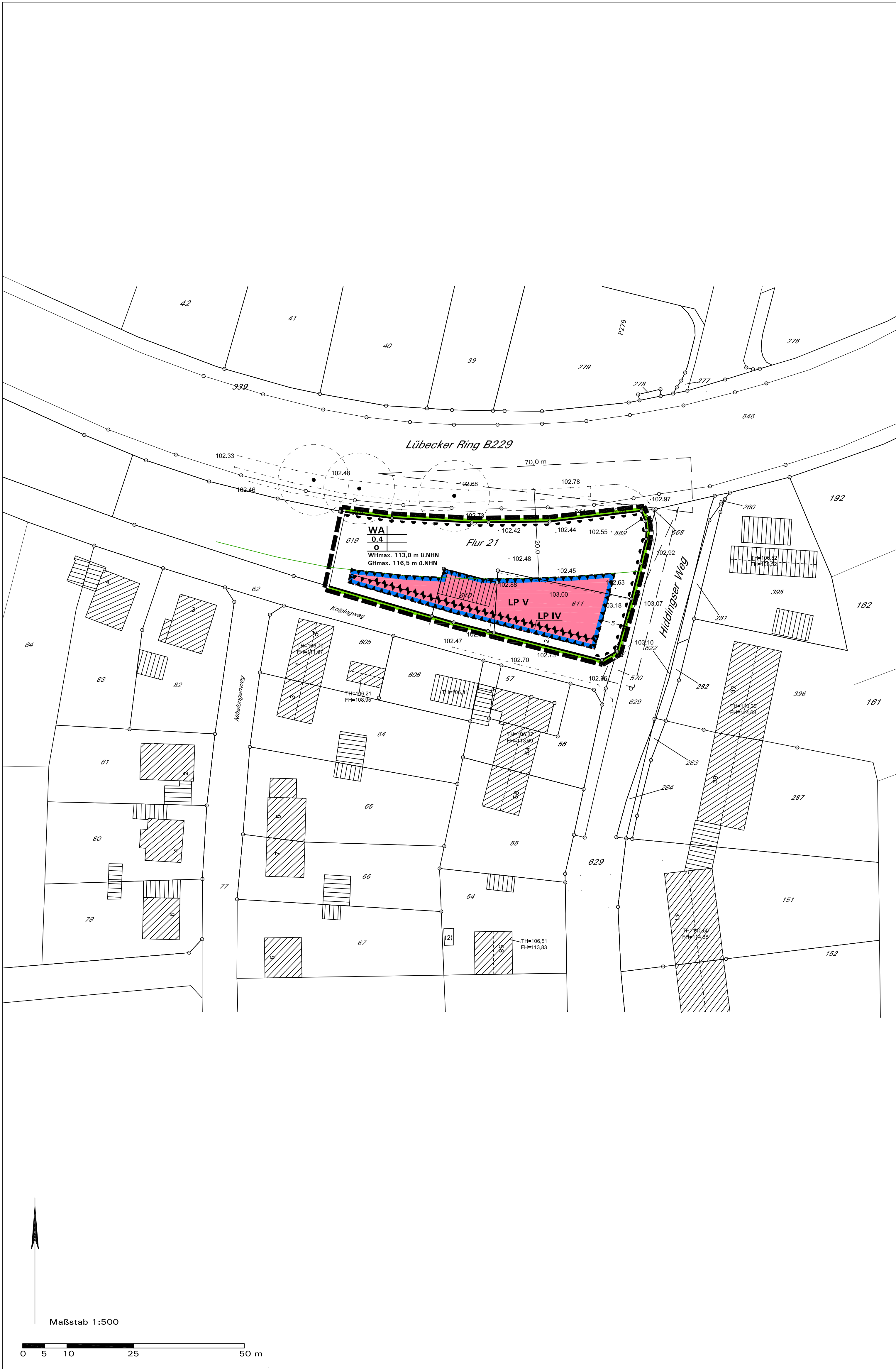




Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);
- 2.
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 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
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 Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)
6. 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)
7. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
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 Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)
9. Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO) vom 17.11.2009 (GV NRW S. 682)
10. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DschG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226, 716), zuletzt geändert durch das 1. AndG vom 16.07.2013 (GV NRW S. 488)

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 gem. § 4 BauNVO

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.

Ausnahmeweise 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:

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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

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

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

113,0 Zulässige Wandhöhe in Meter über NHN: Bei geneigten Dächern entspricht die Wandhöhe der Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenfläche der aufgehenden Außenwand) und bei Flachdächern dem obersten Abschluss der aufgehenden Außenwand
Höchstmaß, hier 113,0 m. ü. NHN

116,5 Zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (= Oberster Gebäudeabschluss)
Höchstmaß, hier 116,5 m. ü. NHN

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

o Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauNVO:

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

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

Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO

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

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

— Straßenbegrenzungslinie

▼ ▼ ▼ Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

↔ Sichtfelder gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind von baulichen Anlagen sowie sichbehindernden Einfriedungen und Bepflanzungen gem. § 27 StrWG NRW freizuhalten.

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

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen:
Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den 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 Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tabelle 8, Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin, siehe Hinweis G.1) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich	erf. R'w res der Außenbauteile, jeweils für Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

Schlafräume (auch Kinderzimmer) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom lärm- abgeschirmten, 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.

Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)

↔ Maßangaben in Meter, z.B. 5,0 m

▨ Vorhandene Bebauung

611 Flurstücksnummer

○ Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen

3 Hausnummer

• 102,48 Höhenpunkte in m ü. NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHNN 92)

⊙ Baumstandorte, Bestand mit Kronentraufe

▤ Straßenausbau, Bestand

— Abstandslinie 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße B 1

Hinweise

Kampfmittelüberprüfung:

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

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 vernieseln oder in ein Gewässer einzuleiten.

Eingriffe bei Bodendenkmalen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Befunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckungen ist der Stadarchäologie Soest (Tel.-Nr. 02921/6639650), der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest (Tel.-Nr. 02921/103-3411) oder dem LWL-Archäologie für Westfalen (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.

Behandlung von Abfallablagierungen oder Bodenverunreinigungen bei Erdarbeiten:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagierungen 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:

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. Notwendige Rodungen sind auf die Zeit vom 1. November bis 1. März zu beschränken.

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 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 Verbieten des § 4 BSS und ohne Ausnahme genehmigung oder Erlaubnis 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 Ausnahme genehmigung oder Erlaubnis einer Befreiung nach § 6 BSS 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 § 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.

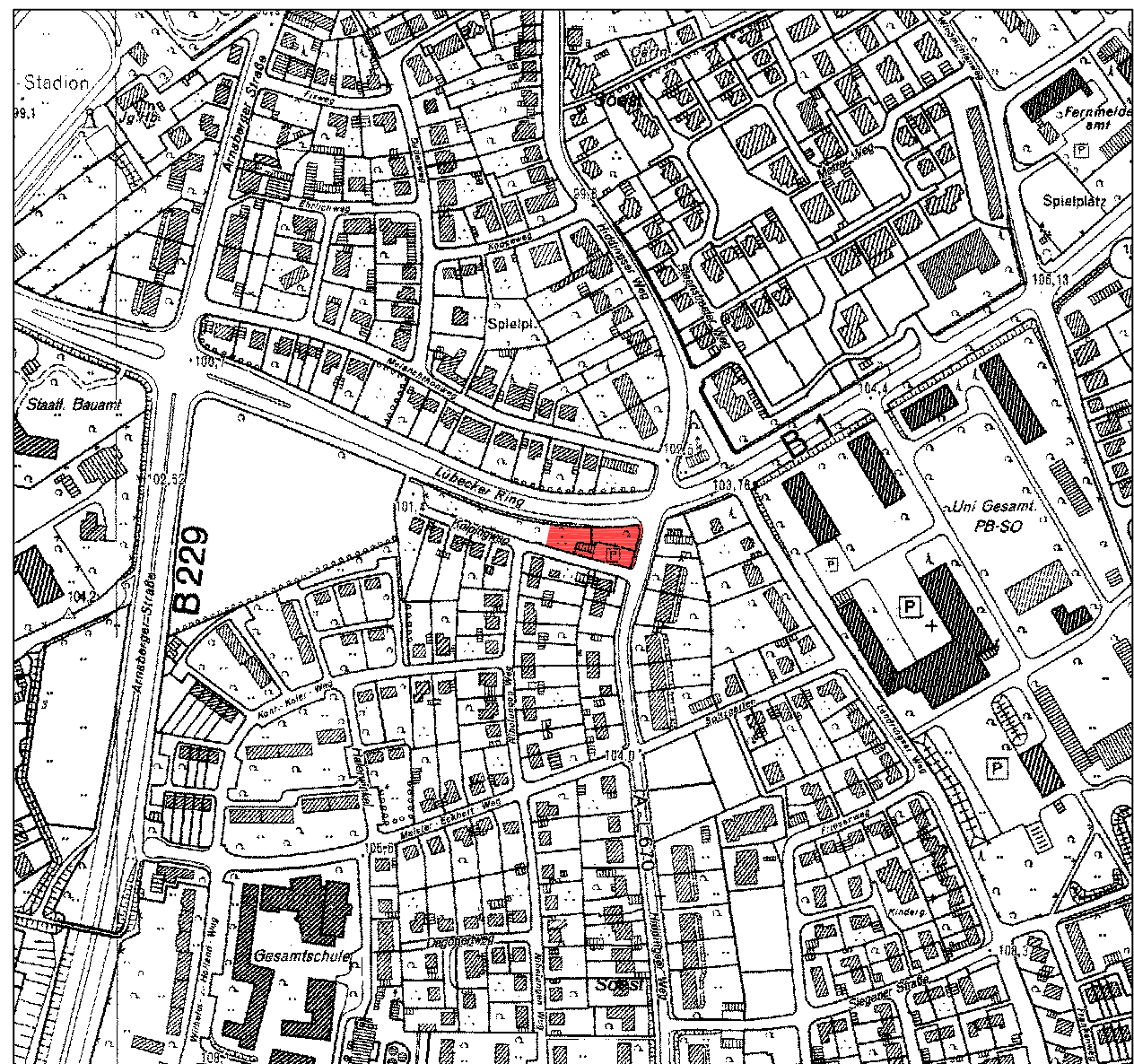
Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmalfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungsstätten nicht nach § 16 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können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



Stadt Soest

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 148
"Eckbebauung Lübecker Ring /
Hiddingser Weg / Kolpingweg

M. 1:500



Übersicht M. 1:5.000

Speicherdatum: 08.02.2015

Planbearbeitung

Die Planunterlage, Stand 21.08.2014 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Tischmann Schrooten
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29



Soest, den 06.10.2014

Gez. L. Lindemann
Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur

Aufstellung

Gem. § 2 Abs. 1 BauGB ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 27.03.2014 beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt

Soest, den 25.03.2015

Gez. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Unterrichtung und Äußerung

Gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 28.04.2014 bis einschließlich 12.05.2014 über die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern.

Soest, den 25.03.2015

Gez. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB hat dieser Bebauungsplan mit Begründung vom 03.11.2014 bis einschließlich 05.12.2014 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist am 25.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 25.03.2015

Gez. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und §§ 2 und 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 18.02.2015 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Soest, den 25.03.2015

Gez. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Planausfertigung

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 18.02.2015 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt.

Soest, den 25.03.2015

Gez. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Schlussbekanntmachung/Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss ist am 31.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt mit Bekanntmachung dieser Bebauungsplan in Kraft.

Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.

Soest, den 07.04.2015

Gez. Ruthemeyer
Der Bürgermeister