



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juni 2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für die Altstadt Soest vom 11. Juli 2013 (Altstadtsatzung)

STAND: 30.01.2020

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß

§1 (6) BauNVO für unzulässig erklärt:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

WB

Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) gem. § 4a BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß

§1 (6) BauNVO für unzulässig erklärt:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

- 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, hier 0,5
Im WB-Gebiet ist eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 2 und 3 BauNVO bis maximal 1,0 zulässig
- 10 Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
- II, III, IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
- FH max. 97,10 m Maximal zulässige Firsthöhe über Normalhöhennull (NHN 2016) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
- FH 102,90 m Firsthöhe, zwingend über Normalhöhennull (NHN 2016) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Die Firsthöhe (FH) bezeichnet den höchsten Punkt des Gebäudes. Davon ausgenommen sind Bauteile wie Dachantennen, Satellitenschüsseln, Kamine oder sonst. technische Anlagen.
- TH max. 92,90 m Maximal zulässige Traufhöhe über Normalhöhennull (NHN 2016) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
- TH 98,90 m Traufhöhe, zwingend über Normalhöhennull (NHN 2016) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Der Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist die obere bzw. äußere Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.
- GH max. 98,50 m Maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN 2016) im Bereich des Flachdachs gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
- GH 101,35 m Gebäudehöhe, zwingend über Normalhöhennull (NHN 2016) im Bereich des Flachdachs (Höhe der Attika) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Die Abschlusswand an der südwestlichen Grundstücksgrenze (zu Flurstück 35, Flur 41, Gemarkung Soest) darf aus brandschutztechnischen Gründen um 0,4 m höher errichtet werden. (§ 30 (5) BauO NRW)

Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
a abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
Das Gebäude ist an der südwestlichen Grundstücksgrenze (zu Flurstück 35, Flur 41, Gemarkung Soest) grenztändig zu errichten.
- △ nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
- Das sind die durch Baulinien und Baugrenzen bestimmten Flächen des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- Im WB-Gebiet sind Terrassen mit einer Tiefe bis zu 4,0 m und Balkone mit einer Tiefe bis zu 2,0 m an den südwestlichen und nordwestlichen Gebäudesseiten innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässig.
- Im WA-Gebiet ist eine Terrasse an den südlichen Gebäudesseiten innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässig.
- Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO
Auf dieser Linie muss gebaut werden.
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten.
- nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Anpflanzung einer Laubhecke
Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- Hinweis:
Die Flächen für das Anpflanzen sind Doppelfestsetzungen und damit Teil der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche des jeweils festgesetzten Baugebietes.

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

- Zu erhaltender Baum gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Der örtlich vorhandene Baum bzw. bei Abgang eine Ersatzpflanzung ist mit einem Abstand von mind. 2,00 m zur Grundstücksgrenze zu Flurstück Nr. 221, Flur 41, Gemarkung Soest, zu versetzen.
Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- Hinweis:
Die Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung sind Doppelfestsetzungen und damit Teil der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche des jeweils festgesetzten Baugebietes.

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB
- ◆ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten gem. § 1 (4) BauNVO oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 16 (5) BauNVO

Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen der "Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 86 der Landesbauordnung NW für die Altstadt Soest in der Fassung vom 11.07.2013" (Altstadtsatzung).
- Stellplätze sind mit Rasengittersteinen zu befestigen.
- Die Dächer von Carports, Fahrradstellanlagen sowie Schuppen und sonstige Nebenanlagen sind zu begrünen. Dabei sind sie als begrünte Flächen mit einer Substratschicht von mind. 7 cm auszubilden und so zu pflegen, dass eine dauerhafte geschlossene Vegetation gewährleistet ist.

- FD nur Flachdach zulässig
- ↔ Firstrichtung des Gebäudes

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- Soest Gemarkung
- Flur 41 Flurbezeichnung
- Aldegrevenwall Straßenname
- 34 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen
- Flurgrenze
- vorhandene Hauptgebäude
- sonstige Gebäude
- Abriss Altbauwerke
- Höhenpunkt
- Kanaldeckel mit Höhe
- vorhandener Baum
- Bemassung

Hinweise

Kampfmittelüberprüfung

Ist bei den Vorbereitungen (z. B. Abschieben der Baufäche bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfrachtet 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 02921/103-2131 oder unter 02921/103-2110 zu veranlassen. Außerhalb der Dienstzeiten informieren Sie bitte die Polizei unter der Rufnummer 110.

Eingriffe bei Bodendenkmälern

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Befunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallzustände in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der Stadtarchäologie Soest, der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest oder der LWL - Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe 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.

Behandlung von Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen bei Erdarbeiten

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.

Artenschutzregelungen

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Fällung von Bäumen, das Abschieben von Oberboden etc. müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden.
Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sicher auszuschließen.
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.

Geometrische Eindeutigkeit

Sind in den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung zwei unterschiedlich lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermassung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Bußgeldandrohungen

Bei Denkmälern / Bodendenkmälern

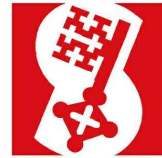
Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmalsfindes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungstätten nicht nach § 16 (1) Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können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

Bei Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b

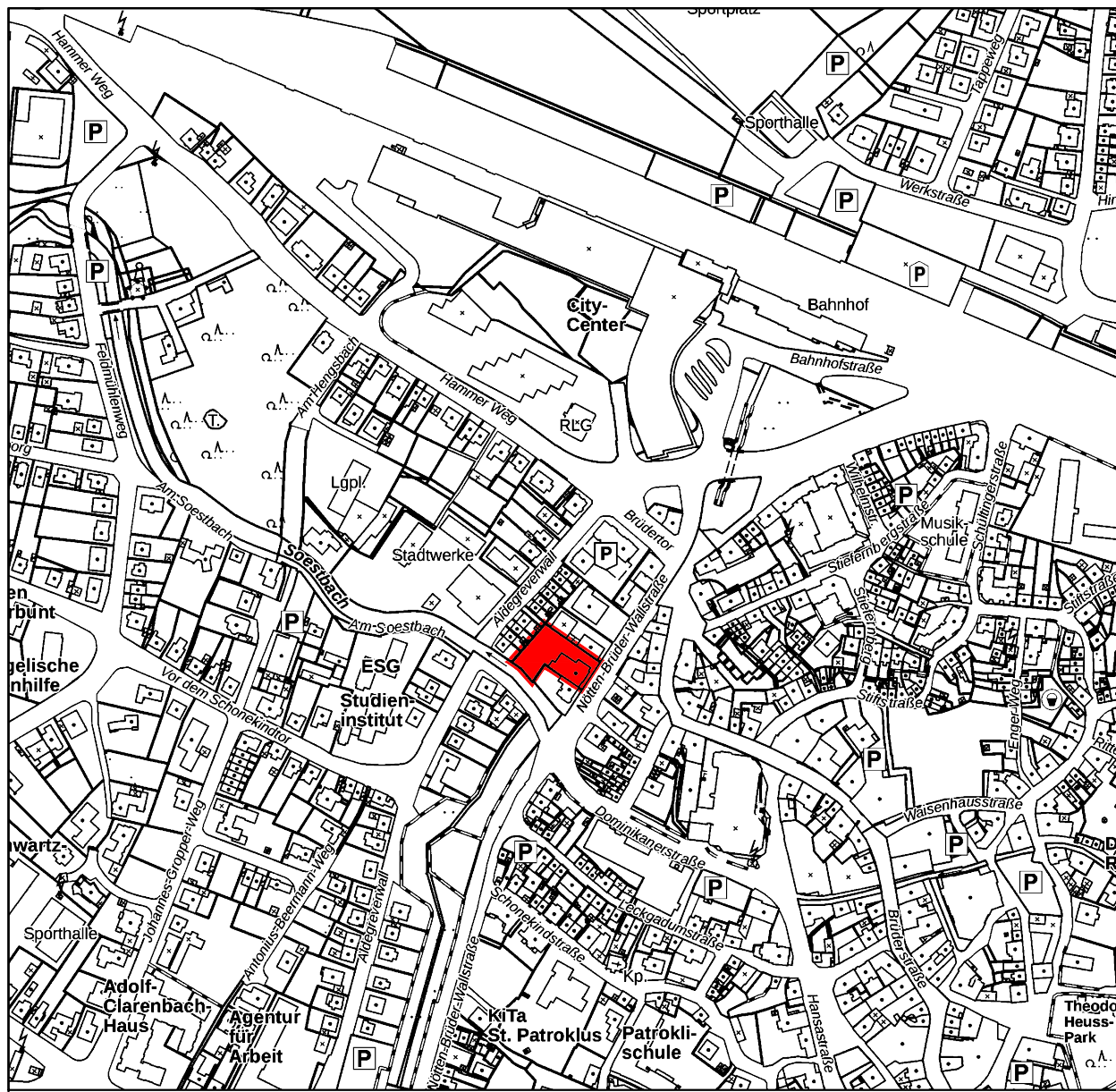
Gemäß § 213 (1) Nr. 3 und (2) BauGB handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000.-- Euro geahndet werden.

Stadt Soest



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Uferhaus am Soestbach" M. 1:500



Übersicht 1:5000

Speicherdatum: 10.12.2020

Planbearbeitung

Geometrische Eindeutigkeit

Die Planunterlage, Stand 01.2019 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.



Ludwig und Schwofer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Feldkirchweg 18 Tel.: 02921 7360-0 www.l-s-soest.de
04981 Soest Fax: 02921 7360-33 soest@l-s-soest.de

Aufstellung

Gem. § 2 (1) BauGB ist die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 27.06.2019 beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 27.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Soest, den 16.06.2020
gez. Dr. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung

Gem. § 3 (1) BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Unterrichtung und Erörterung - in Form eines öffentlichen Aushangs in der Zeit vom 09.09.2019 bis einschließlich 20.09.2019 statt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung sind am 27.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 16.06.2020
gez. Dr. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes ist durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 19.12.2019 beschlossen worden.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist am 01.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gem. § 3(2) BauGB hat diese Bebauungsplanänderung mit Begründung vom 10.02.2020 bis einschließlich 13.03.2020 öffentlich ausgelegt.

Soest, den 16.06.2020
gez. Dr. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und §§ 2 und 10 BauGB hat der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Soest am 05.06.2020 diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Gem. § 3(2) BauGB hat diese Bebauungsplanänderung mit Begründung vom 10.02.2020 bis einschließlich 13.03.2020 öffentlich ausgelegt.

Soest, den 16.06.2020
gez. Dr. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Planaufbereitung

Es wird bestätigt, dass diese Bebauungsplanänderung mit dem Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 05.06.2020 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Hiermit wird diese Bebauungsplanänderung ausgesetzt.

Soest, den 16.06.2020
gez. Dr. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Schlussbekanntmachung/Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss ist am 26.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gem. § 10 (3) BauGB tritt mit der Bekanntmachung diese Bebauungsplanänderung in Kraft.

Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.

Soest, den 05.10.2020
gez. Dr. Ruthemeyer
Der Bürgermeister