



Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06.08.2009 (BGBl. I S. 2585)
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 Gesetz vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1980 - 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 30.12.2009 (GV NRW S. 380)

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

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen 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 § 10 (6) BauNVO für unzulässig erklärt:
4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

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

z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO

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

z.B. **0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) BauNVO

z.B. **O** offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

--- Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO

Auf dieser Linie muss gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

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

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

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

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

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

Verkehrsflächen

--- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Nachrichtliche Darstellung: (keine Festsetzungen)

- R/F Rad-/Fußweg
- Strassenbegleitgrün

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

P Private Grünfläche - Gärten

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von Gartenlauben im Bereich der privaten Grünflächen nicht zulässig.

G Öffentliche Grünfläche (naturnaher Regenrückhalt)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserfläche - Gärten

Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 28 a) BauGB

Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 28 a) BauGB.

Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen:
Die Gestaltungsmaßnahme ist unmittelbar nach Abschluss der Straßenbauarbeiten auszuführen.

Bepflanzung des Lärmschutzwalles:
Für die Begrünung des Lärmschutzwalles ist die Anpflanzung von Sträuchern und vereinzelt von Bäumen 2. Ordnung vorgesehen. Die Pflanzenauswahl erfolgt in Anlehnung an die potenzielle Vegetation.

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

Passive Schallschutzmaßnahmen bzw. Grundrissanordnung

Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauNVO) die Anforderungen an das resultierende Schallmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11 89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 6 erfüllt werden.

Nach außen abschließende Umfassungsbauwerke sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegel-Bereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpiegel La[B(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R _w [dB(A)]	Wohnräume	Büro Räume
II	56 - 60	30	30	
III	61 - 65	35	30	

Für alle überwiegend zum Schlafen genutzten Räume sind bei Gebäudefronten mit Überschreitung der Orientierungspegel (Außenbelastungen) für den Beurteilungszeitraum Nacht schalldämmende Lüftungen erforderlich, da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur voll wirksam sind, wenn die Fenster und Türen bei Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Für die mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen wird daher folgende Festsetzung empfohlen:

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten (u.a. Lärmpegelbereiche) sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen, die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn nur oder zusätzliche Fenster in den Gebäudefronten vorgesehen sind, die an Baugrenzen ohne Ausweisung von Lärmpegelbereichen angrenzen.

--- Lärmschutzwand (Mindesthöhe siehe Planschrieb)

--- Lärmschutzwand (Mindesthöhe siehe Planschrieb)

Bezugsgrundlage für die Bemessung der Wallhöhe und der Lärmschutzwand sind die Mittelachsen der Verkehrsflächen sowie der Lärmschutzanlagen.
Gemessen wird im rechten Winkel zur Trasse Danziger Ring O.K. fertig ausgebaute Straßendecke (Zusätzlich bei der LS-Wand auch die Hermannstraße/Hepper Weg).

Sonstige Festsetzungen

--- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes oder Art der Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

--- Vorhandene Bebauung

143 Flurstücksnummer

--- Flurgrenze

--- Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen

14 Hausnummer

3,0 Maßkette

--- Böschung

Hinweise:

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

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 versickern oder in ein Gewässer einzuleiten.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelgründungen, aber auch Verankerungen und Verankerungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus entgeschichteter Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Stadtdenkmalpflege Soest (Tel.-Nr. 02921/6639650), der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest (Tel.-Nr. 02921/103-3411) oder dem Westfäl. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ope (Tel.-Nr. 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Altlasten/Schadstoffbeseitigung des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgedachten Abfälle bzw. verunreinigten Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten und Untersuchungen zugrunde:

- Schalltechnische Untersuchung - Büro Altenberge, Münster - von August 2010
- Verkehrliche Untersuchung - Büro IGS, Neuss - von Februar 2010
- Archäologische Prüfung - Büro Stieglitz, Soest - von Juli 2010

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 zur Bepflanzung 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.

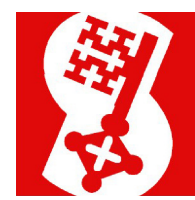
Gemäß § 70 Abs. 1 Nr. 17 Landschaftsgesetz NW in Verbindung mit § 12 Abs. 1 Baumschutzgesetz (BSS) der Stadt Soest handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

- a. 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,
- 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 Ausnahme genehmigung 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 Baumschutzgesetz (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 Entdeckungstätten nicht nach § 16 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz unverändert lässt.
Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250.000,- EURO geahndet werden.

Stadt Soest



Bebauungsplan Nr. 177 Danziger Ring

M. 1:1.000

