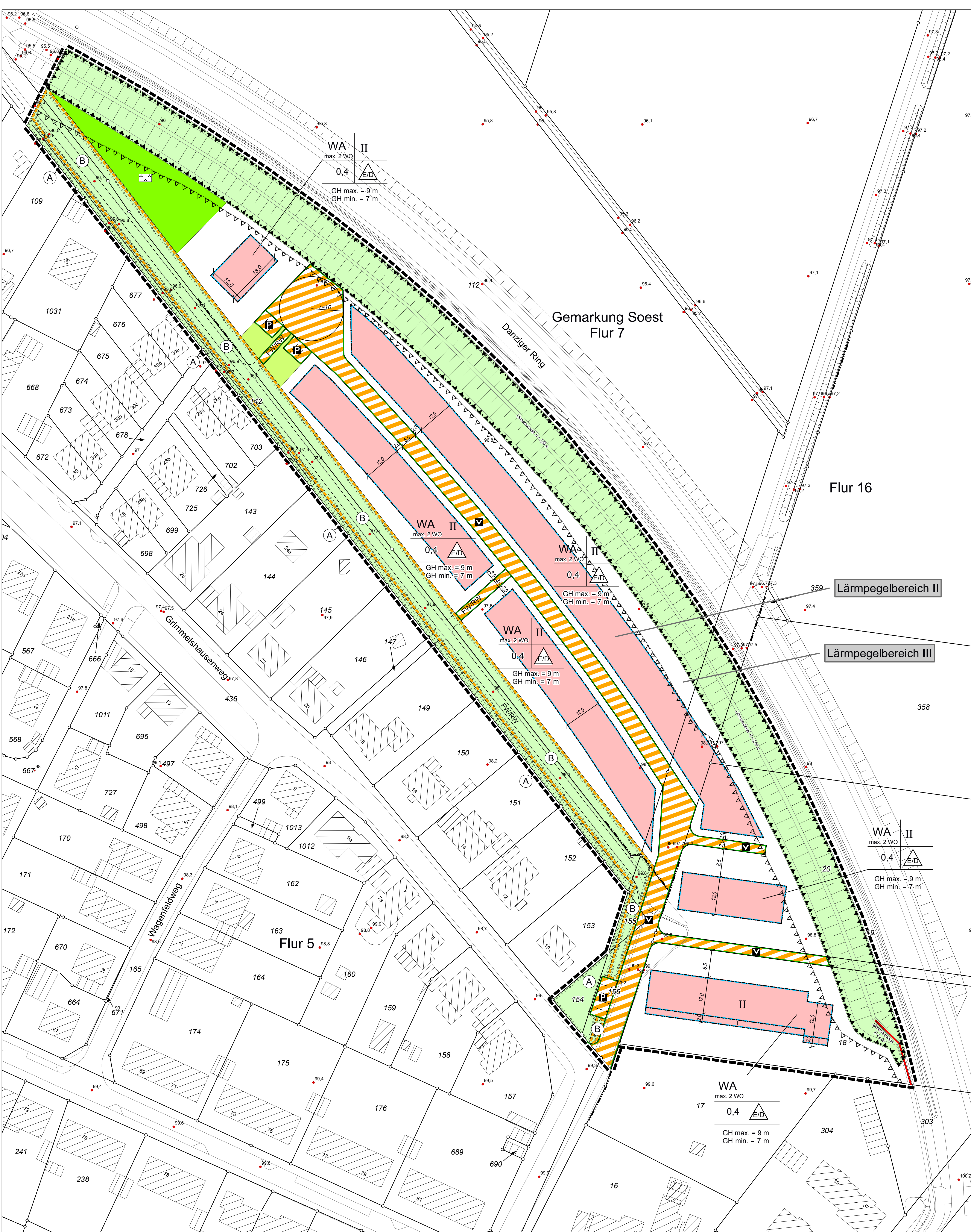




Rechtsgrundlagen

- 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. 266), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV NRW S. 142)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung 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 23.01.1990 (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 - SBauVO) vom 17. November 2009 (GV NRW S. 682)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DMSchG) vom 11. März 1980 (GV NRW S. 226, 718), zuletzt geändert durch das 1. AndG 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

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.

Die gemäß § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen werden gemäß § 1 (5) BauNVO für unzulässig erklärt:

- Schank- und Speisewirtschaften.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) BauNVO für unzulässig erklärt:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO

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

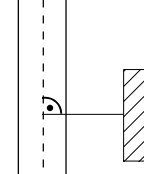


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (3 und 4) i.V.m. § 18 BauNVO:

GH max. = 9 m Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf nicht überschritten werden.

GH min. = 7 m Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf nicht unterschritten werden.



Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die Höhe der fertig ausgebauten Straße. Diese Höhen werden auf die Mitte des jeweiligen Gebäudes im rechten Winkel zur Straßennachse gemessen.

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

- 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

Gemäß § 23 (5) BauNVO dürfen überdeckte Stellplätze und Garagen die rückwärtige gartenseitige Baugrenze nicht überschreiten.

Baugrenzen gem. § 23 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Rückwärtige, gartenseitige Baugrenzen können von eingeschossigen Anbauten um bis zu 3 m auf höchstens insgesamt 6 m Breite überschritten werden. Dies gilt nicht für Bereiche zwischen Baugrenzen und öffentlichen Straßen bzw. Fuß- und Radwegen.

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Verkehrsberuhigter Bereich

- Parkplatz

- FuW/RW Fuß- und Radweg

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

- Straßenbegleitgrün

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

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

- Parkanlage

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

- Flächen für das Anpflanzen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Auf den gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte heimische Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm, dreimal besäumt mit Drahtbällern, und/oder standortgerechte heimische Sträucher anzupflanzen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der darauf folgenden Planperiode gleichartig zu ersetzen. Es sind Arten der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.

- Flächen für das Anpflanzen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Auf den gekennzeichneten Flächen sind nur bodendeckende Bepflanzungen, sowie Raseneinsaat zulässig. Die Anpflanzung von Bäumen ist auf diesen Flächen nicht zulässig!

- Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Auf den gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Laubgehölze (Bäume und Großsträucher) zu erhalten. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang oder genehmigter Beseitigung des vorhandenen Bestandes in der darauf folgenden Planperiode gleichartig zu ersetzen.

Hinweis:

Die Flächen für das Anpflanzen und/oder die Flächen mit Bindung und für die Erhaltung sind Doppelfestsetzungen und damit Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des jeweils festgesetzten Baugebietes.

Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Lärmschutzwand (vorhanden) H = 3,0 m

- Lärmschutzwand (vorhanden) H = 4,00 m

- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II und III

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Bereiche (Abgrenzung der Lärmpegelbereiche) 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 BauONV) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden.

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

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{a, \text{dB(A)}}$	erforderliches Schalldämm-Maß der Außenbauteile $R_{w, \text{res}} \text{ dB(A)}$	Aufenthaltsräume Wohnungen/	Büro Räume
I	55-60	30	30	30
II	61-65	30	30	30

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Dachgeschossbereiche mit Fenstern innerhalb der Baufenster nördlich der Erschließungsstraße mit Ausrichtung zum Danziger Ring sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Gebäudefronten vorgesehen sind, die keine direkte Ausrichtung zum Danziger Ring aufweisen (seitliche Fenster).

Sonstige Festsetzungen

max. 2 WO Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB Bei Errichtung von Doppelhäusern auf unterschiedlichen Flurstücken bezieht sich die Festsetzung der maximal zulässigen Wohnungen auf beide Doppelhaushälften.

- Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Soest GmbH sowie der Kommunalen Betriebe Soest AöR-Abwasser gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- vorhandene Bebauung

- Flurstücksnummer

- Gemarkung, Flurbezeichnung

- Flurgrenze

- Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen

- Hausnummer

- Bemaßung

- geplante Grundstücksaufteilung

- Fuß- und Radweg

- Höhenpunkt mit Höhenangabe über NNH

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.

Regenwasserabfluss: Der Abfluss des Regenwassers von Dach- und Höflflächen, die erstmals bebaut, befestigt oder erstmals an die öffentliche Kanalsaltall angeschlossen werden, ist entsprechend dem § 51 Landeswassergesetz NW, soweit möglich, zu versickern, zu versieen oder in ein Gewässer einzuleiten.

Eingriffe bei Bodendenkmalen: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenebefunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde, 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 Stadarchäologie 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 Abfallablagern oder Bodenverunreinigungen bei Erdarbeiten: Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagern oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundnen 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.

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 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 Verboten des § 4 BSS und ohne Ausnahmegenehmigung 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 Ausnahmegenehmigung 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 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 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.

