Entwurfsbearbeitung und Anfertigung

m. Jahr 1989/1990

durch das

Planungamt der Stadt Soest

Die Planunterlage, Stand vom entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.7.1981

Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist gesichert.

Soest, den 2.10.1990

Bürgermeister

Ratsmitglied

Stadtdirektor

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr **134** ist gem. § 2(1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung durch den Rat der Stadt Soest am **31. 1. 1990** beschlossen worden.

Bürgermeister

Ratsmitglied

Stadtdirektor

Gem. § 3(1) BauGB ist der zur Zeit geltenden Fassung und der vom Rat der Stadt Soest am 24.5.1977 beschlossene Richtlinie für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung,und die vorgelegte Bürgerinformation **im Rathaus** durchgeführt und Anhörung - **am 24.4.1989** - **im Rathaus statt.**

Soest, den **10. 4. 1990**

Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem § 3(2) BauGB für die Dauer eines Monats ab **26. 2. 1990** öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurd am **16.2.1990** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den **10. 4. 1990**

Stadtdirektor

Gem. § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zur Zeit geltenden Fassung und § 10 BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Soest den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Soest, den **25.4.1990**

Bürgermeister

Ratsmitglied

Stadtdirektor

Das Anzeigeverfahren gem § 11 BauGB ist durchgeführt worden.

Soest, den **18.2.1990**

Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem § 12 BauGB am **15.2.1990** durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Bezirksregierung Arnsberg - Nr. 7 - bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt während der Dienststunden im Rathaus öffentlich aus.

Bürgermeister

STADT SOEST
BEBAUUNGSPLAN NR. 134
M. 1:1000

B.-PLAN NR. 83

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zur Zeit geltenden Fassung von 13.08.1984 (GV.NW.S.475)

§ 2 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 15.01.1990 (BGBl. I S.132) v.vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253 ff.)

hat der Rat der Stadt Soest in seiner Sitzung am **25.4.1990** die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Gl g 1 — Gewerbebetriebe (Industriegebiet gem. § 9 BauNVO 1.V. mit § 1 (4) Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, die nicht unter die Abstandsklassen I-IV des als Anlage beigefügten Abstandserlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982 fallen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können in dem als Gl g 1 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten der nächsthöheren Abstandsklasse der Abstandsliste zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Baugebietes zulässig sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO:
Einzelhandelsbetriebe.

Gl g 2 — Gewerbebetriebe (Industriegebiet gem. § 9 BauNVO 1. V. mit § 1 (4) Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, die nicht unter die Abstandsklassen I-IV des als Anlage beigefügten Abstandserlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982 fallen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können in dem als Gl g 2 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten der nächsthöheren Abstandsklasse der Abstandsliste zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Baugebietes zulässig sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO:
Einzelhandelsbetriebe.

Die Abstandsklasse V der Abstandsliste vom 09.07.82 des Abstandserlasses ist beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Bau NVO

10,0 — Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 Bau NVO

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 Bau NVO
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Auf diesen Flächen ist Festgrenze und durch Baugrenzen bestimmte Teil des Baugebietes, auf dem baulliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Gl g 2 GRZ 0,8 BMZ 10,0

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrten lückenlos einzugrünen. 50 % dieser Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern (wie Kastanie, Kirsche, Linde, Weide, Ulme, Birke, Eiche, Ahorn, Mehlbeere, Weißdorn, Schwarzdorn, Hundsrose, Spitzahorn, Hasel, Holunder, Mispel etc.) zu bepflanzen.

Auf diesen Flächen sind Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 Bau NVO gem. § 23 Abs. 5 Bau NVO nicht zulässig.

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

Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

Gl g 2 — Gewerbebetriebe Industriegebiet gem. § 9 BauNVO 1. V. mit § 1 (4) Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, die nicht unter die Abstandsklassen I-V des als Anlage beigefügten Abstandserlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 09.07.1982 fallen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können in dem als Gl g 2 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten der nächsthöheren Abstandsklasse der Abstandsliste zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihren Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Baugebietes zulässig sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO:
Einzelhandelsbetriebe.

Die Abstandsliste vom 09.07.82 des Abstandserlasses ist beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Bau NVO

10,0 — Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 Bau NVO

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 Bau NVO
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Auf diesen Flächen ist Festgrenze und durch Baugrenzen bestimmte Teil des Baugebietes, auf dem baulliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Gl g 2 GRZ 0,8 BMZ 10,0

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ausnahme der Zu- und Ausfahrten lückenlos einzugrünen. 50 % dieser Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern (wie Kastanie, Kirsche, Linde, Weide, Ulme, Birke, Eiche, Ahorn, Mehlbeere, Weißdorn, Schwarzdorn, Hundsrose, Spitzahorn, Hasel, Holunder, Mispel etc.) zu bepflanzen.

Auf diesen Flächen sind Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 Bau NVO gem. § 23 Abs. 5 Bau NVO nicht zulässig.

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

Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

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

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Fuß-/Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Im Bereich der klassifizierten Straßen sind Ein- und Ausfahrten sowie Ein- und Ausgänge nicht zulässig.

Nachrichtliche Darstellung
FB — Fahrbahn
P — Parkplätze
FW — Fußweg
F/R — Fuß-/Radweg
Straßenbegleitgrün
Anzupflanzende Bäume

Sichtflächen
- sind von allen baulichen Anlagen, sowie Einfriedigungen, Böschungen und Aufpflanzungen über 70 cm Höhe - von der Fahrbahndecke gemessen - freizuhalten.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Industriegleis -

6. Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs. 5 Bau NVO von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Regenrückhaltebecken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Trafostation gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Hauptversorgungsleitung - oberirdisch gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Hauptversorgungsleitung -unterirdisch- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Soest gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Wasserflächen gem § 9 Abs 1 Nr 16 Bau GB

B. Nachrichtliche Darstellungen (keine Festsetzungen)

Vorhandene Bebauung

Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen

Höhenlinien mit Höhenangabe

Böschungen

C. Kennzeichnung von Flächen gem § 9 Abs 5 Bau GB

Kennzeichnung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind (kein tragfähiger Boden - Aufschüttung -) gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

D. Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 2 Bau O NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Die privaten Stellplatzflächen sind mit Rasenkammersteinen zu versehen und zu begrünen. Alternativ kann auch Betonsteinpflaster mit den der Eingrünung erforderlichen breiten Fugen von mindestens 2,5 cm Abstand zwischen den einzelnen Steinen zur Ausführung kommen. Je 4 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm anzupflanzen.

2. Die privaten Verkehrs- und Lagerflächen, mit Ausnahme der o.g. Stellplatzflächen, sind mit Verbundsteinpflaster o.ä. oder als wassergebundener Decke auszuführen.

3. Resserviflächen und unbebaute Grundstücksteile sind zwischenzeitlich mit einer niedrigen Vegetation, die nur geringer Pflege bedürfen (Wildrasen, Wildbuchen, Wildsträuchern o.ä.) zu begrünen.

4. Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin dürfen nur als Maschendrahtzaun oder Stahlmattenzaun mit hinterpflanzter Hecke ausgebildet werden. Die Höhe der Einfriedigungen darf 1,80 m nicht überschreiten. Einfriedigungen müssen vom öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,5 m haben. Die Flächen vor den Einfriedigungen sind entsprechend den o.g. Festsetzungen zu bepflanzen.

5. Die zulässigen Wohnungen bzw. Wohngebäude müssen sich den Industriegebäuden unterordnen und müssen mit den Hauptgebäuden verbunden werden. Sie müssen Gestaltrisch in Material und Architektur der Hauptgebäuden angepaßt werden.

Hinweise:

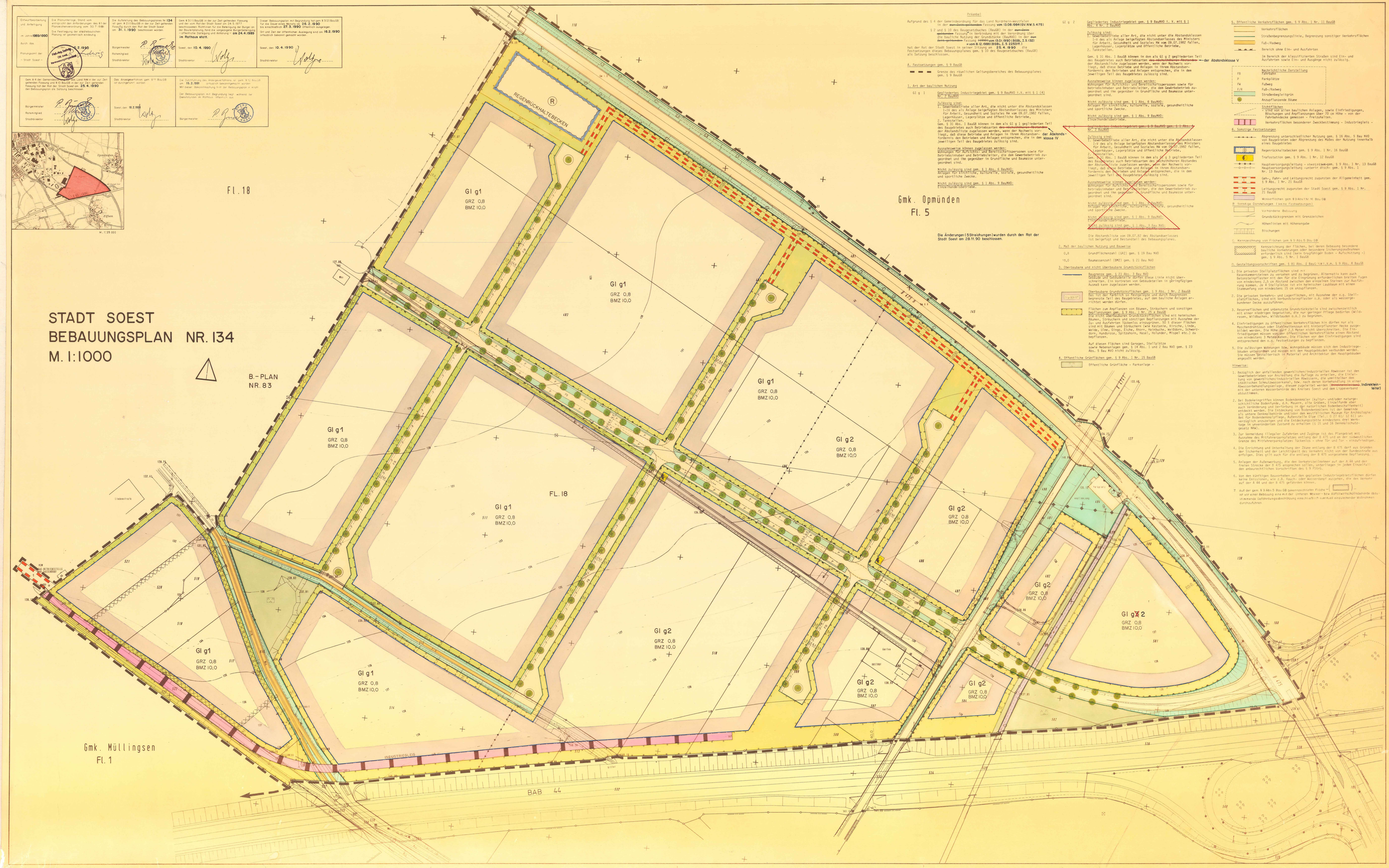
1. Bezüglich der anfallenden gewerblichen/industriellen Abwässer ist den Gewerbebetrieben vor Anteilung die Auflage zu erteilen, die Einleitung von gewerblichen/industriellen Abwässern, die unmittelbar den städtischen Schmutzwasserkanal, bzw. nach deren Vorbehandlung in eine Abwasserbehandlungsanlage, diesem zugeleitet werden (Indirekteinleiter) mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Soest und dem Lippeverband abzustimmen.

2. Bei Bodenempfiffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Verrändern und Verfärbung in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Ruhenstraße 19a (Tel.: 0 25 61/2 10 11) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

3. Zur Vermeidung illegaler Zufahrten und Zugänge ist das Plangebiet mit Ausnahme des Mitfahrerparkplatzes entlang der B 475 und an der südwestlichen Grenze des Mitfahrerparkplatzes lückenlos - ohne Tor und Tür - einzufriedigen.

4. Die Errichtung und Unterhaltung der Zäune entlang der B 475 darf aus Gründen der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs nicht von der Bundesstraße aus erfolgen. Dies gilt auch für die entlang der B 475 vorgesehene Bepflanzung.

5. Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 44 und der freien Strecke der B 475 ansprechen sollen, unterliegen in jedem Einzelfall den anbaurechtlichen Vorschriften des § 9 FStrG.

6. Von den künftigen Bauvorhaben auf den geplanten Industriegebietsflächen dürfen keine Emissionen, wie z.B.: Rauch- oder Wasserdampf ausgehen, die den Verkehr auf der A 44 und der B 475 gefährden können.

7. Auf der gem. § 9 Abs. 5 Bau GB gekennzeichneten Fläche ist vor einer Bebauung eine mit der unteren Wasser- bzw. Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmende Gefährdungsabschätzung hinsichtlich eventuell einzubringender Bodenhomogenisierungsmaßnahmen durchzuführen.