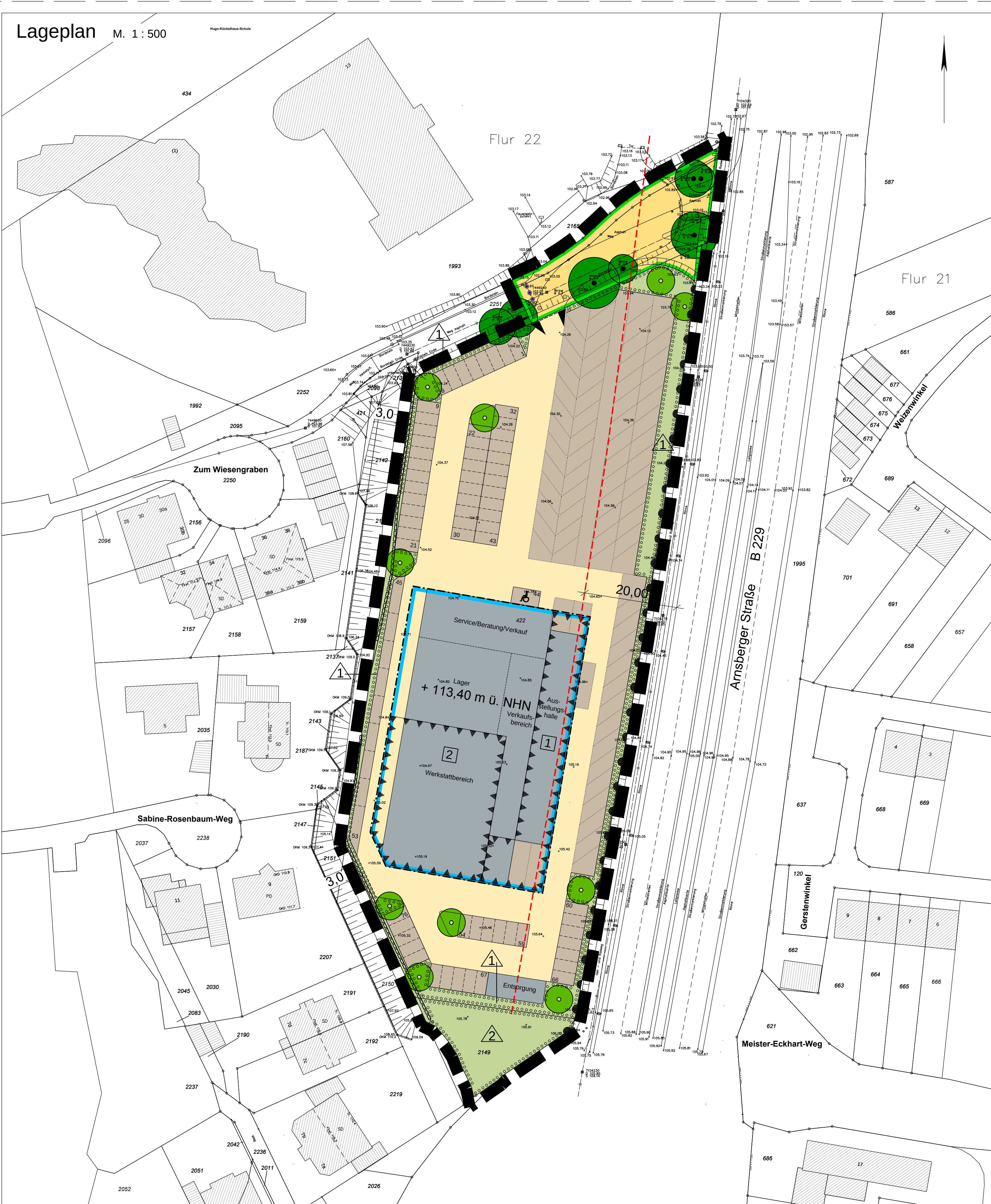


Lageplan M. 1 : 500



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 00) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV NRW S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV NRW S. 878)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert am 20. November 2014

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Räumlicher Geltungsbereich

räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 149/1 "Autohaus Arnsberger Straße" gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 149/1 "Autohaus Arnsberger Straße"

- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
- geplantes Gebäude gem. Vorhaben- und Erschließungsplan
- + 113,40 m ü. NHN (Bezugsfläche Erdgeschoss Fertigfußboden = 105,40 m ü. NHN)
- Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- private Verkehrsfläche
- Stellplätze
- Kfz-Ausstellungsfläche
- private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (siehe textl. Festsetzung Nr. 4)
- zu erhaltende Bäume
- geplanter Baum
- mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der städtischen Versorgungsträger belastete Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.2)

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- Flur 21 Flurbezeichnung und -grenze
- vorhandene Bebauung
- vorhandener Wall
- Flurstücksgrenzen und -nummern
- Geländehöhen in Metern über NHN
- Straßenname
- 20 Meter-Abstandslinie zum äußeren Fahrbahnrand der B 229
- Funktionsbereiche des Autohauses
- Bemaßung von Abständen
- Abgrenzung Zufahrt Autohaus (Poller)

Textliche Festsetzungen

- Zulässiges Vorhaben**
Zulässig ist die im Lageplan zeichnerisch festgesetzte sowie in den Ansichten dargestellte Errichtung baulicher und technischer Anlagen eines Autohauses einschließlich seines Betriebes.
- Zulässige bauliche Anlagen**
 - Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind bauliche Anlagen und Gebäude gemäß den zeichnerischen Darstellungen und Festsetzungen im Lageplan und in den Ansichten sowie gemäß den textlichen Festsetzungen zulässig.
 - Der Dachüberstand des Gebäudes darf die festgesetzte Baugrenze bis zu 2,00 m überschreiten.
 - Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch technisch notwendige Dachaufbauten (bspw. Klima-/ Lüftungsanlagen) um maximal 1,50 m überschritten werden. Diese müssen um mindestens 3,00 m von der obersten Gebäudekante zurücktreten.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 - Betriebszeiten
Der Betrieb des Autohauses ist an Werktagen von 6:00 bis 22:00 Uhr zulässig.
 - Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
In den mit 1 gekennzeichneten Flächen sind zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr innerhalb des geplanten Gebäudekomplexes keine Büroräume zulässig.

In den mit 2 gekennzeichneten Flächen des Werkstattbereiches werden die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Bau-Schalldämm-Maße für die Außenbauteile festgesetzt.

Bauteil	Bau-Schalldämm-Maße R in dB							
	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz	R _a in dB
Dach	11	18	13	18	31	29	28	23
Fassaden	7	14	20	23	16	41	46	25
Fenster	15	18	17	24	34	41	35	29
Tore	18	21	23	25	21	21	21	21
Lichtkuppel im Dach	20	26	27	18	34	34	38	20
Tor der Waschanlage	13	17	24	29	31	34	36	32

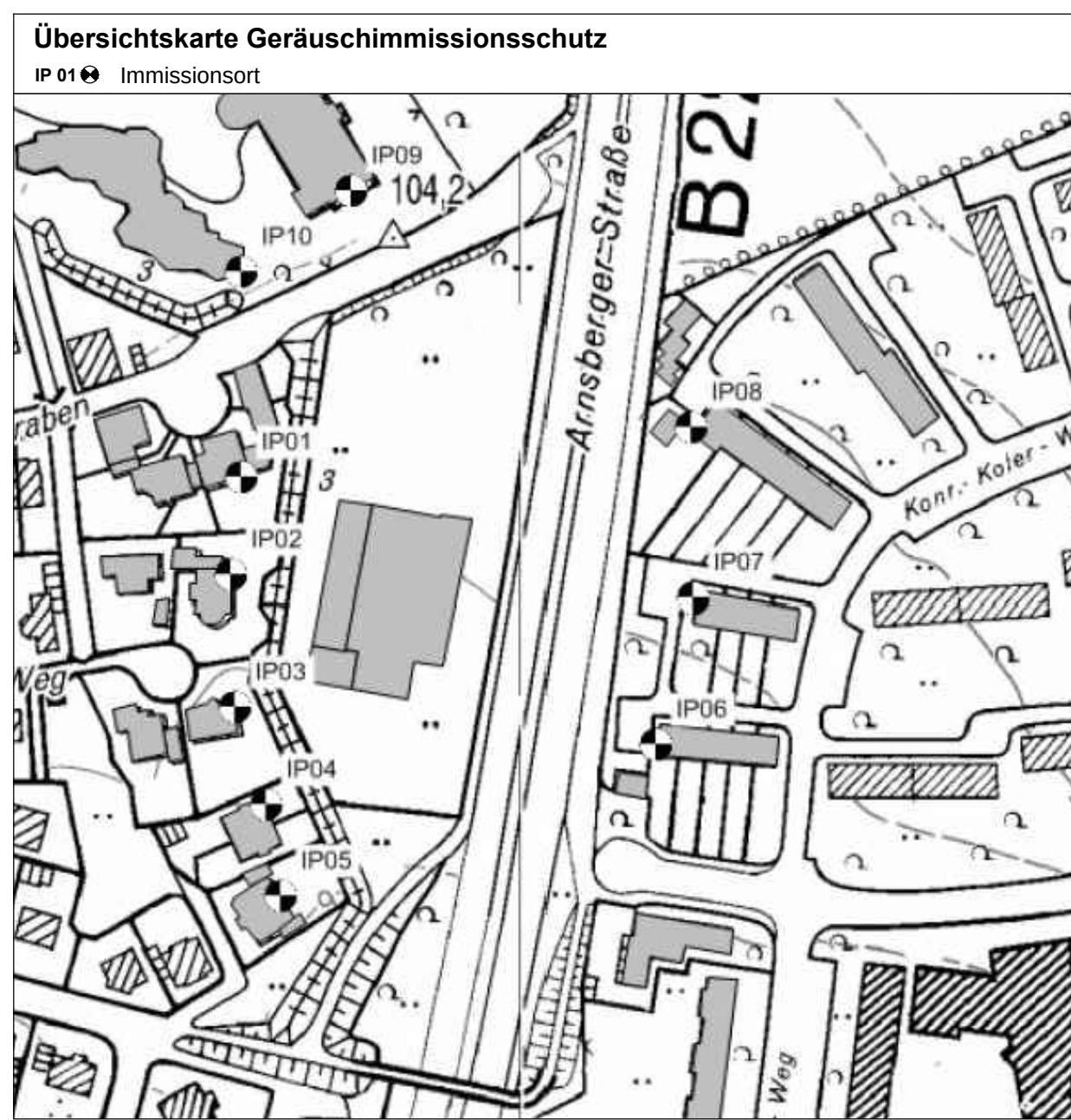
Tabelle: Schalldämm-Maße der Außenbauteile im Werkstattbereich

Bei Verwendung von Materialien mit geringeren Schalldämm-Maßen ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Die gewerbliche Nutzung eines Autohauses ist nur zulässig, wenn die Baurteilungspegel an folgenden Immissionsorten, die folgenden Immissionsrichtwerte für die Tag- sowie Nachtzeit nicht überschreiten.

Immissionsort IP-Nr. / Bezeichnung, Geschoss, Fassade	Immissionsrichtwerte [IRW] in dB (A)		Gebiet
	Tag	Nacht	
IP 01, Zum Wiesengraben 36b, 2. OG, Südfassade IP 02, Sabine-Rosenbaum-Weg 7, 2. OG, Ostfassade IP 03, Sabine-Rosenbaum-Weg 9, 2. OG, Ostfassade IP 04, Benninghausenweg 7 d. 2. OG, Ostfassade IP 05, Benninghausenweg 7 b. 2. OG, Ostfassade IP 06, Gerstenwinkel 4, 2. OG, Westfassade IP 07, Gerstenwinkel 13, 2. OG, Nordwestfassade IP 08, Waldorfschule, 2. OG, Südfassade IP 09, Waldorfschule, 2. OG, Südfassade IP 10, Waldorfschule, 2. OG, Südfassade	55	40	WA

Im Genehmigungsverfahren ist für die Zulässigkeit des Betriebs nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm, Ausgabe August 1998, an den in der vorstehenden Tabelle genannten Immissionsorten nicht überschritten werden.



4. Grünordnerische Maßnahmen

- Auf den mit 1 gekennzeichneten Flächen ist ein trittfester Landschaftsrasen einzusäen.
- Die mit 2 gekennzeichnete Fläche ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen.

Pflanzliste:

Gehölzstreifen und freiwachsende Hecken mit Überhältern - standortgerechte heimische Gehölze wie z.B.:

- Baumarten 1. Ordnung:
 - Stieleiche - Quercus robur
 - Esche - Fraxinus excelsior
 - Buche - Fagus sylvatica
- Baumarten 2. Ordnung:
 - Birke - Betula pendula
 - Zitterpappel - Populus tremula
 - Vogelkirsche - Prunus avium
 - Eberesche - Sorbus aucuparia

als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm oder als Heister von mindestens 150 - 200 cm Höhe, Pflanzabstand ca. 5,00 m bis 8,00 m in Einzelstellung aus Hochstämmen oder Gruppen aus Heistern

Straucharten:

- Feldahorn - Acer campestre
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Haselnuß - Corylus avellana
- Hartrieel - Cornus sanguinea
- Weißdorn - Crataegus monogyna und oxycantha
- Faulbaum - Frangula alnus
- Schlehe - Prunus spinosa
- Hundrose - Rosa canina
- Salweide - Salix caprea

Pflanzabstand ca. 1,00 m x 1,00 m

Hinweise

Kampfmittelüberprüfung:

Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, ob der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfabungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist über die Abteilung Bürger- und Ordnungsangelegenheiten der Stadt Soest zu verständigen.

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 Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus der geologischen 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 Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Baumschutzsatzung:

Die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Soest vom 09.08.2006 geschützten Bäume sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Weitergehende Regelungen der Satzung sind dieser zu entnehmen.

Artenschutzregelungen:

Bauvorbereitende Maßnahmen (Baufeldfreimachung) sind außerhalb der Hauptpflanzungszeiten von Brutvögeln (15. März bis 30. Juni) vorzunehmen. Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG darf im Zeitraum vom 1. März bis 30. September kein Gehölzschnitt stattfinden.

Einhaltbarkeit von DIN-Vorschriften und Richtlinien:

Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften und Richtlinien Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf bei der Stadt Soest, Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung, Windmühlenweg 21, 59494 Soest eingesehen werden.

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 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:

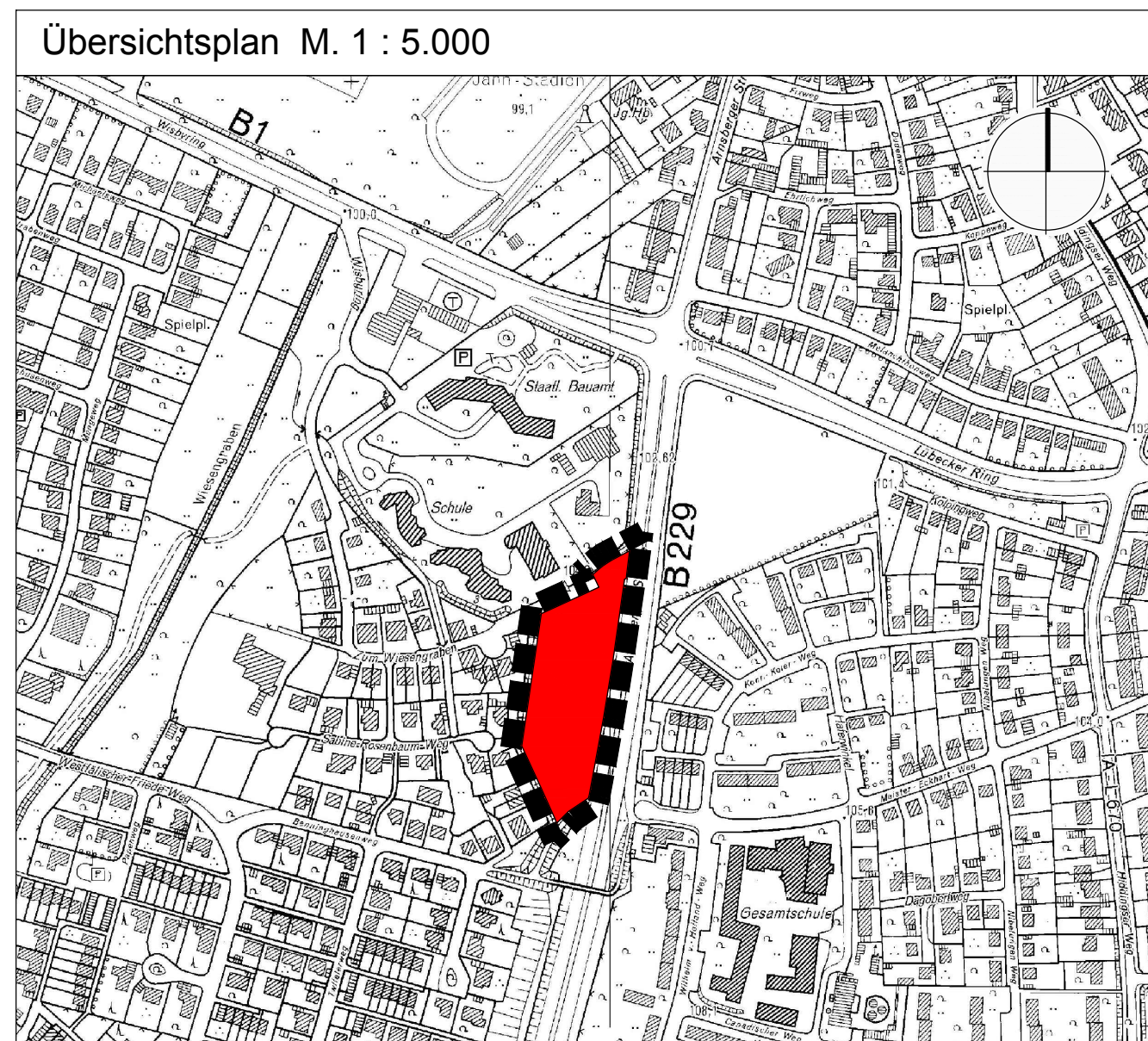
- geschützte Bäume entgegen den Verboten des § 4 BSS und ohne Ausnahme)genehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS entfernt, zerstört, schädigt oder ihren Aufbau wesentlich verändert,
- der Anzeigepflicht des § 4 Abs. 2 Satz 2 BSS nicht nachkommt,
- Anordnungen zur Pflege zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 5 Abs. 1 oder 2 BSS nicht Folge leistet,
- Nebenbestimmungen zu einer Ausnahme)genehmigung oder Erteilung 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 Baumschutz(satzung) (BSS) der Stadt Soest können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- Euro geahndet werden.

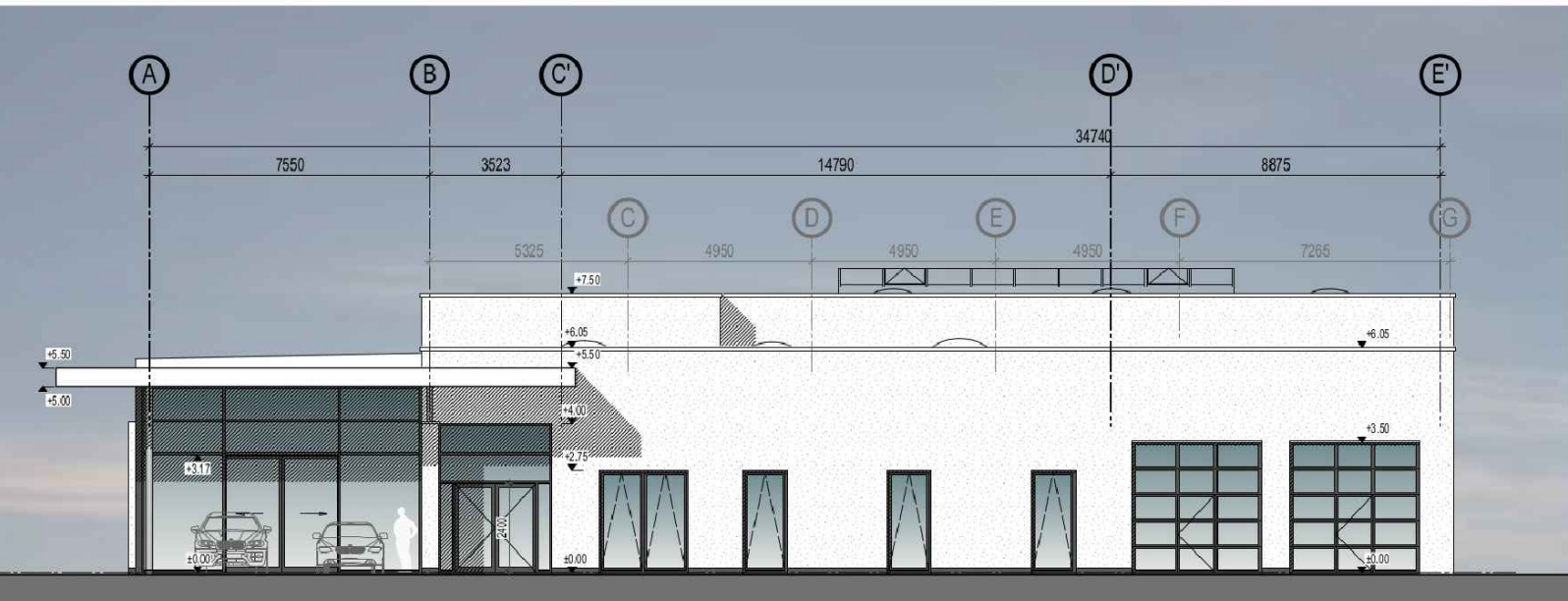
Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmalsfindes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungsorten nicht nach § 16 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können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

Stadt Soest
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr.149/1
einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan
"Autohaus Arnsberger Straße"

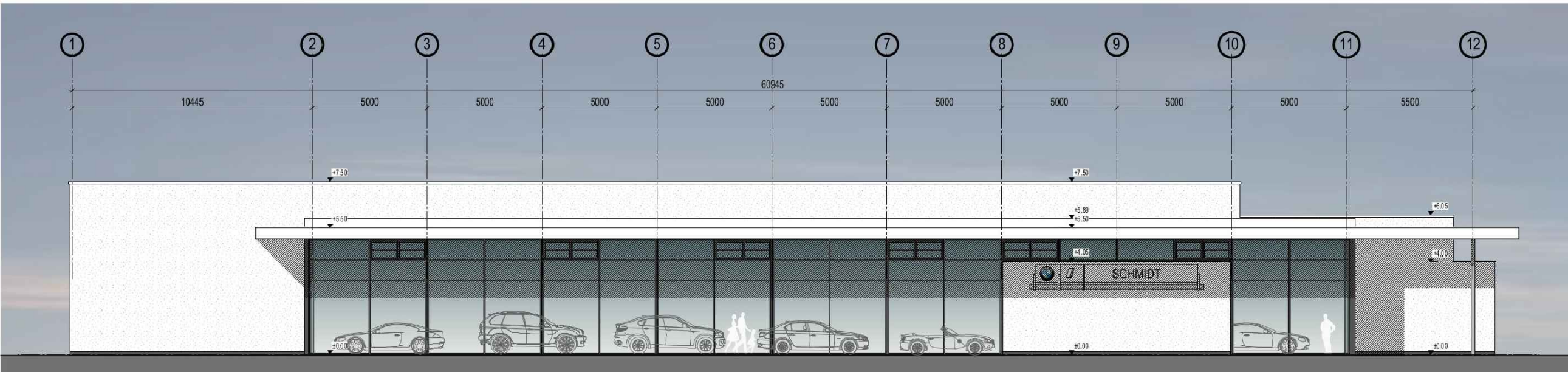
M. 1 : 500



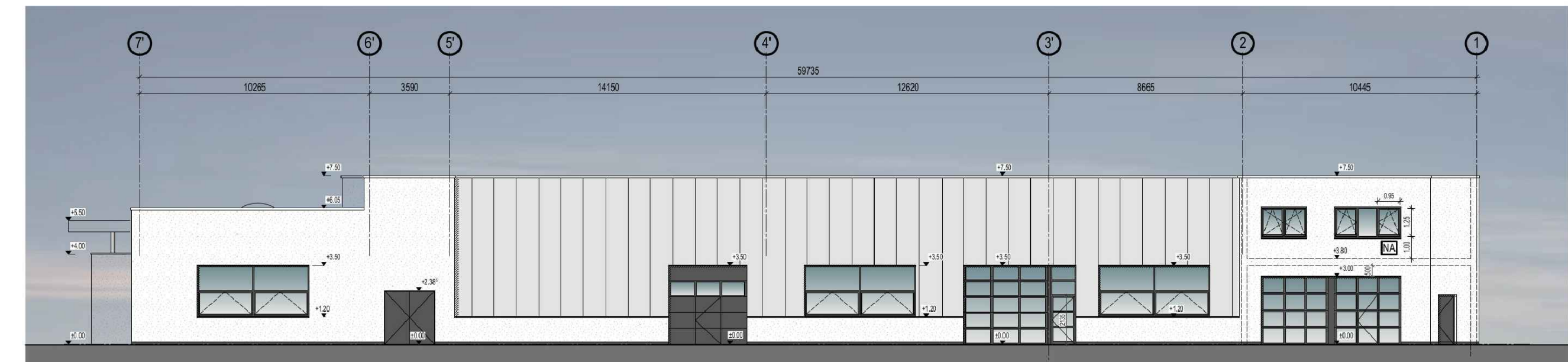
Ansichten M. 1 : 200



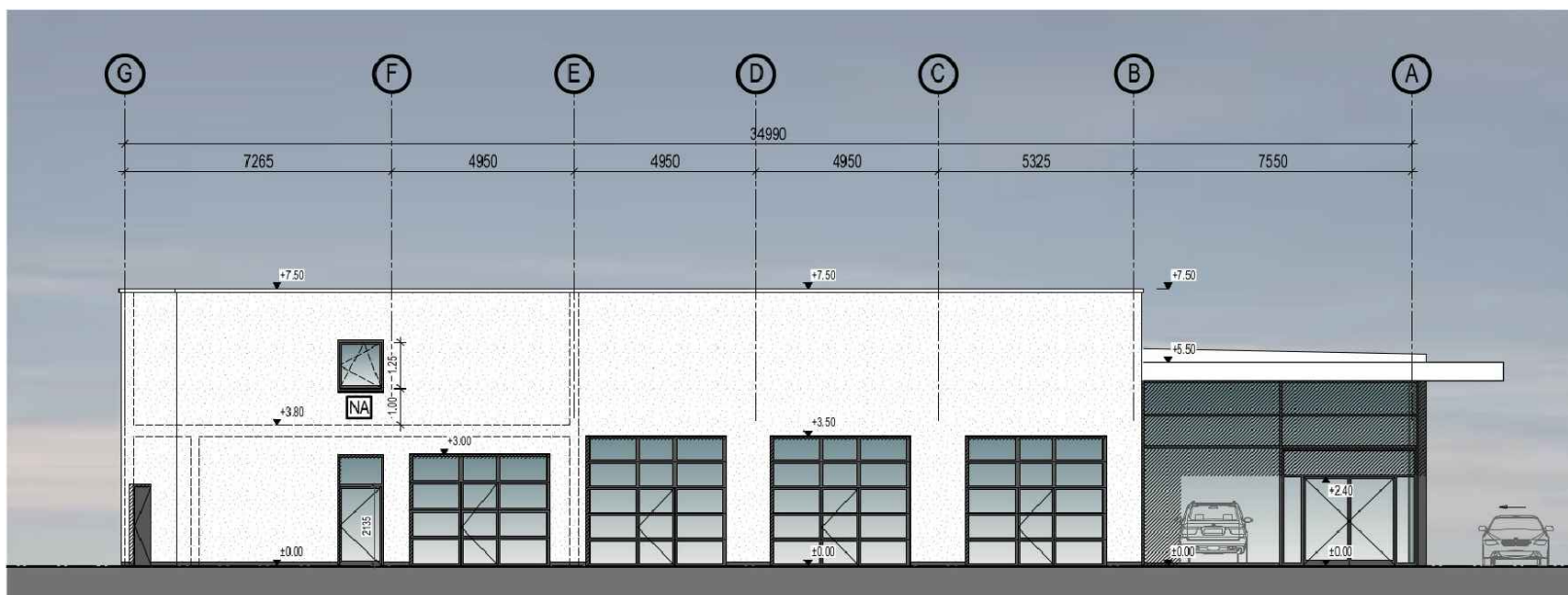
Nord - Ansicht



Ost - Ansicht



West - Ansicht



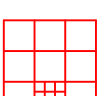
Süd - Ansicht

Entwurf



Industrie- und Gewerbebau GmbH & Co. KG
Gesellschaft für Projekt- und
45442 Essen, am 18.08.2015
45442 Essen, am 18.08.2015
Tel. 0202 2200-0
Fax 0202 2200-1
E-Mail info@imetaal.com
www.imetaal.com

Planbearbeitung



Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 · 44139 Dortmund · Tel. 0231/557114-0

Geometrische Eindeutigkeit

Die Planunterlage, Stand: Oktober 2015, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Ham, den 07.06.2016

Öffentl. best. Verm.-Ing. gez. Henkelmann

Aufstellung

Gem. § 2 Abs. 1 BauGB ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Stadteentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 26.08.2015 beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Soest, den 20.05.2016

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Unterrichtung und Äußerung

Gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 28.09.2015 bis einschließlich 12.10.2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern. Darüber hinaus fand eine Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Versammlung am 29.09.2015 statt.

Soest, den 20.05.2016

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Öffentliche Auslegung

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 28.04.2016 über einmütig und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 20.05.2016

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Satzungsbeschluss

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und §§ 2 und 3 Abs. 2 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 28.04.2016 über einmütig und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Soest, den 20.05.2016

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Planausfertigung

Es wird bestätigt, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 28.04.2016 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Soest, den 20.05.2016

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Schlussbekanntmachung/Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss ist am 31.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gem. § 10 Abs. 3 tritt mit der Bekanntmachung dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.

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

Soest, den 07.06.2016

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer