



Angefertigt durch die Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Soest.		Die Planunterlage, Stand 07.06.2005, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.		Die Aufstellung dieses Bepauungsplans ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 12.05.2005 beschlossen worden.		Dieser Bepauungsplan mit Begründung hat gem. § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats ab 13.06.2005 bis einschließlich 15.07.2005 öffentlich ausliegen.	
Soest, 10.10.2005		Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.		Der Aufstellungsbeschluss ist am 03.06.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.		Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 03.06.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.	
Abteilungsleiter	gez. Tubes	Soest, 10.10.2005	gez. Schwefer	Soest, 10.10.2005	gez. Dr. Ruthemeyer	Soest, 10.10.2005	gez. Dr. Ruthemeyer
Gem. § 7 Gemeindeordnung für das Land NW und §§ 2 und 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 28.09.2005 die 1. Änderung dieses Bepauungsplans als Satzung beschlossen.		Der Satzungsbeschluss ist am 08.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.		Rechtsgrundlagen 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3.5.2005 (BGBl. I S. 1224) m.W.V. 10.5.2005 2. 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) 3. 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 9 des Gesetzes vom 4. Mai 2004 (GV. NRW. S. 259) 4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) 5. 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 03.02.2004 (GV NRW S. 96 ff)		Mit dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt die 1. Änderung dieses Bepauungsplans in Kraft.	
Dieser Bepauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.		Soest, 10.10.2005		Soest, 10.10.2005		Soest, 10.10.2005	
Der Bürgermeister	gez. Dr. Ruthemeyer	Der Bürgermeister	gez. Dr. Ruthemeyer	Der Bürgermeister	gez. Dr. Ruthemeyer	Der Bürgermeister	gez. Dr. Ruthemeyer

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB

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

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende 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

Nicht zulässig sind:

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 2 BauNVO

III Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 16 Abs. 4 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 BauNVO

o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

E nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

E+D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

6 Wo Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in den gekennzeichneten Baugebieten nicht mehr als die festgesetzte Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

116,5m Die in den jeweiligen Baugebieten festgesetzte maximale Firsthöhe darf das jeweils angegebene Maß in m ü. NN nicht überschreiten.

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

Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Rückwärtige, gartenseitige Baugrenzen können von 1-geschossigen Gebäudeteilen um bis zu 3 m auf höchstens 6 m Breite je ebenerdiger Wohneinheit überschritten werden.

WA Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das ist der farblich so festgelegte und durch Baugrenzen begrenzte Teil des Baugebietes.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

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

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V - Verkehrsberuhigter Bereich

F+R - Fuß- / Radweg

Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

St Flächen für Stellplätze

Ga,St Flächen für Garagen und Stellplätze

GSt Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

z.B. II Die Gemeinschaftsstellplätze sind jeweils gleich bezifferten Baugrundstücken zugeordnet.

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

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

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A Die mit A gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

C Die mit C gekennzeichneten Flächen sind zu bepflanzen. Unterbrechungen für Zuwegungen sind in einer Breite von max. 5,0 m zulässig.

Anzupflanzende Bäume

a Acer campestre - Feldahorn

b Corylus colurna - Baumhasel

Die Standorte können geringfügig verändert werden.

Auf Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze 1 hochstämmiger, heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind im räumlichen Zusammenhang mit den Stellplätzen zu pflanzen. Festgesetzte Bäume können angerechnet werden. Für die anzupflanzenden Bäume gilt folgende Qualität: Hochstamm aus extraweittem Stand, mind. 3 x verpflanzt, mit Draht-Ballierung und einem Stammumfang von 18 - 20 cm.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Zu erhaltende Bäume

Die im Bebauungsplan zum Erhalt vorgesehenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bauliche Maßnahmen, Versiegelung, Abgrabung, Aufschüttung etc. im Kronenbereich sind unzulässig. Zulässig sind diese Maßnahmen lediglich dort, wo Kronenbereiche bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch bauliche Anlagen oder Befestigungen beansprucht werden und sich die Größe der befestigten Fläche gegenüber dem Ist-Zustand dadurch nicht erhöht. Im Falle des Absterbens oder der notwendig gewordenen Fällung ist die Neupflanzung entsprechend dem abgestorbenen Bestand als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 20 cm vorzunehmen.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den so gekennzeichneten Bereichen sind für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungseinrichtungen mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens R_w = 30dB (VDI 2719, Ausgabe August 1987, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) vorzusehen.

Auf diese Maßnahmen kann verzichtet werden, wenn zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Bebauung die Lärm abschirmende Wirkung durch die vorgelagerte Bebauung am Lübecker Ring gewährleistet ist.

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Gr,F,Lr Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB - zugunsten der angeschlossenen Grundstücke

Gr Gehrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB - zugunsten der angeschlossenen Grundstücke

Lr1 Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB - zugunsten der Stadtwerke

Lr2 Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB - zugunsten des Abwasserwerks der Stadt Soest

B. Hinweise

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teilfläche der vor der Sanierung als Verdachtsfläche gekennzeichneten Fläche "Altstandort ehem. Militärkaseme "Steenstraete" / "Metzer", Reg. Nr.: 06-4414-4149"
2. Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 143 berührt den Standort des bekannten frühgeschichtlichen Friedhofes von Soest, der sich teilweise im Bereich der Straßentrasse des Lübecker Rings, teilweise auch im Plangebiet befinden hat. Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und 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 Landschaftsverband/Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Olpe (Tel.: 02762/1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Unteren Denkmalbehörde wieder frei gegeben wird.
3. Zum Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen der zu erhaltenden Gehölze müssen Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920, RAS - LP4 und ZTV - Baumpflege durchgeführt werden.

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 BSS 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 250.000,- EURO geahndet werden.

C. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- | | | | |
|--|------------------------------|--|----------------------------|
| | vorhandene Bebauung | | Hausnummer |
| | Flurstücksgrenze, Grenzpunkt | | Flurstücksnummer |
| | Flurgrenze | | Flurnummer |
| | Mauer | | geplante Grundstücksgrenze |
| | Regenwasserkanal | | Fließrichtung des Kanals |
| | Schmutzwasserkanal | | Kanaldeckel |
| | Mischwasserkanal | | Kanaldeckelhöhe |

Entwurf und Bearbeitung

LEG Stadtentwicklung
Fachbereich Städtebau und Landschaftsplanung

40549 Düsseldorf Schanzestraße 131

Tel.: 0211/4568-0 Fax.: 0211/4568-395

Düsseldorf, 07.06.2005

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

Hauptfirstrichtung

↔

Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend der Festsetzung auszuführen. Sofern die Hauptfirstrichtung nicht zeichnerisch festgesetzt ist, ist der Hauptfirst parallel zur längeren Gebäuseite auszurichten.

Dachform und Dachneigung Dachhaut

z.B. DN. 35 - 45°

In den WA-Gebieten sind, soweit dies festgesetzt ist, nur geneigte Dächer mit den jeweils angegebenen Dachneigungen zulässig.

ZD

Dachgauben/ Dacheinschnitte

Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist in Ziegel rot/rotbraun, oder mit einer Metalleindeckung auszuführen. Kleinere Dachflächen von Nebengebäuden und Anbauten sowie Vordächer können auch begrünt oder verglast werden. Anlagen zur alternativen Energienutzung sind ebenfalls zulässig. Aneinander gebaute Häuser (z. B. Hausgruppen oder Doppelhäuser) sind in Dachform, Dachneigung und Dachhaut einheitlich auszuführen. Garagendächer können als Flachdächer ausgebildet werden.

Nur Zeltedächer zulässig.

Fassaden

Dachgauben/Dacheinschnitte sind nur in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der darunter liegenden Gebäuseite zulässig. Dachgauben dürfen in ihrer Höhe nur bis maximal 1 m unterhalb des Hauptfirstes gebaut werden. Sie haben sich in Material und Farbe an das Hauptdach anzupassen.

Fassaden sind als Putzfassaden zu gestalten. In der Detailgestaltung sind in untergeordnetem Maße Ausnahmen zulässig. Aneinander gebaute Häuser sind in Fassadenmaterial, Oberflächenstruktur und Farbe einheitlich auszuführen. Abweichungen und Ausnahmen können in Abstimmung mit der Stadt Soest zugelassen werden.

Garagen/Carports

Garagen- und Carportdächer sind zu begrünen. Geneigte Garagen- und Carportdächer können entsprechend den Gestaltungsvorschriften der Hauptgebäude ausgeführt werden.

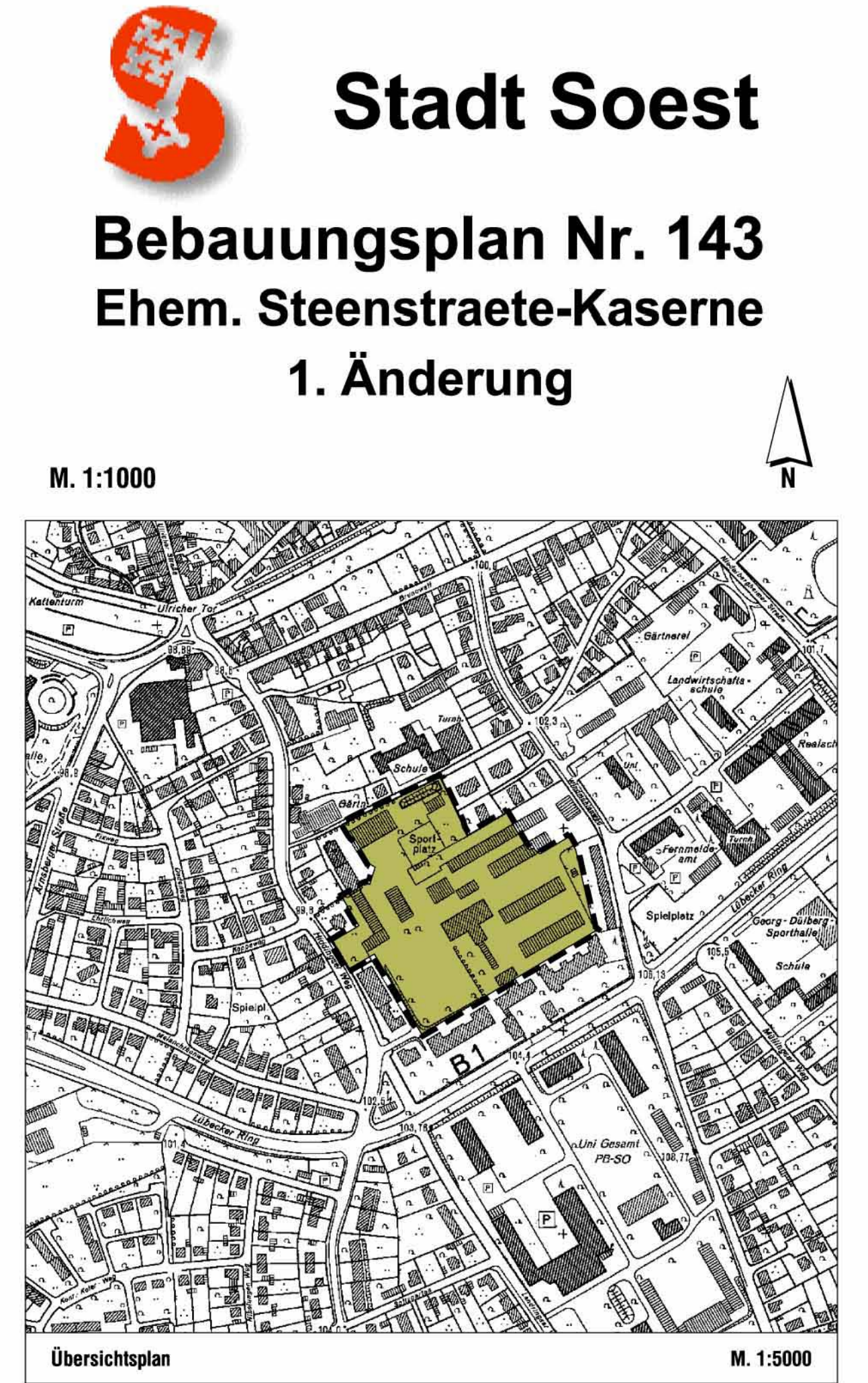
Befestigung von Flächen

Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten etc. sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasengittersteine, offene Pflasterung, Porenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterterrassen etc.)

Einfriedigungen

Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Zäune aus verschiedenen Materialien sind nur als versteckte Einfriedigungen innerhalb der Heckenpflanzung gestattet. Die Höhe der Einfriedigung ist maximal bis 1,00 m zulässig.

Die vorhandene Grünsandstein-Mauer ist in dem gekennzeichneten Bereich zu erhalten.



M. 1:1000



Übersichtsplan

M. 1:5000