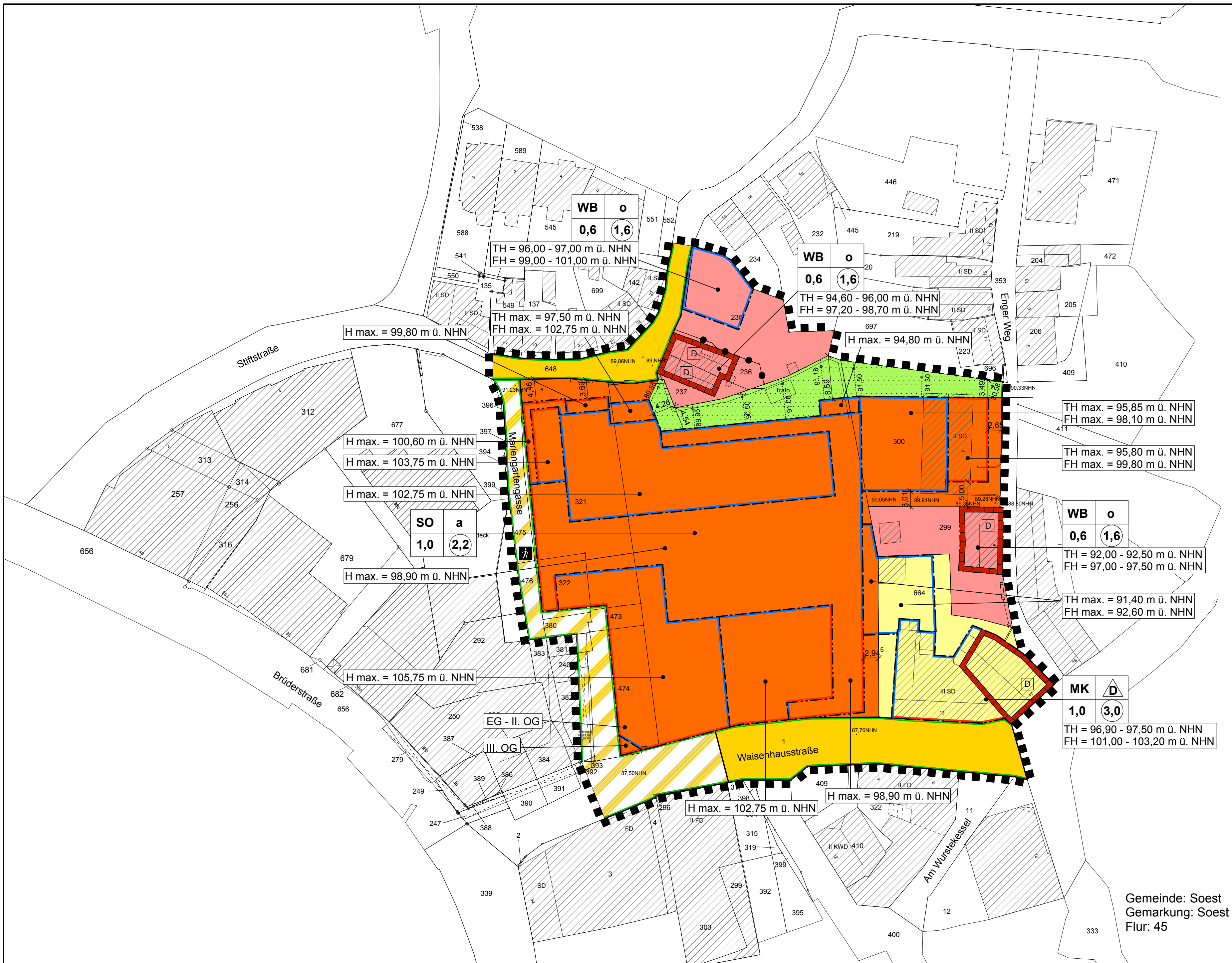




PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO

Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Büro und Wohnen“, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

WB

Besonderes Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MK

Kerngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1,0

Grundflächenzahl

2,2

Geschossflächenzahl

H max =

Maximale Gebäudehöhe bezogen auf Meter über NHN

FH =

Firsthöhe (Mindest- und Maximalhöhe) bezogen auf Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH =

Traufhöhe (Mindest- und Maximalhöhe) bezogen auf Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o

Offene Bauweise

a

Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzungen Nr. 3

Nur Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Fußgängerbereich, nur für Anlieger oder Andienung befahrbar

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Festgesetzte künftige Geländehöhe

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § (6) BauGB

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze

123

Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Mauerzeichen

38

Hausnummer

Brüderstraße

Straßenname

- ### RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
 - 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)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 685)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)
- ### TEXT
- FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO „Großflächiger Einzelhandel, Büro und Wohnen“ Zweckbestimmung: Das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Büro und Wohnen“ dient überwiegend der Unterbringung von Einzelhandel sowie in untergeordnetem Umfang von Wohn- und Büronutzungen.
Zulässig sind:
 - Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.400 qm, davon mindestens 4.900 qm Verkaufsfläche für die Warengruppe Bekleidung, Meterware für Bekleidung, Textilien, Pelzwaren, Hute und Schirme.
 - Büronutzungen und Nutzungen für freie Berufe oberhalb des 1. Obergeschoss
 - Wohnnutzungen oberhalb des 1. Obergeschoss
 - Kerngebiet**
 - Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes sind die gem. § 7 (2) Nr. 2 und 5 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) unzulässig.
 - Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes sind sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ab dem 1. OG zulässig.

- Besonderes Wohngebiet**
 - Innerhalb der festgesetzten Besonderen Wohngebiete sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) unzulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen**
 - Die maximal zulässigen Baukörperhöhen (Oberkante Attika) / First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in m ü. NHN festgesetzt.
 - Entlang der festgesetzten Baulinien sind die in den verschiedenen Bereichen jeweils festgesetzten zulässigen Baukörperhöhen / First- und Traufhöhen zwingend einzuhalten.
 - Höhenlage der baulichen Anlagen**
Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Untergeschoss des Gebäudes (Tiefgarage) darf eine Höhe von 84,00 m ü. NHN nicht unterschreiten.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)
 - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Gebäudelänge von mehr als 50 m ist zulässig.
- HÖHENLAGE DER GEPLANTEN GELÄNDEOBERFLÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB)
 - Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes zu den Flurstücken 235, 236, 237, 697 und 696, Flur 42, Gemarkung Soest, ist die künftige Geländeoberfläche zwischen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der Grundstücksgrenze entsprechend den festgesetzten Höhenkoten (in m ü. NHN) zu gestalten. Der Verlauf der Geländeoberfläche ist zwischen den Höhenkoten zu interpolieren.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (Dachneigung < 10°) im Bereich der mit einer maximalen Baukörperhöhe von H max. = 98,90 m ü. NHN, FH max. = 98,10 m ü. NHN und TH max. = 91,40 m ü. NHN festgesetzten überbaubaren Flächen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % (bezogen auf die jeweilige Dachfläche) extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht hat entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2006“ zu erfolgen. Die o.g. Richtlinie kann in der Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Soest eingesehen werden.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 - Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes zu den Flurstücken 235, 236, 237, 697 und 696, Flur 42, Gemarkung Soest sind mindestens 8 hochstämmige heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in einem Abstand von 9 - 10 m zu pflanzen.

- ### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
- FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB I.V.M. § 86 BAUO NRW
- Für das Plangebiet gelten die Regelungen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für die Altstadt Soest gem. § 86 BauO NRW in der Fassung vom 12.11.2001.
Für das festgesetzte Sondergebiet werden abweichend davon folgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen:
- DACHNEIGUNG** (§ 4 Örtliche Bauvorschrift für die Altstadt Soest)
Neben den in der Satzung benannten Dächern mit geneigten Dachflächen (45° – 58°) sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (Dachneigung < 10°) zugelassen. Für geneigte Dachflächen sind die Regelungen der §§ 4 und 5 der örtlichen Bauvorschrift einzuhalten.
 - DACHTERRASSEN** (§ 6 Örtliche Bauvorschrift für die Altstadt Soest)
Im Bereich der Flachdächer sind Dachterrassen, soweit diese von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind, zulässig.
 - SCHAUFENSTER** (§ 8 Örtliche Bauvorschrift für die Altstadt Soest)
Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind Schaufensterflächen zur Waisenhausstraße auch im liegenden Format zulässig. Ein Bezug zu den darüberliegenden Fensterachsen ist nicht erforderlich. Im Übrigen gelten die Regelungen des § 8 (1) und (5) der örtlichen Bauvorschrift für die Altstadt Soest.
 - MATERIAL UND FARBE** (§§ 10 und 11 Örtliche Bauvorschrift für die Altstadt Soest)
Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist für die Fassadenflächen zur Waisenhausstraße sowie die hieran direkt angrenzenden Seitenflächen nach Osten und Westen die Verwendung eines hellen Natursteins in den Farben gelb, beige und hellgrau zulässig.
Für Sockelbereiche bis in eine Höhe von 2,50 m ist neben der Verwendung von Grünsandstein die Verwendung von Naturstein in der vorgenannten Farbgebung zulässig. Teilflächen der obersten Geschossebene können aus gestalterischen Gründen auch mit Holzprofilen mit nicht glänzenden Oberflächen verkleidet werden.
Im Übrigen gelten die Regelungen des § 10 (3), (4), (5), (6) der örtlichen Bauvorschrift für die Altstadt Soest.

HINWEISE

DENKMALSCHUTZ
Im 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, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadtarchäologie Soest (Tel.: 02921 6639650) oder der Unteren Denkmalbehörde (Tel.: 02921 103-3412) oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 93750), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.
Die archäologischen Funde, welche im Plangebiet bereits ergraben wurden, lassen hier weitere wichtige Befunde erwarten. Daher ist es unbedingt erforderlich, dass Baumaßnahmen archäologisch begleitet werden. Termine für alle Bodeneingriffe, auch für Ver- und Entsorgungsleitungen, sind deshalb mindestens 2 Wochen vorher mit der Stadtarchäologie Soest (Tel.: 02921 6639650) abzusprechen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Stadt Soest
Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung

Soest, den 26.09.2012

Abteilungsleiter
gez. Olaf Steinbicker

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Soest, den 27.09.2012

Die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 der Stadt Soest ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 03.05.2011 beschlossen worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 18.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Soest, den 27.09.2012

Der Bürgermeister
gez. Dr. Eckhard Ruthemeyer

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat in Form einer Bürgerversammlung gem. § 3 (1) BauGB am 18.10.2011 stattgefunden.
Soest, den 27.09.2012

Der Bürgermeister
gez. Dr. Eckhard Ruthemeyer

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) BauGB wurde die Auslegung nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.05.2012 bis einschließlich 29.06.2012 durchgeführt.
Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
Soest, den 27.09.2012

Der Bürgermeister
gez. Dr. Eckhard Ruthemeyer

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 26.09.2012 die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 als Satzung beschlossen.
Soest, den 27.09.2012

Der Bürgermeister
gez. Dr. Eckhard Ruthemeyer

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 19.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 der Stadt Soest in Kraft.
Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus II (Windmühlenweg 21) bereitgehalten.
Soest, den 22.10.2012

Der Bürgermeister
gez. Dr. Eckhard Ruthemeyer

Gem. § 214 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB hat der Rat der Stadt Soest diesen Bebauungsplan am 18.02.2015 erneut als Satzung beschlossen.
Soest, den 20.02.2015

gez. Dr. Eckhard Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Der erneute Satzungsbeschluss ist am 17.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 wurde gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 19.10.2012, dem Datum seines erstmaligen Inkrafttretens, in Kraft gesetzt.

Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus II (Windmühlenweg 21) bereitgehalten.
Soest, den 20.04.2015

gez. Dr. Eckhard Ruthemeyer
Der Bürgermeister

STADT SOEST

BEBAUUNGSPLAN NR. 100

"NÖRDLICHE INNENSTADT" 9. ÄNDERUNG

PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	20.04.2015	
PL ^{GR}	88 / 62	
BEARB.	CL / Stro	
M.	1 : 500	
BÜRGERMEISTER		
PLANBEARBEITUNG		

WOLTERS PARTNER
ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER DRL
Danper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon +49 2541 9408-0 • Telefax 0208
info@wolterspartner.de