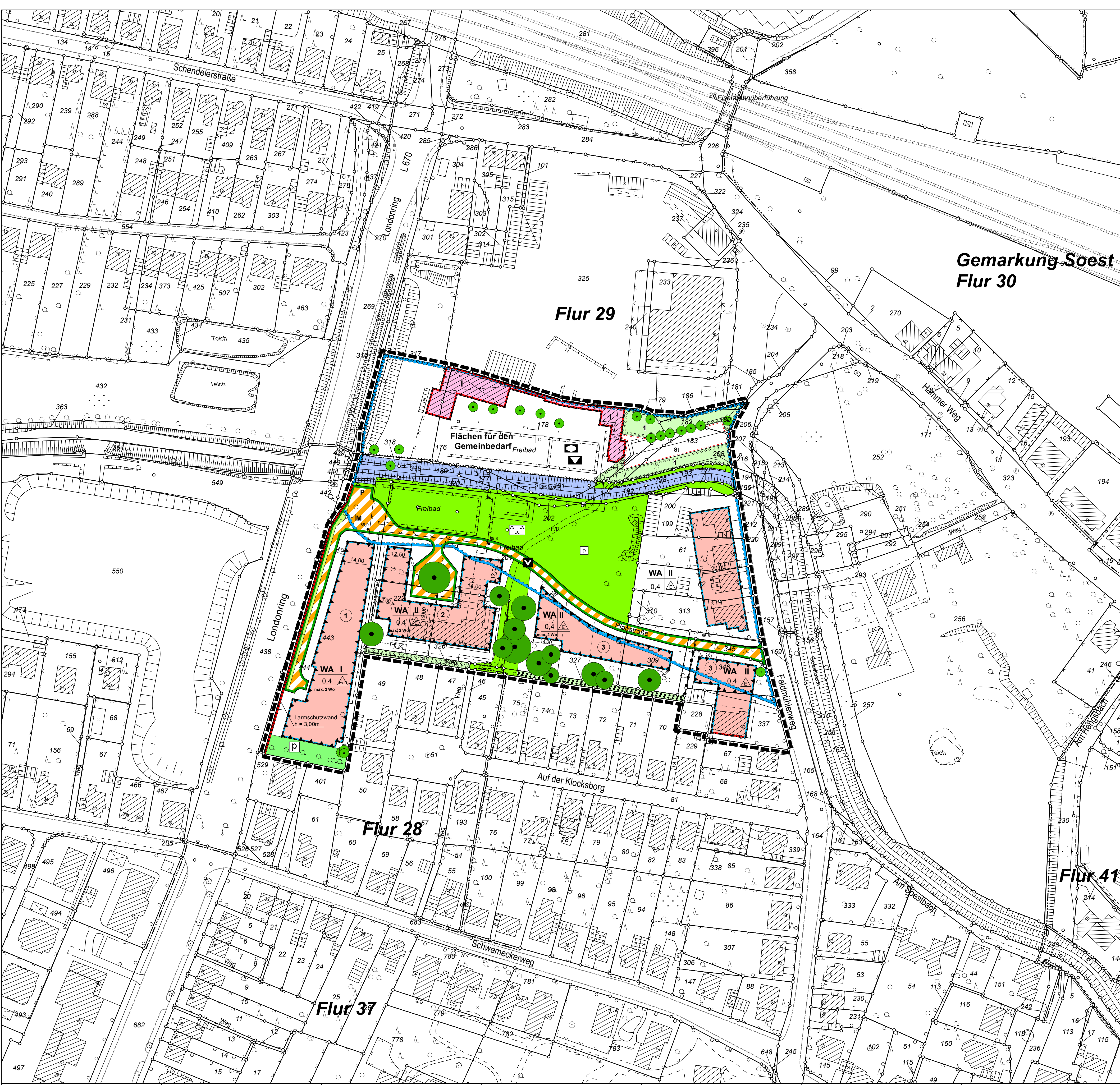




Angefertigt durch die Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Soest	Die Planunterlage, Stand März 2011 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 01.10.2009 beschlossen worden. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest hat beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Der Aufstellungsbeschluss ist am 03.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung - Unterrichtung und Erörterung am 13.07.2010 in Form einer Bürgeranhörung statt.	Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats ab 28.02.2011 bis einschließlich 29.03.2011 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 19.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 18.05.2011 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss ist am 11.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt dieser Bebauungsplan in Kraft. Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.
Soest, den 19.05.2011 Abteilungsleiter gez. Steinbicker	Soest, den 19.05.2011 gez. M. Schwefler ÖbVl	Soest, den 19.05.2011 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Soest, den 19.05.2011 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Soest, den 19.05.2011 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Soest, den 19.05.2011 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Soest, den 14.06.2011 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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)
- 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 17.12.2009 (GV NRW S. 863)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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 Gesetz vom 21.12.2010 (GV NRW S. 688 Nr. 38/2010)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 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.
- Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

- max. 2 Wo Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB sind in Wohngebäuden maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern gelten diese als ein Wohngebäude.
- Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB
- Sozialen sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- I, II maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Die Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
Gebäude dürfen diese Linie nicht überschreiten.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO
Auf dieser Linie muss gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Das ist der farblich so festgelegte und durch Baugrenzen begrenzte Teil des Baugebietes.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche des "Noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebietes" sind Stellplätze, offene und geschlossene Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-Verkehrsberuhigter Bereich-
- Straßenbegrenzungslinie

- Nachrichtliche Darstellung:**
- P Parkplatz
- Fuß-/Radweg
- Straßenbegleitgrün
- M Mülltonnenstandplatz

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- zu 1: Die Anpflanzung muss mit bodendeckender Bepflanzung oder Raseneinsatz erfolgen.
- zu 2: Die Flächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen.
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen.

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche, -Parkanlage-
- Private Grünfläche, -Hausgarten-

Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- St Flächen für Stellplätze

Flächen für besondere Anlagen und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen und die zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

- Auf den gekennzeichneten Flächen und jeweils angegebenen Bereichen sind in allen Geschossen für Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) die folgenden Schalldämmmaße (erf. $R_{w, res}$ in dB) für Außenbauteile (Wand einschließlich Türen, Fenster, Rolllädenkasten, und Zusatzeinrichtungen wie z.B. Lüftungseinrichtungen) bei den angegebenen Gebäudefronten einzuhalten und nachzuweisen:

Lärmpegelbereich	Bereich	Nachzuweisende Außenbauteile	Raumart Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungststätten, Unterrichtsräume und ähnliches Erf. $R_{w, res}$ der Außenfassade in dB
II	①②	Nord, Ost, Süd, West	30
III	③	Nord, Ost, Süd, West	35

- Lärmschutzwand, Höhe = 3,00m
Bezugsgrundlage für die Höhe der Lärmschutzwand sind die Mittelachsen der Verkehrsflächen, gemessen im rechten Winkel zum "Londonning".

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO.

Nachrichtlich übernommene Darstellungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Vermerk gem. § 9 Abs. 6 a

- Noch nicht festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- Vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenzen mit Grenzzeichen
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Hausnummer
- Geländehöhe in Meter über Normal Null
- Böschungen
- Wasserflächen

Hinweise:

Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach evtl. noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen.

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 verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (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 Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Stadtarchäologie Soest (Tel.-Nr. 02921/ 6639650), der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest (Tel.-Nr. 02921/103-3411) oder dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und §16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

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

Sollten sich bei der Ausführung von Bauvorhaben Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten ergeben, ist unverzüglich die untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

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

- 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 Abs. 2 Satz 2 BSS nicht nachkommt,
- Anordnungen zur Pflege, zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 5 Abs. 1 oder 2 BSS nicht Folge leistet,
- Nebenbestimmungen zu einer Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 nicht erfüllt,
- seinen Verpflichtungen nach §§ 7 oder 9 BSS nicht nachkommt,
- 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.

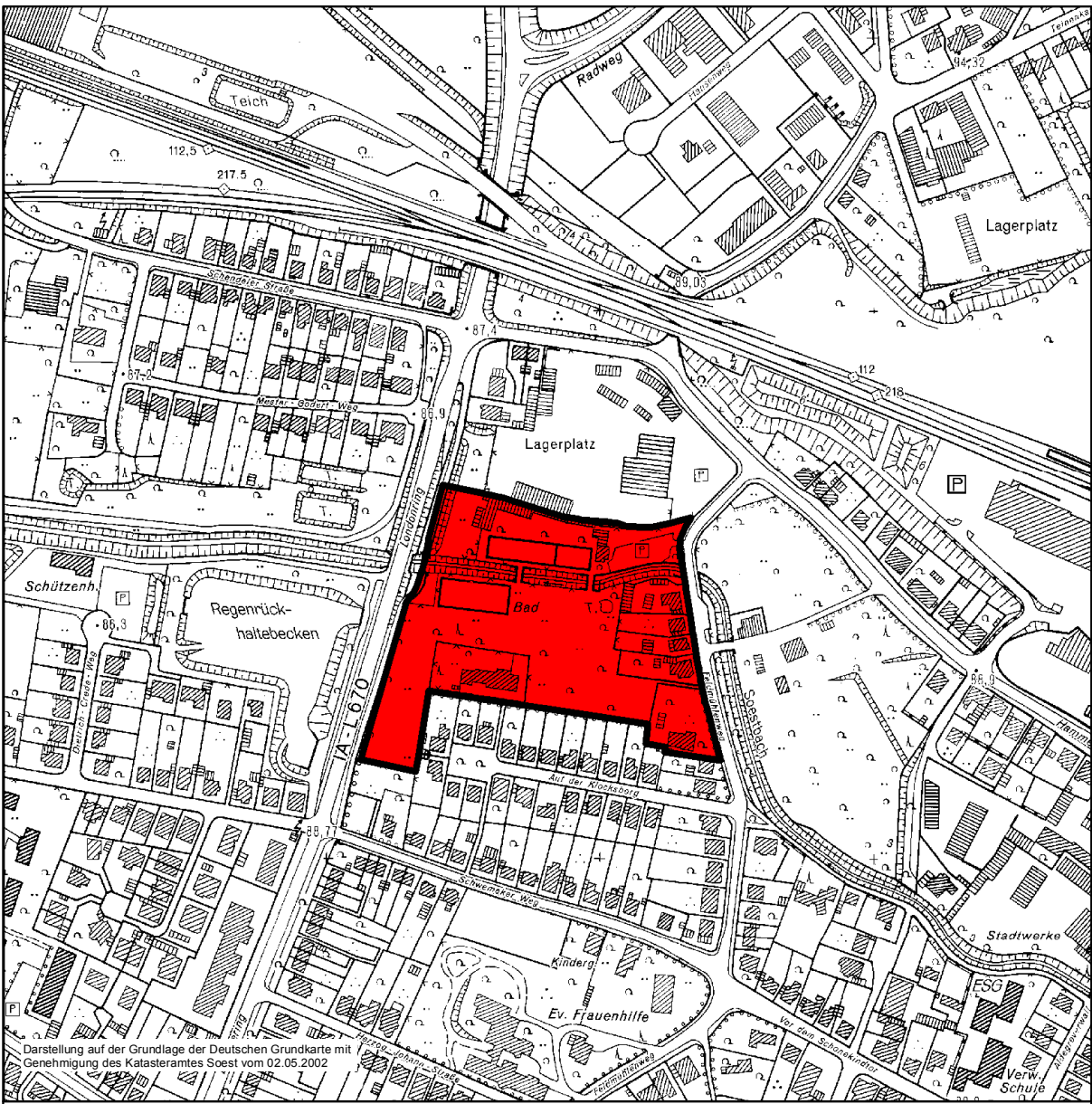
Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmalfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungsstätten nicht nach § 16 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können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

Stadt Soest



Bebauungsplan Nr. 133 B -Ehemaliges Freibadgelände-

M. 1:1.000



Übersicht

M. 1:5.000