

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316), in Kraft getreten am 01.01.2007
- 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 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV.NRW. S. 615)
- 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)
- 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 ersten Teils des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV.NRW. S. 498)

Der Rat der Stadt Soest hat in seiner Sitzung am 29.08.2007 die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.

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.

Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse, zwingend; hier: es ist ausschließlich eine zweigeschossige Bebauung zulässig

0,4 Grundflächenzahl, hier: 0,4 (§§ 16 und 19 BauNVO)

Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche, jedoch einschließlich der als private Grünfläche festgesetzten Bereiche.

Gemäß § 19 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl 0,4 durch die Grundfläche der Tiefgarage bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

FH 108,75 m maximal zulässige Firsthöhe über NHN, z.B.: 108,75 m ü. NHN (§§ 16 und 18 BauNVO)

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

TH 103,75 m maximal zulässige Traufhöhe über NHN, z.B.: 103,75 m ü. NHN (§§ 16 und 18 BauNVO)

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

Festsetzung der Höhenlage:
(§ 9 (3) BauGB)

× 97,20 Höhenlage der festgesetzten Geländeoberfläche über NHN, bezogen auf die jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche, hier: 97,20 m ü. NHN

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses der zu errichtenden Gebäude darf die Höhenlage der festgesetzten Geländeoberfläche um nicht mehr als 0,60 m überschreiten.

Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen:
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

B Baugrenze-B

Innerhalb der durch die Baugrenze "B" festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen von 2 m x 6 bzw. 10 m Größe ist ausschließlich die Errichtung von Balkonen zulässig.

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Bereich der Tiefgarage darf ein Fahrstuhlschacht als eingeschossiges Bauwerk mit maximalen Außenmaßen von 3,50 m x 3,50 m errichtet werden. Die genaue Lage dieses Bauwerks wird im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadt Soest abgestimmt.

Stellung der baulichen Anlage: Hauptfirstrichtung

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

F&R Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Ein- und Ausfahrtbereich

Ausschließlicher Ein- und Ausfahrtbereich und alleiniger Anschluss des Änderungsbereiches an die öffentliche Verkehrsfläche ist für motorisierte Verkehre der entsprechend gekennzeichnete Bereich

Private Grünfläche; Fläche zum Anpflanzen / Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)

PF 2 private Grünfläche

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind – mit Ausnahme von Gartenlauben – im Bereich der privaten Grünflächen nicht zulässig. Notwendige Wegeverbindungen zur Erschließung der Gartenbereiche sind zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Bereichs sind vegetationsfreie Flächen vollflächig zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Abgängige Bäume und Gehölzbestände sind zu ersetzen. Vorhandener Bewuchs von Einfriedungsmauern ist weitgehend zu erhalten. Vorhandene und neu erstellte Einfriedungsmauern sind standortgerecht mit Klettergehölzen zu begrünen (Artenvorschläge siehe Hinweis Nr. 6).

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind zusätzlich 5 Bäume als Hochstamm 3x verschult mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm anzupflanzen. Es sind standortgerechte Baumarten zu verwenden (Artenvorschläge siehe Hinweis Nr. 6).

anzupflanzender Baum

An den festgesetzten Standorten ist jeweils ein Laubbaum als Hochstamm 3x verschult mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm anzupflanzen. Es sind standortgerechte Baumarten zu verwenden (Artenvorschläge siehe Hinweis Nr. 6).

zu erhaltender Baum

Als zu erhalten festgesetzte Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Innerhalb der Kronentraufbereiche der geschützten Bäume sind Nebenanlagen aller Art mit Ausnahme der dargestellten Nebenanlagen, der notwendigen Feuerwehrzufahrten und der notwendigen privaten Fußwege untersagt. Die Veränderung der Geländehöhe ist nicht zulässig.

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

Verkehrsflächen aller Art sind in Pflasterbauweise und / oder in wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Tennendecken, Kammer- oder Fugenpflaster, offenporiges Pflaster o.ä.) herzustellen.

Die Tiefgarage ist vollflächig mit einer ausreichenden Vegetationsschicht bzw. einer entsprechenden Funktionsschicht (Wegebefestigung) zu überdecken und als Grün- oder Ziergartenfläche anzulegen.

Fläche für Gemeinschaftsanlagen:
(§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung:

TG Tiefgarage

Ein- und Ausfahrtbereich der Tiefgarage

Gem. § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze bzw. Garagen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Tiefgarage zulässig sind.

Sonstige Planzeichen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der "1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101/1" der Stadt Soest (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb der überbaubaren Flächen (§ 16 (5) BauNVO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW))

Abschnitt einer Grünsandsteinmauer, der zur Ergänzung der bestehenden Mauer zu errichten ist, mit Durchgangstor

In jedem der beiden Mauerabschnitte ist nur eine Maueröffnung von maximal 1 m Breite zulässig, die mit einem Tor zu schließen ist.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

vorhandene Grünsandsteinmauer: diese Anlagen unterliegen dem Schutz des § 2 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung der Altstadt Soest in der Fassung vom 12.11.2001.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

private Fußwegeverbindungen (unverbindliche Darstellung)

vorhandene Bunkeranlage

Steingraben Straßenname

178 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen

Gebäude, vorhanden

KD 96.71 Kanaldeckel mit Höhe

zu entfernender Baum

HINWEISE:

1. Die übrigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101/1 behalten ihre Gültigkeit.
2. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelten die "Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung für die Altstadt Soest".
3. Vor einer Überbauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach evtl. noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen.
4. 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 Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
5. 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 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 ist der Stadtarchäologie Soest (Tel. 02921-103 3121) oder der unteren Denkmalbehörde (Tel. 02921-103 3411) und / oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-9375-0; Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.
6. Artenvorschläge:

Liste A – standortgerechte Laubbäume für Ersatzpflanzungen:
Bäume 2. Ordnung und Bäume mit schmalem Kronenaufbau, wie z.B.:

Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Zierapfel (Malus in Sorten), Zierkirsche (Prunus in Sorten), Säulenhainbuche (Carpinus betulus Fastigiata), Spitzahorn Olmstedt (Acer platanoides Olmstedt), Spitzahorn Columnare (Acer platanoides Columnare), Wildbirne (Pyrus calleryana Chantideer oder Pyrus communis Beech Hill), Pyramideneiche (Quercus robur Fastigiata)

Liste B – standortgerechte Klettergehölze für die Begrünung der Einfriedungsmauern, wie z.B.:

Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidatha oder Parthenocissus quinquefolia), Kletterrosen

Liste C – freiwachsende Hecken und Schnitthecken:
Gartengehölze mit naturnahem Charakter für freiwachsende Hecken, wie z.B.:

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius), Hundsrose (Rosa canina), Schneeball (Viburnum opulus); Schnitthecken, wie z.B.: Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare)

BUßGELDANDROHUNG:

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 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 § 8 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101/1 der Stadt Soest ist gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 19.04.2007 beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 04.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 21.06.2007

gez. Dr. Ruthemeyer

Der Bürgermeister

Gem. § 13 (2) BauGB wurde die Auslegung nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.05.2007 bis zum 15.06.2007 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt. Die öffentliche Auslegung ist am 04.05.2007 bekannt gemacht worden.

Soest, den 21.06.2007

gez. Dr. Ruthemeyer

Der Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 29.08.2007 diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Soest, den 05.09.2007

gez. Dr. Ruthemeyer

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 02.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101/1 der Stadt Soest in Kraft.

Soest, den 22.10.2007

gez. Dr. Ruthemeyer

Der Bürgermeister

Die Planunterlage, Stand 05.05.2007 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 05.05.2007

gez. Schwefer

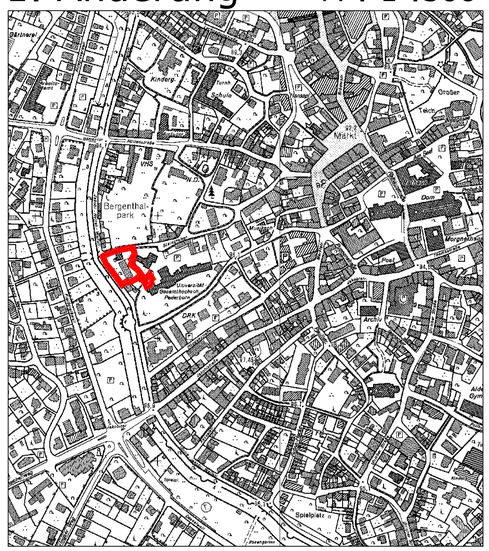
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Stadt Soest

Bebauungsplan Nr.101/1

1. Änderung

M : 1 :500



Übersichtsplan / Geltungsbereich M: 1: 5000

Planung durch

vielhaber
stadtplanung städtebau

doris vielhaber
dipl.-ing. raumplanung
stadtplanerin ak nw
konrad-von-berghelm-weg 25
59757 arnsberg
tel : 02932-700171

Angefertigt: 05.05.2007

Ludwig und **Schwefer**
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Feldmühlenweg 18 Tel.: 02921 / 3660-0 www.ls-soest.de
59494 Soest Fax.: 02921 / 3660-33 post@ls-soest.de