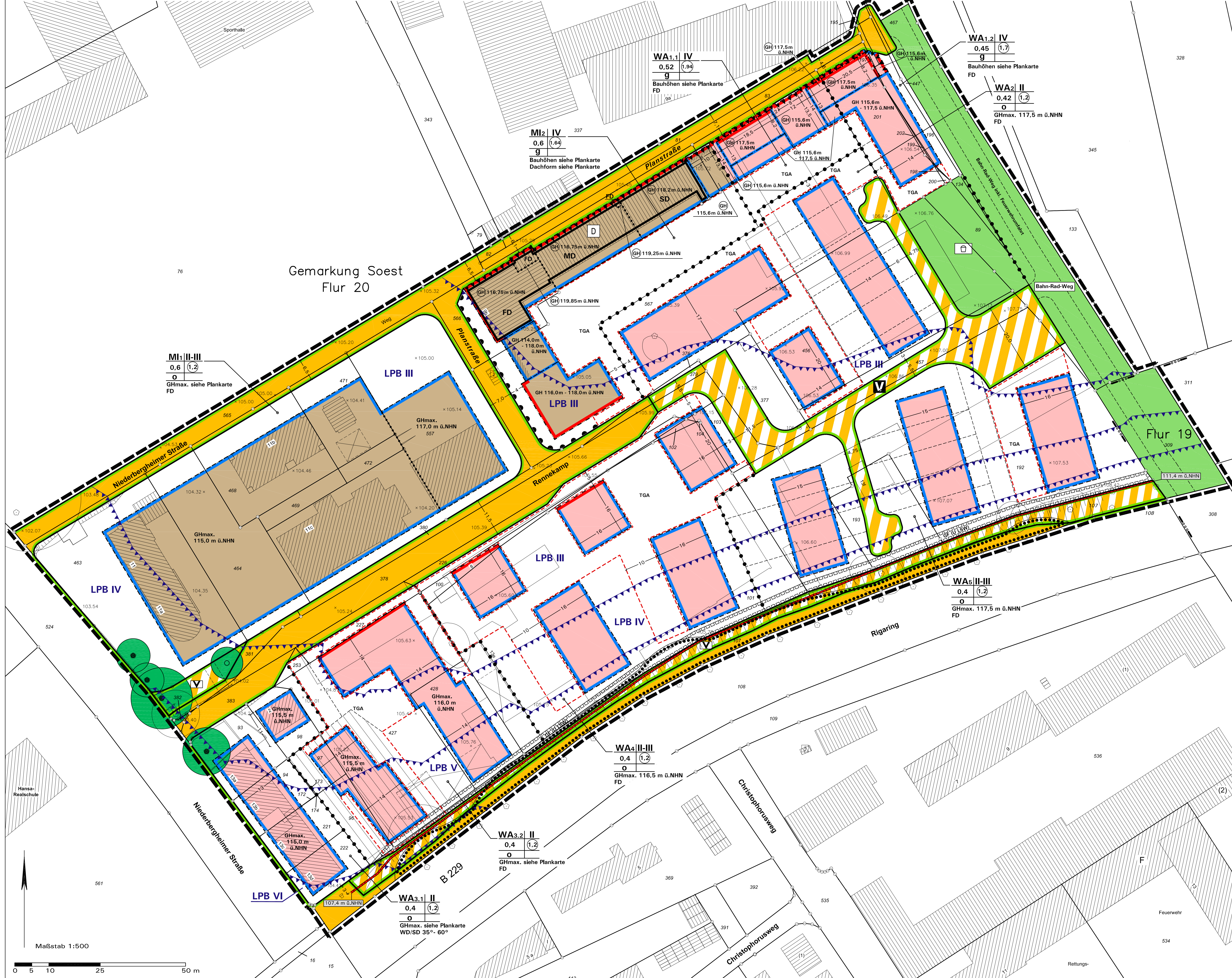




Hinweise

Kampfmittelüberprüfung:
Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, ob der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfallungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist über die Ableitung Bürger- und Ordnungsangelegenheiten der Stadt Soest zu verständigen.

Eingriffe bei Bodendenkmälern:
Bei Bodengriffen können Bodendenkmälern (kult.- 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 geologisch-archäologischer Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der Stadtarchäologie Soest (Tel.-Nr. 029216639650), der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest (Tel.-Nr. 0292103-3411) oder der LWL – Archäologie für Westfalen – Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 0276193750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 18 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Baumschutzsatzung:
Die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Soest vom 09.08.2006 geschützten Bäume sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Weitergehende Regelungen der Satzung sind dieser zu entnehmen.

Regenwasserabfluss:
Der Abfluss des Regenwassers von Dach- und Hofflächen, die erstmals bebaut, befestigt oder erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist entsprechend dem § 51 Landeswassergesetz NW, soweit möglich, zu versickern, zu versiehlen oder in ein Gewässer einzuleiten.

Behandlung von Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen bei Erdarbeiten:
Sollten bei Abfall- oder Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaftsdezernat der Kreiss Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgedungenen Abfälle bzw. verunreinigten Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Artenschutzregelungen:
Im Zuge der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu informieren und zu beteiligen.

Auslage von DIN – Normen:
Die DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden im Rathaus II, Windmühlenweg 21, Soest, in der Abt. Stadtentwicklung und Bauordnung während der allgemeinen Öffnungszeiten (Mo. – Fr. von 8:30 – 12:30, Mo. – Mi. von 14:00 – 16:00 und Do. von 14:00 – 17:30 Uhr) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Bußgeldandrohungen

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 NW in Verbindung mit § 12(1) Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

a) geschützte Bäume entlegen den Verboten des § 4 BSS und ohne Ausnahme genehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS entfernt, zerstört, schädigt oder ihren Aufbau wesentlich verändert,

b) der Anzeigepflicht des § 4(2) Satz 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 Ausnahme genehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS nicht erfüllt,

e) seinen Verpflichtungen nach § 7 oder 9 BSS nicht nachkommt,

f) entgegen § 9(1) oder (3) BSS geschützte Bäume nicht in den Lageplan einträgt oder

g) § 8(2) Satz 1 BSS zuwiderhandelt.

Gemäß § 71(1) Landschaftsgesetz NW in Verbindung mit § 12(2) Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- Euro geahndet werden.

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

Rechtsgrundlagen

1. 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)
2. 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 20.05.2014 (GV NRW S. 594)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1980 - PlanVO 80) vom 18.12.1980 (BGBl. I 1901 S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. 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 15.11.2016 (GV NRW S. 966)
5. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
6. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
7. Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934)
8. 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)
9. Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO) vom 17.11.2009 (GV NRW S. 682), geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24.11.2014 (GV NRW S. 847)
10. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226, 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934)

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Änderung des Bebauungsplanes

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

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Teilflächen WA1 bis WA5

- Zulässig sind:**
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen.
- Die gemäß § 4(3) BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß § 1(6) BauNVO für unzulässig erklärt:**
1. Gartenbaubetriebe,
 2. Tankstellen.

MI Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Teilflächen MI1 und MI2

- Zulässig sind:**
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürobauwerke,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO werden für unzulässig erklärt:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten jeder Art.

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

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO, z.B. 0,6

Die gemäß Plankarte festgesetzten Grundflächenzahlen GRZ von 0,6 in der Teilfläche MI2, von 0,45 in der Teilfläche WA1 und von 0,42 in der Teilfläche WA2 dürfen wie folgt überschritten werden:

- in der Teilfläche MI2 durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 und durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten zusätzlich bis zu einer GRZ-Gesamtsumme von 0,8
- in der Teilfläche WA1 durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 und durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten zusätzlich bis zu einer GRZ-Gesamtsumme von 1,0,
- in der Teilfläche WA2 durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und offene Stellplätze bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,7 und durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten zusätzlich bis zu einer GRZ-Gesamtsumme von 0,9,
- in der Teilfläche WA2 durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und offene Stellplätze bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,65 und durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten zusätzlich bis zu einer GRZ-Gesamtsumme von 0,8.

Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) BauNVO, z.B. 1,7

Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) BauNVO, hier:

Zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen, Höchstaß, z.B. 117,5 m ü. NN
Zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen, Mindest- und Höchstaß, z.B. 116,0 - 118,0 m ü. NN
Zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen, zwingend, z.B. 118,2 m ü. NN
Die Gesamthöhe wird definiert als oberster Abschluss der baulichen Anlagen. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Normalhöhennull.

Zahl der Vollgeschosse, Höchstaß, gem. § 16 (2) BauNVO, z.B. vier Vollgeschosse.

Bei Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen gemäß Plankarte gilt:
Als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB kann ein drittes Vollgeschoss zugelassen werden, wenn dessen Außenwand jeweils an mindestens zwei Gebäuseiten einen Abstand von mindestens 1 m zu den Außenkanten der Außenwände des darunter liegenden Vollgeschosses erhalten und dessen Grundfläche maximal 75 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.
Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstaß, gem. § 16 (2, 4) BauNVO, hier mindestens zwei, höchstens drei Vollgeschosse.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB, § 23 BauNVO

- 0 Offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO
9 Geschlossene Bauweise gem. § 22 (1) und (3) BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Das sind die durch Baulinien und/oder Baugrenzen bestimmten Flächen des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauNVO.

Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO

Auf dieser Linie müssen Gebäudeteile, ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Rückwärtige, gartensituelle Baugrenzen können von eingeschlossenen Wintergärten und Terrassenüberdachungen um bis zu 3 m auf höchstens 6 m Breite überschritten werden. Dies gilt nicht für Bereiche zwischen Baugrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Fuß- und Radwege).

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen, ausgenommen Tiefgaragenzufahrten, sonstige Zuwegungen und Gartenhäuser, sind in einem Abstand von 6 m zu den Begrenzungsflächen öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig. Garagen und offene Garagen (Carports) müssen einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 6 m einhalten. Der seitliche Abstand von Garagen und offenen Garagen (Carports) zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1 m betragen.

Flächen für Tiefgaragen gem. § 9 (1) Nr. 4

Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

- Straßenbegrenzungslinie
— Verkehrsflächen, öffentlich
— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
— Verkehrsberuhigter Bereich
— Verkehrsring

— Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen und gründerorientierte Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15, 25 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
— Zweckbestimmung „Spielplatz“
— Zweckbestimmung „Bahn-Rad-Weg“

Mindestens 80 % der Dachflächen von Tiefgaragen, die nicht durch weitere bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche überbaut sind, sind mindestens mit einer Raseneinsaat zu begrünen.

- Anzupflanzender, standortgerechter, heimischer Baum. Der Baum ist fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichzeitig mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu ersetzen.
— Zu erhaltende Bäume. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichzeitig mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu ersetzen.

— Zu erhaltende Baumallee entlang des Riga-Rings einschließlich der Kronentraufen

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

„Riegelbebauung“ in den Teilflächen MI2, WA1.1 und WA1.2 zum Schutz vor Gewerbellärm

Die baulichen Anlagen entlang der hierfür festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sind als durchgängiger Gebäudekörper ohne Unterbrechung zu errichten. Fassadenöffnungen zu schutzbedürftigen Räumen nach TA Lärm sind hier unzulässig, zulässig sind lediglich feste Verglüsungen zur Belichtung von Innenräumen. Die Fassade ist hier insgesamt mindestens mit einem reduzierten Schalldämmmaß erf. R_w von 35 dB(A) herzustellen. Bei der Grundrissgestaltung sind Wohn- und Schlafräume auf die lärmabgewandte Seite (Südosten bzw. Südwesten) zu orientieren und von dort zu belüften.

Lärmschutzwand am Riggaring, in den jeweils angegebenen Höhen über Normalhöhennull (ü. NNH). Der Anfangs- und Endpunkt der Lärmschutzwand ist linear zu verbinden.

Der südwestliche Abschnitt der Lärmschutzwand vom südwestlichen Anfangspunkt aus 120 m nach Nordwesten muss hochabsorbierend ausgeführt werden. Dies entspricht der Absorptionsgruppe A3 mit einer Absorption D_{LA} von 8-11 dB nach ZTV-L06 2006.

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen:
Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung bzw. baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schutzmaßnahmen erforderlich (Lärmschuttdämmung von Außenbauten). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_w von der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tabelle 8, Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin, siehe Hinweis S.1) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich	erf. R _w des Außenbauteils	Büroräume u.ä.
LPB I	35 dB	30 dB
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB
VI	50 dB	45 dB

Schlafräume (auch Kinderzimmer) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom lärmabgeschirmten straßenabgewandten Bereich her möglich ist. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen sind nur an den jeweils lärmabgewandten Gebäudeteilen zulässig (d.h. hier vollständig abgewandt von Riggaring und Niederberghemer Straße, somit nur Nord- bzw. Ostseite). Soweit durch schallabschirmende Baukörper und/oder andere abschirmende Hindernisse (z.B. Terrassenwandschirmen) wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, kann als Ausnahme nach § 31(1) BauGB auf schalltechnischen Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke auch eine Platzierung von Terrassen und Balkonen an den anderen Gebäudeteilen zugelassen werden.

Aufschiebende bedingte Festsetzungen gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB:

Vollständig errichtete „Riegelbebauung“ in den Teilflächen MI2 und WA1.1 als aufschiebende Bedingung für die Bebauung in der Teilfläche WA2.

Eine Bebauung und Nutzung nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist in der Teilfläche WA2 erst zulässig, wenn der durchgängige Gebäudekörper an den hierfür festgesetzten Baulinien und Baugrenzen vollständig errichtet ist. Als vollständig errichtet gilt hier das vollständige Vorhandensein der gesamten geschlossenen Außenwand entlang der Baulinien sowie der Grenz wand zu Teilfläche WA1.1.

Vollständig errichtete „Riegelbebauung“ im Norden der Teilfläche WA1.2 als aufschiebende Bedingung für die weitere Bebauung in der Teilfläche WA1.2.

Eine Bebauung und Nutzung nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist in der Teilfläche WA1.2 südlich der festgesetzten Baulinien erst zulässig, wenn der durchgängige Gebäudekörper an den hierfür festgesetzten Baulinien vollständig errichtet ist. Als vollständig errichtet gilt hier das vollständige Vorhandensein der gesamten geschlossenen Außenwand entlang der Baulinien sowie der Grenz wand zur Teilfläche WA1.1.

Sonstige Festsetzungen

- Flächen in der Teilfläche WA1, auf denen gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB nur Wohngebäude für Studenten, kinderreiche Familien und Großfamilien, alle Menschen und behinderte Menschen errichtet werden dürfen.
— Flächen für Geh- und Fahrwege gem. § 9 (1) Nr. 21 zugunsten der Stadt Soest sowie von ihr beauftragten Dritten für die Unterhaltung und Pflege der festgesetzten Lärmschutzwand

— Abgrenzung der Nutzungen und Nutzungsmaße

— Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße sowie unterschiedlicher Dachformen innerhalb überbaubarer Flächen

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- Maßangaben in Meter, z.B. 5,0 m
— Vorhandene Bebauung, voraussichtlicher Abriss bei Umsetzung
— Vorhandene Bebauung, voraussichtlich verbleibend bei Umsetzung
— Vorhandener Trakt, vorhandener Schallschrank und Schacht der Lichtsignalanlage Niederberghemer Straße/Riggaring
— Flurstücksnummer
— Gemarkung, Flurbezeichnung
— Flurgrenze
— Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen
— Hausnummer
— Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen, Zufahrten etc.

Einmessung: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Georg Henkelmann (23.10.2015)

Höhepunkte mit Höhenangaben in m ü. NN (Normalhöhennull, Höhensystem DHN 82)

Böschungen, Bestand

Baumstandorte, Bestand mit Kronentraufe

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

- Dachform, Dachneigung, Dachendeckung der Hauptbaukörper:
Zulässig sind nur die jeweils festgesetzten Dachformen und Dachendungen gemäß Planentwurf:
— Flachdach,
— Walmdach sowie Satteldach mit Dachneigung 35°-60°,
— Mansarddach,
— Satteldach.

Bei untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen sowie Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten und Dacherschneitte sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacherschneitte unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchbelg und Dacherschneitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Traufbreite nicht überschreiten. Abstand zwischen Dachaufbauten sowie Dacherschneitten und Ortang: mindestens 1,5 m.

Der First- bzw. die Oberkante von Nebengebäuden muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirsts liegen.

Als Dachendeckung für geneigte Dächer sind nur Betondachsteine und Tonziegel nur in roten bis rotbraunen Farben sowie in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau; gleich oder dunkler als RAL 7016 eintragsfrei) zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende Dachendeckungen, ausgenommen Solaranlagen, sind generell unzulässig. Dachbegrünungen sind zulässig. Glasdächer sind nur für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen zulässig.

Für Außenwandflächen sind neben Glas ausschließlich folgende Materialien und Farben zugelassen:

In der Teilfläche MI2:
— Außenwandflächen des Denkmals der ehemaligen Merkurfabrik
— Dunkle Klinker wie im Altbestand, der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 108, 1. Änderung, „Rennekamp“ vorhanden ist.
— Außenwandflächen künftiger baulicher Anlagen
— Dunkle Klinker wie im Altbestand, der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 108, 1. Änderung, „Rennekamp“ vorhanden ist sowie dunklere Klinker.

In den Teilflächen WA1.1, WA1.2, WA2, WA3.1, WA4 und WA5:
— Putz: Weiß und helle Gelb- und Grautönen (Definition: helle Gelb- und Grautönen) sind dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (GSFV-Y30R) und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende Dachendeckungen, ausgenommen Solaranlagen, sind generell unzulässig. Dachbegrünungen sind zulässig. Glasdächer sind nur für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen zulässig.

Untergeordnete Bauteile
Für untergeordnete Bauteile sind andere Farben, Holz und andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von höchstens 1/3 je Fassadenseite zulässig.

Konkretisierung des Fassadenmaterials im Anschluss an das Denkmalschutzverfahren „Merkur“: An den Abschnitten der Baulinien und Baugrenzen gemäß Planentwurf sind nur Fassadenteile mit einem Glasanteil von mindestens 90 % zulässig.

Hinweis: Festsetzungen zu Fassadenmaterialien und -farben werden in den Teilflächen MI1 und WA1.1 nicht getroffen.

Gestalterische Einheit von Doppel- und Reihenhäusern:

Bei Doppel- und Reihenhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände, Ausrichtung der Gärten und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe bzw. Gesamthöhe) der zusammenhängenden Doppelhaus- und Reihenhauseinheiten einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Gestaltungs- und Benutzungsrichtlinien

Die Baugrundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von max. 4 m zulässig. Tiefgaragenzufahrten bleiben dabei von der Beschränkung der Zufahrtsbreite ausgenommen.

Die Flächen angrenzend an Straßenbegrenzungslinien dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen in einer Tiefe von 6 m nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet werden.

Die Befestigung von privaten Stellplatzflächen ist nur mit begründeten Rasenkammersteinen sowie mit Steinplaster mit den für die Eingruppierung erforderlichen breiten Fugen von mindestens 2,5 cm Abstand zwischen den einzelnen Steinen zulässig. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer Laubb Baum mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm - gemessen in 1 m Stammhöhe - anzupflanzen.

Die Befestigung der übrigen privaten Verkehrs- und Freiflächen ist mit Ausnahme der o.g. Stellplatzflächen nur mit Steinplaster sowie als wasserregulierende Decke zulässig.

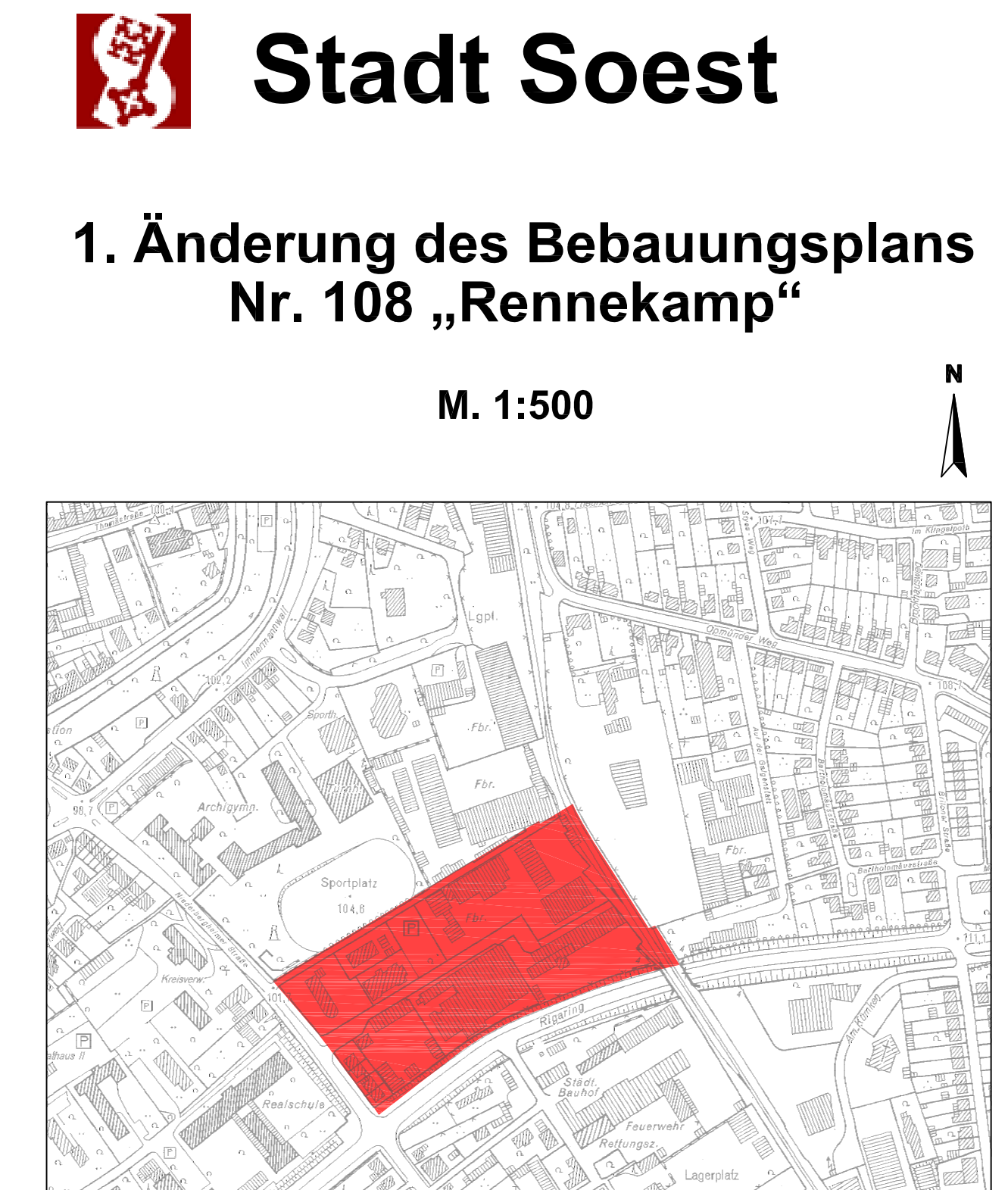
Einfridungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,6 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind gemäß § 86(2) Nr. 1 BauO NRW genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen an Gebäuden müssen unterhalb der Gebäudeoberkante angebracht werden. Von der Oberkante der Wand (Oberkante Attika) sowie Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf dabei je Gebäudeseite 6 m nicht überschreiten.

Ausragende Werbeanlagen dürfen mit höchstens 1,0 m Auskragung hergestellt werden und nicht größer als 1 m² sein.

Unzulässig sind Werbeanlagen:
— in grellen Farben und in Form von beweglichen (laufenden) und auf Dauer angebrachten Lichtwerbungen oder Wechselwerbeanlagen (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbregistersystem: Farben wie leuchtgelb, -rot etc.; RAL-Nummern 1005, 2005, 2007, 3024, 3028, 2010, 3003 und ähnliche Farben),
— an Bäumen, einschließlich der sie schützenden Einrichtungen wie Gitter, Bügel o. ä. und an Laternenmasten, sowie als Aufschriften an Markisen mit einer Schriftgröße von mehr als 0,5 m.



© Liegenschaftskataster Kreis Soest, 14.02.1998/2014

Übersicht M 1:5.000

Speicherdatum: 08.11.2017

Geometrische Eindeutigkeit	Aufstellung	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung	Erneute Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Planausfertigung	Schlussbekanntmachung/Rechtskraft
Die Planunterlagen, Stand 13.06.2017 entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch den Stadtkommunalausschuss der Stadt Soest am 25.09.2014 beschlossen worden. Der Aufstellungbeschluss ist am 06.11.2014 ordentlich bekannt gemacht worden.	Gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch - Unterrichtung und Erörterung - in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 12.11.2014 bis einschließlich 26.11.2014 sowie in Form einer öffentlichen Versammlung am 20.11.2014 statt.	Gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch - Unterrichtung und Erörterung - in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 12.11.2014 bis einschließlich 26.11.2014 sowie in Form einer öffentlichen Versammlung am 20.11.2014 statt.	Gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch - Unterrichtung und Erörterung - in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 12.11.2014 bis einschließlich 26.11.2014 sowie in Form einer öffentlichen Versammlung am 20.11.2014 statt.	Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und § 2 Nr. 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 04.10.2017 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausgeteilt.	Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Ratbeschluss vom 04.10.2017 beschlossen und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 der Gemeindeordnung NRW durchgeführt wurde. Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausgeteilt.	Der Satzungsbeschluss ist am 24.11.2017 ordentlich bekannt gemacht worden. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt mit der Bekanntmachung dieser Bebauungsplan in Kraft. Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsichtnahme während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten. Soest, den 27.11.2017 gez. Ruthemeyer Der Bürgermeister
Soest, den 16.11.2017 gez. M. Schwaier Öffentl. best. Verm.-Ing.	Soest, den 17.11.2017 gez. Ruthemeyer Der Bürgermeister	Soest, den 17.11.2017 gez. Ruthemeyer Der Bürgermeister	Soest, den 17.11.2017 gez. Ruthemeyer Der Bürgermeister	Soest, den 17.11.2017 gez. Ruthemeyer Der Bürgermeister	Soest, den 17.11.2017 gez. Ruthemeyer Der Bürgermeister	Soest, den 17.11.2017 gez. Ruthemeyer Der Bürgermeister	Soest, den 27.11.2017 gez. Ruthemeyer Der Bürgermeister