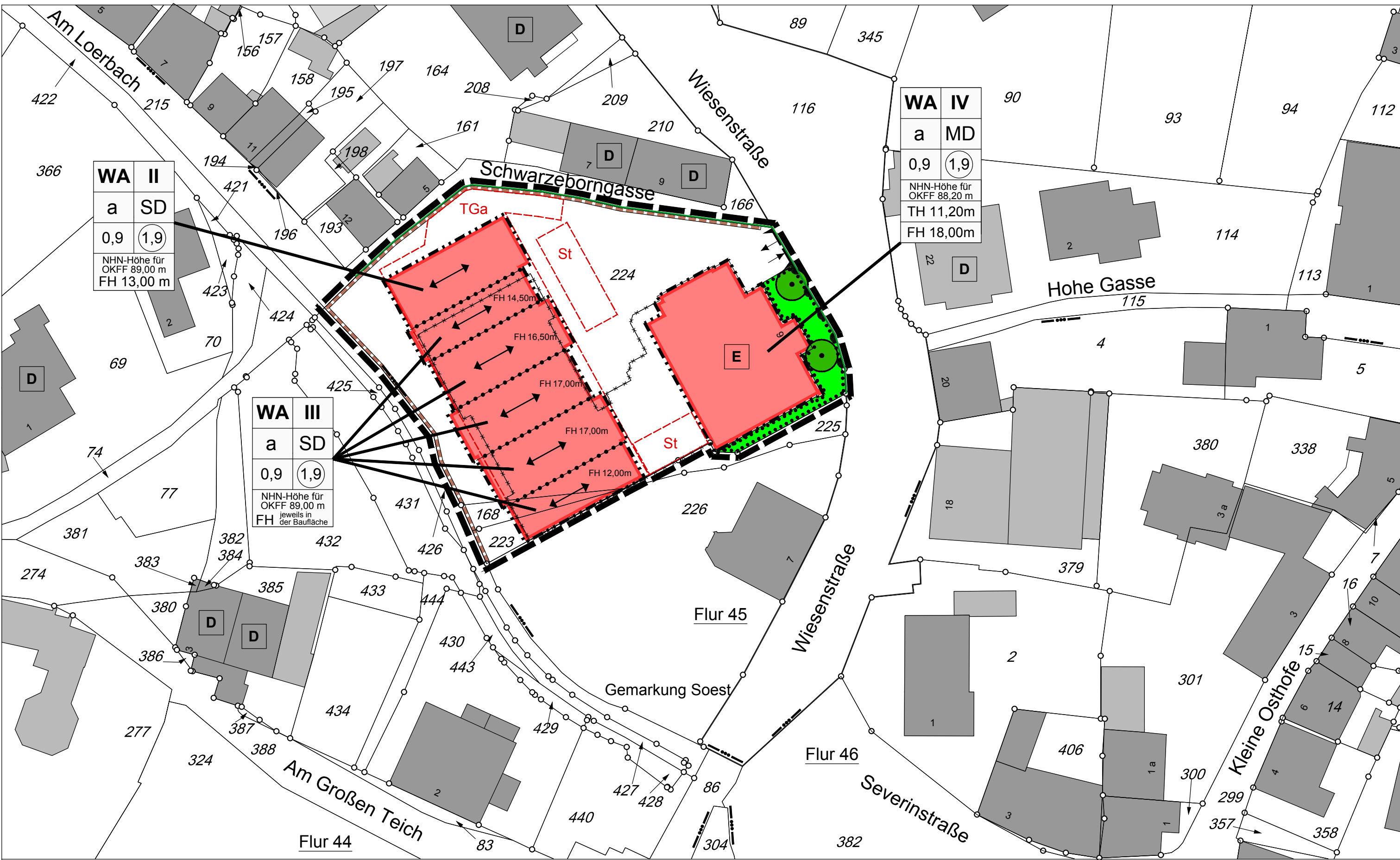




Angefertigt durch	Die Planunterlage, Stand 17.04.2015, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
 DreesHuesmann Vennhofallee 97 D-33689 Bielefeld fon 05205 3230/6502 fax 05205 22079 info@dhp-sennestadt.de www.dhp-sennestadt.de	Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Bielefeld, den 23.04.2015	Soest, den 24.08.2015
	Vermessungsbüro Ludwig und Schwefer ÖbVI, gez. Meinolf Schwefer
Die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung ist gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 21.05.2015 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Gem. § 13a (3) Satz 1 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.06.2015 bis einschließlich 03.07.2015 unterrichten und zur Planung äußern.
Soest, den 20.05.2016	Soest, den 20.05.2016
Der Bürgermeister, gez. Ruthemeyer	Der Bürgermeister, gez. Ruthemeyer
Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung hat gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats ab 02.11.2015 bis 11.12.2015 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 24.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 28.04.2016 diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass diese Bebauungsplanänderung mit dem Ratsbeschluss vom 28.04.2016 einstimmig und dass das Verfahren gem. § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung durchgeführt wurde.
Soest, den 20.05.2016	Soest, den 20.05.2016
Der Bürgermeister, gez. Ruthemeyer	Der Bürgermeister, gez. Ruthemeyer
Der Satzungsbeschluss ist am 31.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB tritt diese Bebauungsplanänderung in Kraft. Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.	
Soest, den 07.06.2016	
Der Bürgermeister, gez. Ruthemeyer	

Bielefeld, den 23.04.2015

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV NRW S. 496);
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 76 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, 716), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GV. NRW. S. 488);
- Denkmalbereichssatzung Altstadt Soest in der Fassung vom 14.02.1996.

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO
- Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
 - nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.
- Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO.
- Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
 - Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
 - Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

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

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

- z.B. **0,9** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO
- (1,9)** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) BauNVO

Die festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl überschreiten die Obergrenze des § 17 (1) BauNVO. Gemäß § 17 (2) Ziffer 1 - 3 BauNVO werden die Bedingungen für die Zulässigkeit der Überschreitung erfüllt (siehe hierzu Ausführungen in der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung).

- Gem. § 21a (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl Garagen-geschosse nicht anzurechnen.
- z.B. **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sind Garagengeschosse gem. § 21a (1) BauNVO nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO i.V.m. § 16 (4) BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

- z.B. **TH11,20m** Die festgesetzte Traufhöhe gilt als Höchstmaß für die jeweilige Bebauung.
- z.B. **FH16,50m** Die festgesetzte Firsthöhe gilt als Höchstmaß für die jeweilige Bebauung.

Unterer Bezugspunkt:
Als unterer Bezugspunkt ist für die Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF) maßgebend.
Die NHN-Höhe für die OKFF wird für die westliche Baufläche auf 89,00 m und für die östliche Baufläche auf 88,20 m über Normalhöhennull festgelegt (Geländeoberfläche im Sinne des § 2 (4) BauO NRW).

Oberer Bezugspunkt:
Die maximale Firsthöhe ist jeweils in der Planzeichnung eingetragen und wird vom unteren Bezugspunkt gemessen. Als Firstpunkt gilt der Schnittpunkt der Dachflächen.

Anmerkung:
Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Flächen sind zulässig, soweit diese mit nachbarlichen Belangen vereinbar sind und zur Erfüllung einer Pflicht im Sinne der EnEV oder des EEWärmeG vorgenommen werden (gem. § 248 BauGB - Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie).

Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- a** abweichende Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO
- Für das Plangebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass auch Grenzbebauungen zulässig sind.
- Baulinie** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (2) BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche**
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- vorgeschriebene Hauptfirstrichtung**

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

- Straßenbegrenzungslinie**
- Ein- und Ausfahrtbereich**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und Zu- und Abgang**

Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB

- Nebenanlagen** gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Solaranlagen sind unzulässig.
- Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze** sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und Tiefgaragen bzw. ihre Zufahrten und Stellplätze auch auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
- TGA** Tiefgarage bzw. ihre Zufahrt
- St** Flächen für Stellplätze

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- zu erhaltender Baum mit Kronentraufbereich**
- Die vorhandenen Bäume und Sträucher in den festgesetzten Flächen und der Einzelbaum sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind dauerhaft fachgerecht zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen standortgerechter heimischer Bäume in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** gem. § 16 (5) BauNVO

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- vorhandene Bebauung mit Hausnummer**
- Wiesenstraße**
- Gebäudeabriss**
- vorhandene Flurstücksgrenze und Grenzzeichen**
- Flurstücksnummer**
- Flurgrenze**
- Flurnummer**
- Gemarkung**
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (außerhalb des Plangebiets)**

Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauONRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Gestaltungssatzung

Gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB gilt für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 092 die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für die Altstadt Soest (Gestaltungssatzung) in der jeweils aktuellen Fassung.
Bauliche Anlagen sind zulässig, sofern sie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für die Altstadt Soest entsprechen.

Einfriedungen

Die Grünsandsteinmauer entlang der Schwarzeborngrasse, des Luise-Meyer-Wegs und der Wiesenstraße sind als schützenswerte Anlage in ihrer heutigen Gestalt und Substanz zu erhalten.
Eine zusätzliche Einfriedung (z.B. durch Heckenpflanzungen) ist für den gesamten Bereich an der Schwarzeborngrasse unzulässig.

Für die Mauer entlang des Luise-Meyer-Wegs ist eine zusätzliche Einfriedung nur durch blickdichte, immergrüne Hecken zulässig.

Dachform

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer (SD) und das Mansarddach (MD) zulässig.

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz gem. § 9 (6) BauGB

Denkmalbereichssatzung "Altstadt Soest"

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 092 liegt innerhalb der Denkmalbereichssatzung „Altstadt Soest“ gem. § 2 (3) und § 5 DSchG NRW i.V.m. § 7 GO NRW.

- E** Gebäude mit erhaltenswerter Bausubstanz
- schützenswerte, in ihrer Gestalt und in ihrer Substanz zu erhaltende Mauern**

Hinweise

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 6639650), 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.

Ist bei den Vorbereitungen (z.B. Abschieben der Baufläche bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt 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 02921/103-2111 oder unter 02921/103-2110 zu veranlassen. Außerhalb der Dienstzeiten informieren Sie bitte die Polizei unter der Rufnummer 110.

Beim Bau der Tiefgarage sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen für den Erhalt der Grünsandsteinmauern zu treffen.

Bei Abbruch der Bestandsgebäude ist der vorhandene Gashausschluss vorab durch die Stadtwerke Soest GmbH abzubinden.

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

Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen des Kreises zu beseitigen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine arthesische Quelle, die in ihrer Lage und Beschaffenheit nicht verändert werden darf. Ist bei Bau- und Erdarbeiten eine Veränderung dieser Quelle zu erwarten, sind hiervon die zuständigen Stellen (Kommunale Betriebe Soest, Windmühlenweg 21, 59494 Soest) frühzeitig zu benachrichtigen und einzubeziehen.

Aufgrund artenschutzrechtlicher Bestimmungen dürfen Baufeldräumungen sowie Abbrucharbeiten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli durchgeführt werden. Bei Abriss von Gebäuden, von Gebäudeteilen oder bei baulichen Veränderungen an der Fassadenverkleidung, Dach oder Dachboden ist eine Überprüfung eventuell vorhandener Quartiere von Fledermäusen durchzuführen. Das jeweilige Bau- oder Abbruchunternehmen ist auf die bestehende Fledermausproblematik hinzuweisen und ein Bewusstsein für das potentielle Vorkommen der Tiere zu schaffen. Zudem ist bei Abbrucharbeiten mindestens eine Person anwesend zu sein, die möglicherweise aufgefundene Fledermäuse sichern kann.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Bußgeldandrohung:

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.

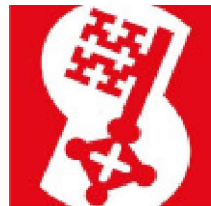
Gemäß § 70 (1) Nr. 17 Landschaftsgesetz NRW in Verbindung mit § 12 (1) Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

- geschützte Bäume entgegen den Verboten des § 4 BSS und ohne Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS entfernt, zerstört, schädigt oder ihren Aufbau wesentlich verändert,
- der Anzeigepflicht des § 4 (2) 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 Ausnahmegenehmigung 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 § 71 (1) Landschaftsgesetz NRW in Verbindung mit § 12 (2) Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- Euro geahndet werden.

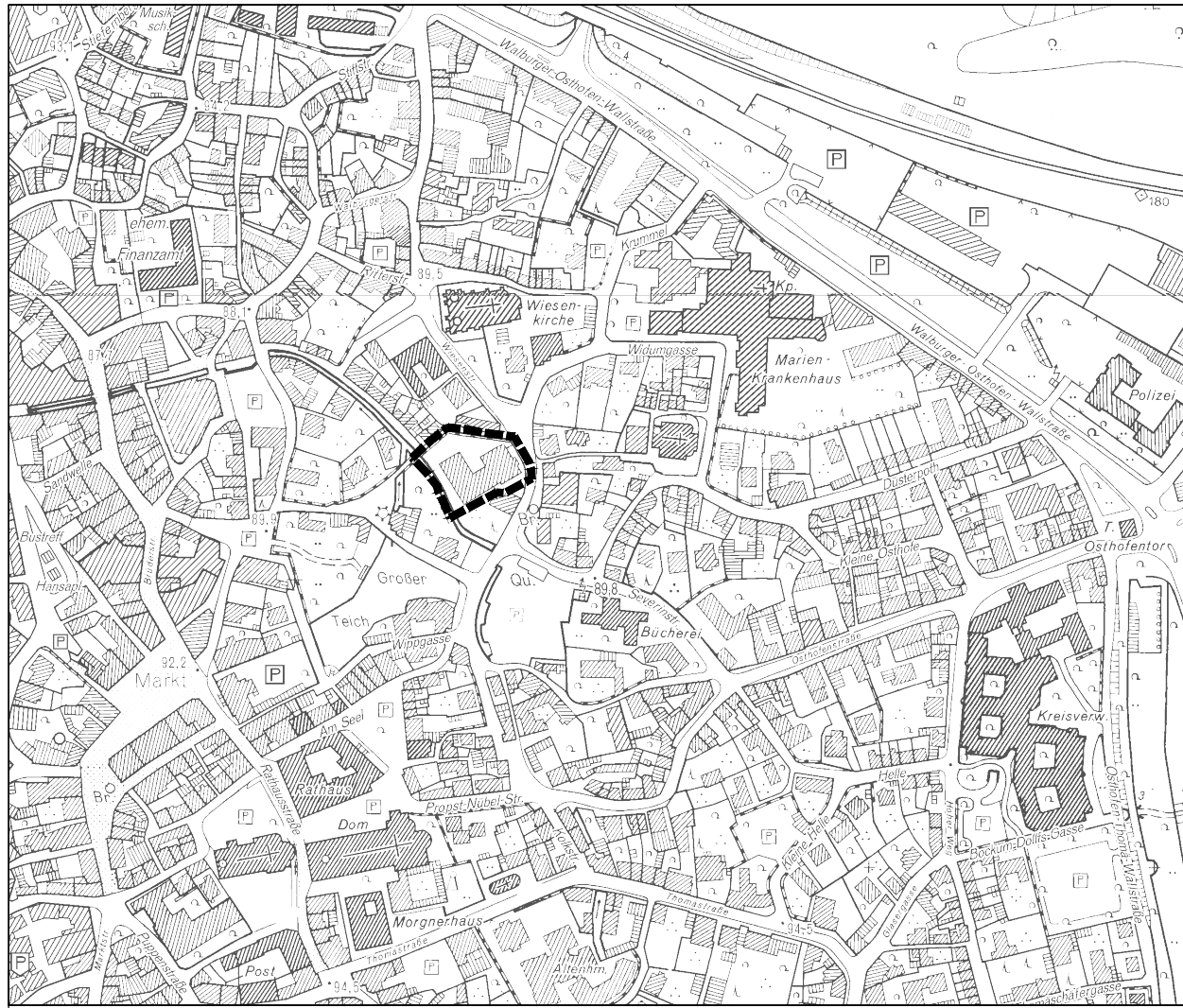
Gem. § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmals nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungsstätten nicht nach § 16 (1) Denkmalschutzgesetz unverändert lässt.
Ordnungswidrigkeiten können mit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

Stadt Soest



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 092 "Wohnen an der Teichsmühle"

M. 1 : 500



Übersicht M. 1:5000