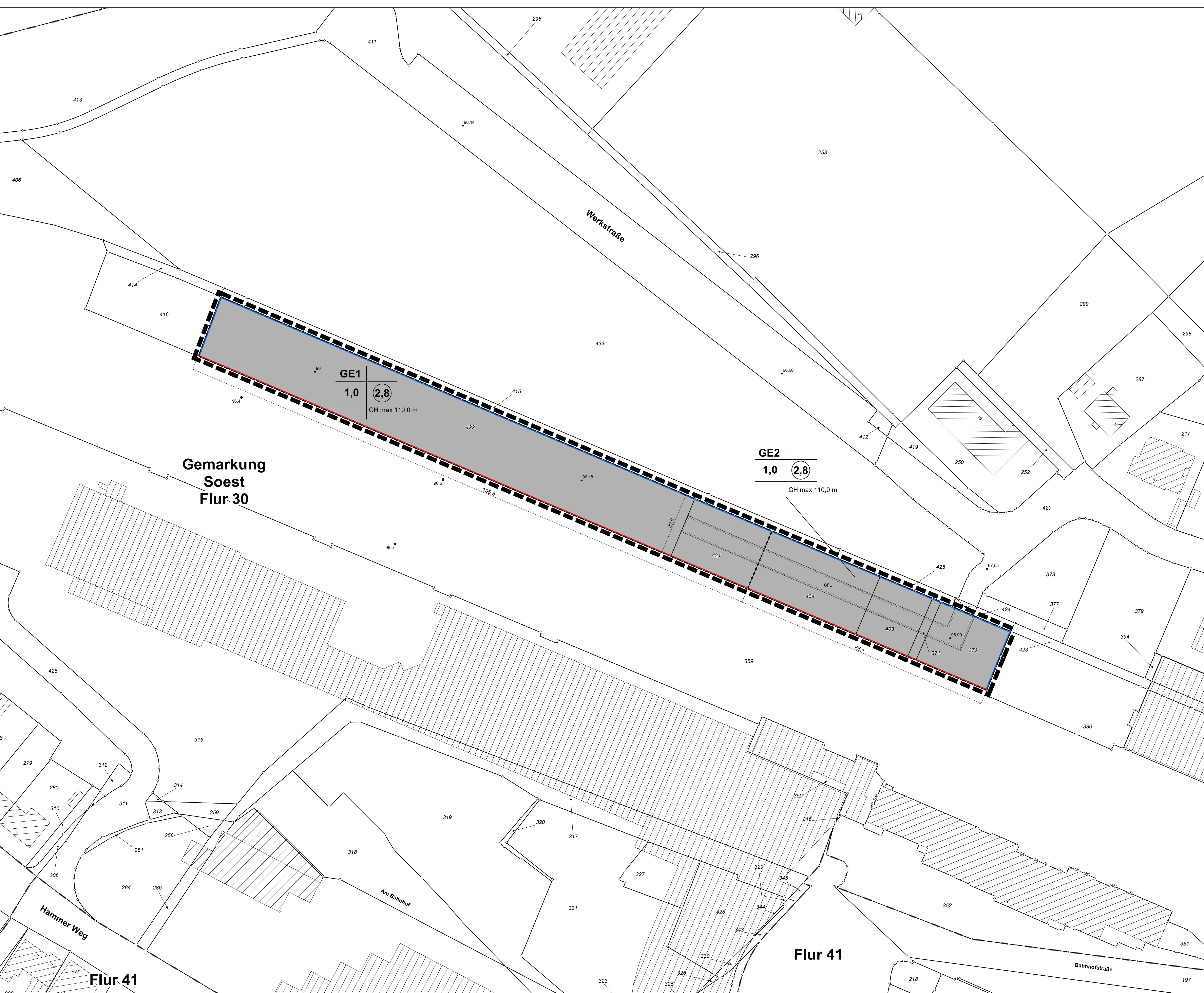




Planbearbeitung Angefertigt durch die Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Soest. Soest, den 09.08.2023 Abteilungsleiter i. A. gez. Steinbicker	Geometrische Eindeutigkeit Die Planunterlage „Stand 21.07.2023 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.“ Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den 11.08.2023 Öffentl. best. Verm.-Ing. gez. M. Schwelfer	Aufstellung Gem. § 2 (1) BauGB ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 23.11.2021 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 04.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Soest, den 15.08.2023 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Frühzeitige Beteiligung Gem. § 3 (1) BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Unterrichtung und Erörterung - in Form eines öffentlichen Aushangs in der Zeit vom 13.12.2021 bis einschließlich 28.12.2021 statt. Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung sind am 04.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Soest, den 15.08.2023 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Öffentliche Auslegung Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes ist durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 02.06.2022 beschlossen worden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Soest, den 15.08.2023 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 15.06.2023 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Soest, den 15.08.2023 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Planausfertigung Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsschluss vom 15.06.2023 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NRW durchgeführt wurde. Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausfertigt. Soest, den 15.08.2023 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Schlussbekanntmachung/Rechtskraft Der Satzungsbeschluss ist am 24.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 10 (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 01.09.2023 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer
--	--	--	--	--	---	--	---

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- 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 Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)
- Gesetz Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (DschG NRW) vom 01. Juli 2022 (GV. NRW. 2022 S. 662)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 25. Juni 1995, in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember (GV. NRW. S. 1470)
- Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 9. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. September 2016 (GV. NRW. S. 790)
- Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest vom 19.07.2019 in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2019

Festsetzungen und Zeichenerklärungen

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

GE1/GE2	Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO
Zulässig sind:	
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,	
2. Tankstellen,	
3. Anlagen für sportliche Zwecke.	
Ausnahmsweise können zugelassen werden:	
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.	
Unzulässig sind:	
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	
2. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,	
3. Vergnügungsstätten,	
4. Einzelhandelsbetriebe.	

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

1,0	Grundflächenzahl (GRZ)
2,8	Geschossflächenzahl (GFZ)

Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB sowie § 16 (2) und § 16 (4) i. V. m. § 18 BauNVO

GH max. 110 m NHN	Die festgesetzte Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Als Gebäudehöhe wird die Oberkante der Attika bzw. die Oberkante der über die Dachfläche hinausragende Außenwand bestimmt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf für untergeordnete Bauteile, etwa Technikaufbauten, in der Summe bis maximal 2,0 m der festgesetzten Gebäudehöhe überschritten werden. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Normalhöhen (NHN).
--------------------------	---

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

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO:	
Das sind die durch Baulinien und/oder Baugrenzen bestimmten Flächen des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.	
Baulinien gem. § 23 (2) BauNVO Auf dieser Linie muss gebaut werden.	
Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten.	

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

Im GE1 ist die der Bahntrasse zugewandte Außenwand als Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 6,5 m über GOK (102,5 m NHN) und einem Schalldämmmaß DLR von mindestens 25 dB auszuführen. Die Lärmschutzwand ist auf einer Länge von mindestens 147,3 m entlang der südlichen Baulinie zu errichten.	
--	--

Sonstige Festsetzungen

--- -- --	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB
+ + + + +	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten gem. § 1 (4) BauNVO oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 16 (5) BauNVO
-----	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB wird zugunsten der Erschließung der angrenzenden Grundstücke festgesetzt.

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Gemarkung Soest Flur 30	Gemarkung
-----	Flurgrenze
418	Flurstücksnummer
-----	Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen
-----	Vorhandene Bebauung
15	Hausnummer
89,8	Höhenpunkte mit Höhenangaben
-----	Böschung

Hinweise

Kampfmittelüberprüfung ist bei den Vorbereitungen (z. B. Abschieben der Baufläche bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfahren oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Mögliche Kampfmittel sollten in keinem Fall bewegt werden. Im Verdachtsfall ist der Gefahrenbereich großflächig abzusperren und die Abteilung Ordnungsangelegenheiten der Stadt Soest unverzüglich zu informieren, damit der Kampfmittelräumdienst benachrichtigt werden kann. Die entsprechenden Meldungen sind unter der Rufnummer 02921/103-2131 oder unter 02921/103-2110 zu veranlassen. Außerhalb der Dienstzeiten informieren Sie bitte die Polizei unter der Rufnummer 110.

Eingriffe bei Bodendenkmalen
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, 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 sind der Stadtarchäologie Soest, der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest oder der LWL – Archäologie für Westfalen – Außenstelle Olpe 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.

Baumschutzsatzung
Die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Soest vom 19.07.2019 geschützten Bäume sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Weitergehende Regelungen der Satzung sind dieser zu entnehmen.

Rückensstütze entlang öffentlicher Verkehrsflächen
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen ein Geländestreifen zur Herstellung von Rückensstützen von Kantensteinen bereit zu stellen, der im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer verbleibt. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

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 verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten.

Behandlung von Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen bei Erdarbeiten
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

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.

Artenschutzregelungen
Im Zuge der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich der Unteren Landschaftsbehörde zu informieren und zu beteiligen.

Die bauvorbereitenden Maßnahmen sind zum Schutz der allgemeinen Brutvogelfauna außerhalb der Brutzeit (15. März -31. Juli) durchzuführen.

Laut BNatSchG sind im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitte nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sicher auszuschließen.

Geometrische Eindeutigkeit
Sind in den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung zwei unterschiedlich lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermassung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Bußgeldandrohungen

Bei Denkmälern / Bodendenkmälern
Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmalfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmale oder Entdeckungsstätten nicht nach § 16 (1) Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250.000,-- Euro geahndet werden.

