



VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest hat in seiner Sitzung am 11.05.2010 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2(1) BauGB beschlossen.

Soest, den 25.05.2010

gez. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat durch öffentl. Aushang in der Zeit vom 27.05.2010 bis 28.06.2010 stattgefunden.
Die vorgezogene Behördenbeteiligung hat vom 14.05.2010 bis 18.06.2010 stattgefunden.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19.05.2010

Soest, den 05.07.2010

gez. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung, Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt Soest wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 10.09.2010 bis 11.10.2010 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 01.09.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Soest, den 19.10.2010

gez. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 08.12.2010 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Soest, den 15.12.2010

gez. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 11.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 179 der Stadt Soest in Kraft.

Soest, den 12.04.2011

gez. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 07.09.2010

gez. Schaefer
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- 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)
- 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 28.10.2008 (GV. NRW S. 644)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- 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 09.10.2007 (GV NRW S.380)

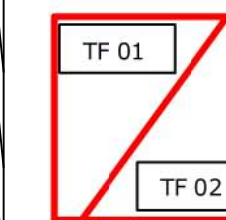
FESTSETZUNGEN:

Art der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

SO sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Automobilbetrieb
Für das Sondergebiet wird die Nutzung "Automobilbetrieb" festgesetzt. Innerhalb der Bebauflächen sind nur die inner Funktion dem Automobilbetrieb zuzuordnenden Nutzungen einschließlich des Handels mit Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugzubehör zulässig. Ausnahmsweise kann eine Wohnung für Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter zugelassen werden.

Gliederung der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:



Emissionskontingentierung nach der DN 45691, Ausgabe Dezember 2006:
(Die DIN 45691 ist in der Abt. Stadtentwicklung, Windmühlenweg 21, Soest, während der Öffnungszeiten: Mo.-Fr. von 8.30–12.30, Mo.-Mi. von 14.00–16.00 und Do. von 14.00–17.30 Uhr einzusehen.)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 für die im Bebauungsplan festgelegte Flächenaufteilung mit den einzelnen Teilflächen (TF 01 – TF 04) weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00–06.00 Uhr) überschreiten.

Teil- fläche	Fläche A m²	IP 3 / IP 4		IP 2 / IP 5 / IP 6		IP 1 / IP 7	
		LEK, tags	LEK, nachts	LEK, tags	LEK, nachts	LEK, tags	LEK, nachts
		dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
TF 01	3.492	60	45	61	46	65	50
TF 02	3.334	59	44	60	45	62	47
TF 03	3.120	57	42	58	43	64	49
TF 04	2.114	56	41	59	44	62	47

Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

OK 127,0 m Maximale Höhe der Oberkante des Baukörpers über NHN, hier : 127,0 Meter über NHN

0,8 Grundflächenzahl, hier: 0,8 (§§ 16 und 19 BauNVO)

BMZ 10,0 Baumassenzahl, hier: 10,0 (§ 21 BauNVO)

Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen:
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

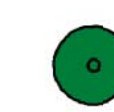
Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB:)

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Im entsprechend gekennzeichneten Bereich sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - F & R Fuß- und Radweg
 - Verkehrsgrün

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
(§ 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)

Die Flächen PF1 sind mit standortgerechten, gebietstypischen Gehölzen zu bepflanzen, hier:
Neben der Bepflanzung dieser Flächen mit einer Baumreihe mit insgesamt sieben Hochstämmen (s. u. anzupflanzender Baum), sind diese Bäume mit niedrigen Sträuchern zu unterpflanzen. Verwendung finden hier Rosen-Arten wie Kriechende Rose (Rosa arvensis), Hundrose (Rosa canina) und Heckenrose (Rosa corymbifera).

Die Fläche PF2 ist mit standortgerechten, gebietstypischen Gehölzen zu bepflanzen, hier:
Die Pflanzung der Gehölze erfolgt in drei Reihen im Dreiecksverband (Reihenabstand x Pflanzabstand: 1,5 m). Der Anteil von Bäumen 2. Ordnung beträgt ca. 10%. Sträucher werden in Gruppen von vier bis sieben Stück gepflanzt, wobei sich die Gruppen über mindestens zwei Reihen erstrecken. Der Abstand der Bäume 2. Ordnung beträgt mindestens 3 m.



anzupflanzender Baum

- Pflanzung an der Emdenstraße
Pflanzung von Bäumen in Ergänzung des vorhandenen Bestandes an der Emdenstraße als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm Baumart Kaiserlinde (Tilia pallida)
- Pflanzung an der Straße "Am Bohnenpfad"
Pflanzung einer Baumreihe mit insgesamt sieben Hochstämmen, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm, der Arten Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Hainbuche (Carpinus betulus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) oder Stiel-Eiche (Quercus robur).

Sonstige Festsetzung für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB:

Auf dem Parkplatz sind die Parkbuchten mit Bäumen zu überstellen. Für jeweils 4 Stellplätze ist dabei 1 Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm Stammumfang der folgenden Arten: Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Stieleiche anzupflanzen. Die Bäume sollen zwischen den Stellplatzreihen in einem mindestens 2,5 m breiten Grünstreifen gesetzt werden. Im Bereich der außenliegenden Ausstellungsflächen entfällt die Verpflichtung des letzten Satzes. Dafür ist die Bepflanzung an anderer Stelle im Plangebiet vorzunehmen.
Im gesamten Planbereich sind mindesten 20 dieser Hochstämmen anzupflanzen.

Flächen bzw. Vorkehrungen für die Beseitigung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V. mit § 51 Abs. 1 und 3 LWG)

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze, soweit wassertechnisch möglich, mit wasserdurchlässigem Belag (Porenstein, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundener Decke, Schotterrasen o. ä.) anzulegen. Zufahrten und Ausstellungsflächen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Regenentwässerung muss über eine entsprechende Drosselung in den Vorfluter abgegeben werden. Eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Soest ist einzuholen.

Sonstige Planzeichen:

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 179 der Stadt Soest (§ 9 (7) BauGB)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

- Soest, Flur 2 Gemarkung, Flurbezeichnung
- Emdenstraße Straßennamen
- 150 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen
- Flurgrenze
- Vorhandenes Wohngebäude
- Vorhandenes sonstiges Gebäude
- Höhenlinie mit Höhenzahl

HINWEISE:

- Im gesamten Plangebiet ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit archäologischen Befunden zu rechnen. Deshalb können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (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 Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadtarchäologie Soest (Tel.: 6639650) oder der Unteren Denkmalbehörde (Tel.: 103-3411) und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax 02761/2466) 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.
Direkt östlich des Plangebietes gab es viele archäologischer Funde. Auch eine Vielzahl von Prospektionsfunden im Plangebiet deutet auf eine frühere Besiedlung hin. Durch Luftbilder ist zudem ein nord-südlich verlaufender Hohlweg belegt. Die Qualität der Funde führte dazu, dass zurzeit die Eintragung in die Denkmalliste geprüft wird. In jedem Falle ist es erforderlich, dass Baumaßnahmen archäologisch begleitet werden. Termine für alle Bodeneingriffe, auch für Ver- und Entsorgungsleitungen, sind deshalb mindestens 2 Wochen vorher mit der Stadtarchäologie Soest, Tel. 02921/6639650 abzusprechen.
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist auf dem Grundstück, wegen eines noch nicht überprüften Blindgängerverdachtspunktes eine Überprüfung nach evtl. noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen.
- Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

BUGELDANDROHUNG:

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 Verbote 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 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 Bodendenkmalfundes 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.

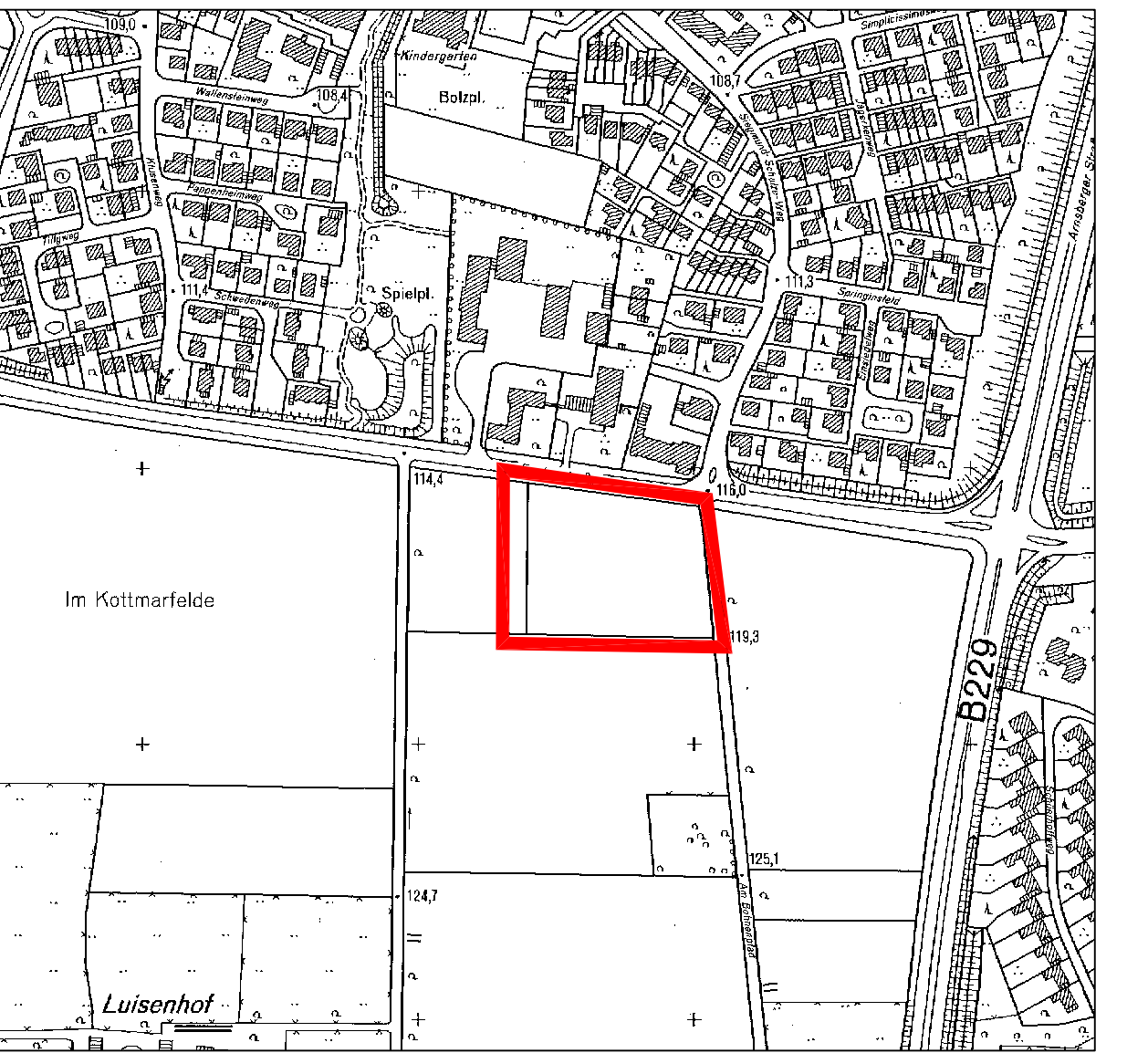


Stadt Soest

Bebauungsplan Nr. 179

„Westlich des Bohnenpfades“

M: 1 :1000



Übersichtskarte / Geltungsbereich

M: 1: 5000

Planung durch



Ludwig und Schaefer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Feldmühlenweg 18 Tel.: 02921 / 3660-0 www.l-s-soest.de
59404 Soest Fax: 02921 / 3660-33 post@ls-soest.de