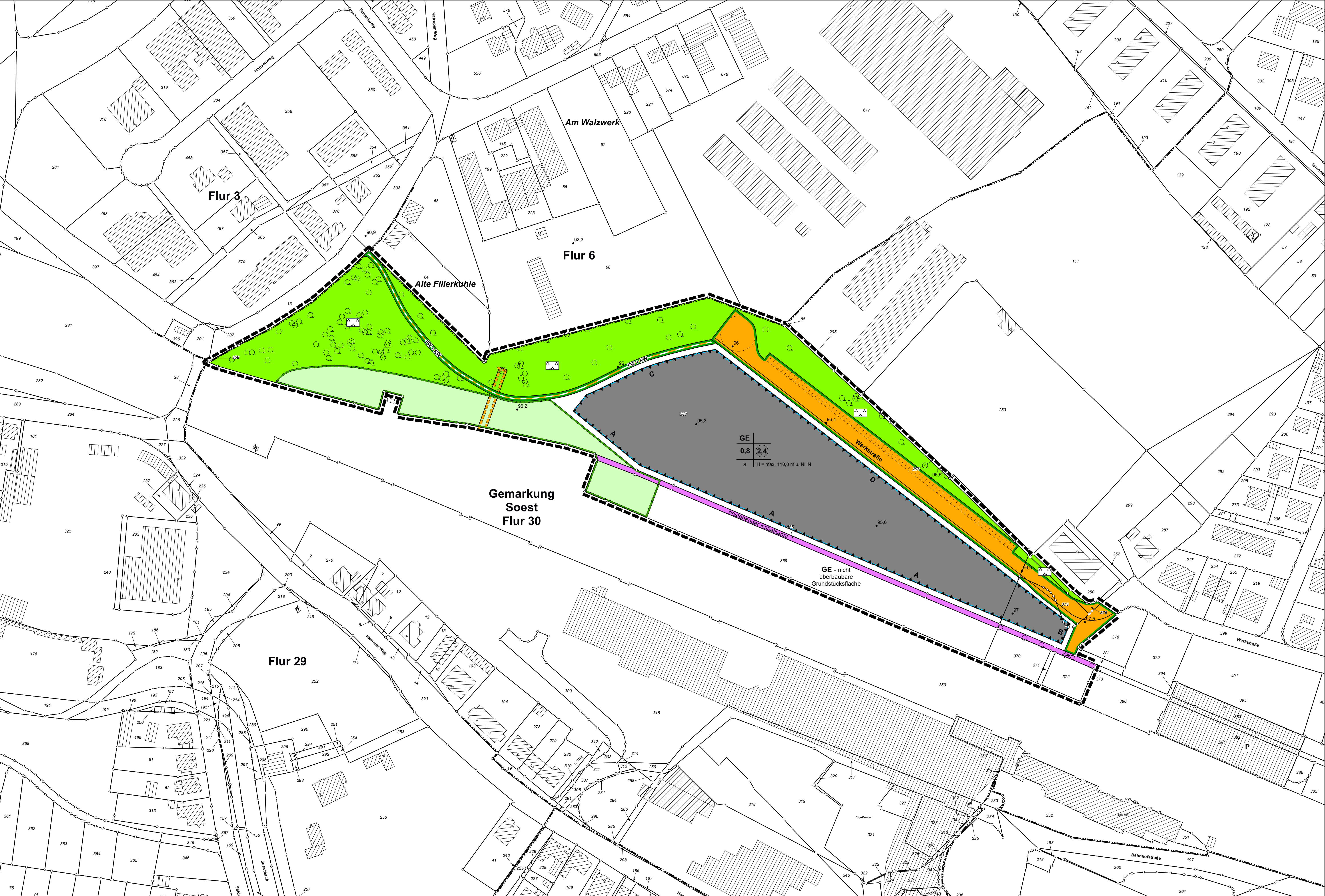




Planbearbeitung Angefertigt durch die Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Soest. Soest, den 04.08.2014 Abteilungsleiter gez. Steinbicker	Geometrische Eindeutigkeit Die Planunterlage, Stand 16.01.2014 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den 04.08.2014 gez. M. Schwefer ö.b.v.i.	Aufstellung Gem. § 2 Abs. 1 BauGB ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch den Stadtenwicklungsausschuss der Stadt Soest am 28.06.2013 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 31.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Soest, den 24.11.2014 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Unterrichtung und Äußerung Gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 02.09.2013 bis einschließlich 13.09.2013 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Soest, den 24.11.2014 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 29.10.2014 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Soest, den 24.11.2014 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Satzungsbeschluss Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und §§ 2 und 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 29.10.2014 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Soest, den 24.11.2014 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Planausfertigung Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratbeschluss vom 29.10.2014 überreicht und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW durchgeführt wurde. Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausfertigt. Soest, den 24.11.2014 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Schlussbekanntmachung/Rechtskraft Der Satzungsbeschluss ist am 28.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt mit der Bekanntmachung dieser Bebauungsplan in Kraft. Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten. Soest, den 01.12.2014 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer
--	---	--	---	--	---	---	--

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV NRW S. 142)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV NRW S. 878)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)
- Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBaVO) vom 17. November 2009 (GV NRW S. 682)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DschG) vom 11. März 1980 (GV NRW S. 226, 716), zuletzt geändert durch das 1. AnG vom 16. Juli 2013 (GV NRW S. 488)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2013 (GV NRW S. 133)

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

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

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahme: können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungstätten.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

Einzelhandelsbetriebe
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist Einzelhandel innerhalb des Gewerbegebietes (GE) ausnahmsweise zulässig, wenn er in funktionaler Verbindung und in direkter räumlicher Zuordnung mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb geführt wird und diesem in der Grundfläche eindeutig untergeordnet ist. Das Verhältnis der durch das Hauptgewerbe des Handwerksbetriebes/Gewerbebetriebes in Anspruch genommenen Fläche zur Verkaufsfläche muss mindestens 70% zu 30% betragen. Dies ist im Baugenehmigungsantrag entsprechen nachzuweisen.

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

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO
2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) BauNVO
a Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO
Es gilt die offene Bauweise, jedoch ist die Errichtung von Gebäuden über 50 m Länge zulässig.
Maximale Baukörperhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN). Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO bis max. 120,0 m über NHN zugelassen werden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

GE Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Das ist der farblich so festgelegte und durch Baugrenzen begrenzte Teil des Baugebietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

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

Öffentliche Verkehrsfläche

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Parkanlage

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die festgesetzte Fläche (5.000 qm) ist durch jährliche Mahd (je nach Bedarf mehrfach) und regelmäßiges Abschieben als Mosaik von niedrigwüchsiger Gras- und Ruderalvegetation sowie Rohboden zu erhalten. Eingestreut sind zusätzliche Habitatsysteme wie liegendes Totholz, Holz und Steinhaufen anzulegen bzw. zu erhalten ebenso wie einzelne Bäume und Sträucher.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Schallimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau an den gekennzeichneten Gebäude-fassaden erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren kann beim Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgesetzten Schallmaß abgewichen werden. Das erforderliche resultierende Schall-dämmmaß erf. R'w, res n dB(A) beträgt mindestens:

Bereich/Gebäudeseite	Wohn-, Schlaf- und Übernachtungsräume	Büroräume u. ä.
A	mind. 50 dB(A)	mind. 40 dB(A)
B	mind. 45 dB(A)	mind. 40 dB(A)
C	mind. 45 dB(A)	mind. 35 dB(A)
D	mind. 40 dB(A)	mind. 35 dB(A)

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (3) BauGB

- Planfestgestellte Bahnanlage gemäß allgemeinem Eisenbahngesetz
Geplante Überfahrt

Sonstige Festsetzungen

Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Soest und der Stadt Soest

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- Vorhandene Bebauung
Flurstücksnummer
Soest Flur 30 Gemarkung, Flurbezeichnung
Flurgrenze
Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen
Hausnummer
Böschung
Höhenpunkt mit Höhenangabe über NHN
Vorhandene Einzelbäume (nicht eingemessen)

Hinweise:

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

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 verneisen oder in ein Gewässer einzuleiten.

Eingriffe bei Bodendenkmälern:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Befunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelbefunde, 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 ist der Stadtarchäologie Soest (Tel.-Nr. 02921/6639650), der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest (Tel.-Nr. 02921/103-3411) oder dem LWL – Archäologie für Westfalen – 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.

Behandlung von Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen bei Erdarbeiten:
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen 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 Landschafts-behörde zu informieren und zu beteiligen.

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.

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 Bepflanzung 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 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.

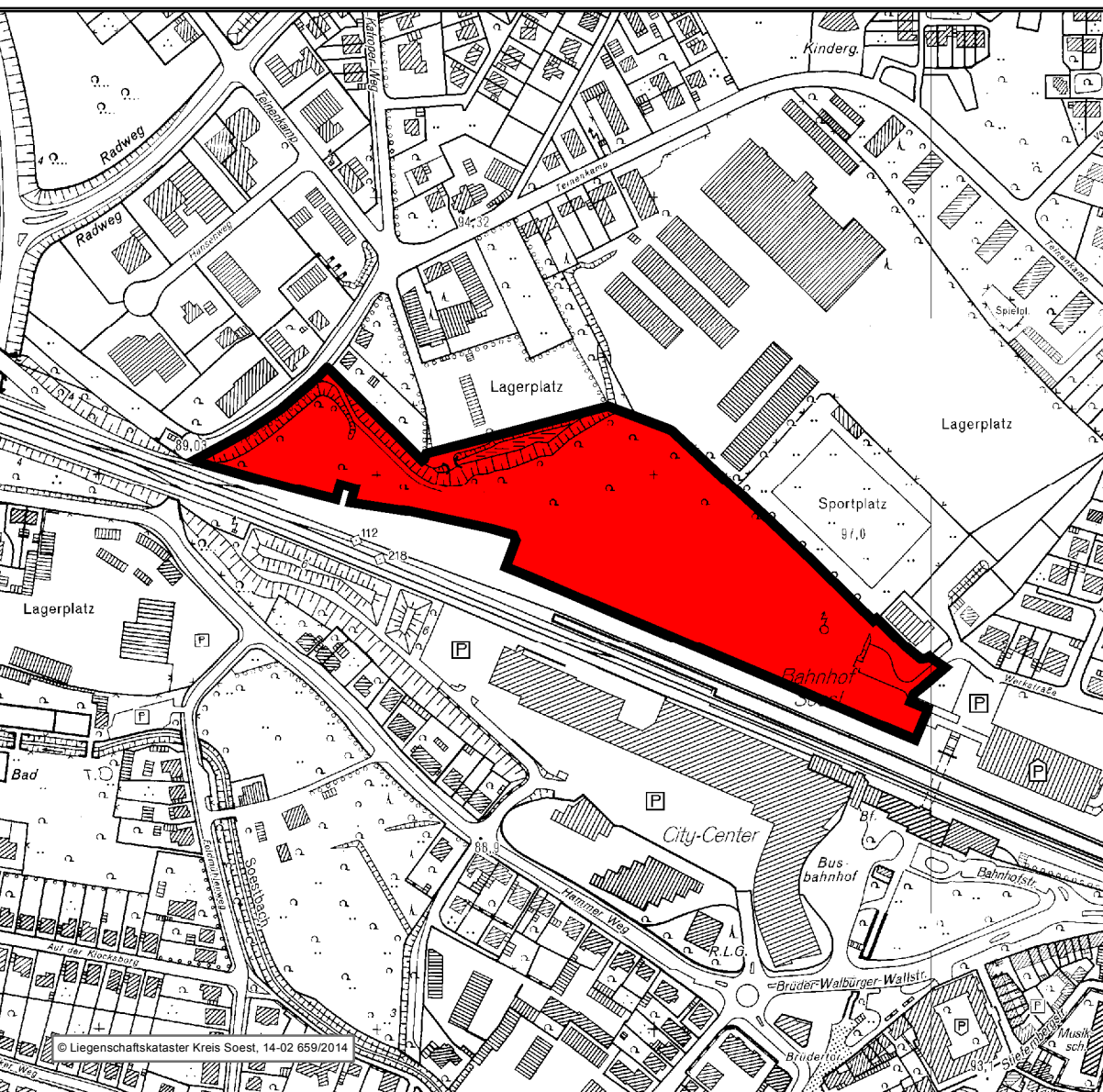
Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmals nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungsstätten nicht nach § 16 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können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



Stadt Soest

Bebauungsplan Nr. 175 B "Ehemalige Bahnflächen westlich der Werkstraße"

M. 1:1.000



Übersicht M. 1:5.000

Speicherdatum: 18.12.2014