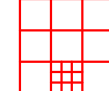
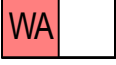




Planbearbeitung  Planquadrat Dortmund Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund • Tel. 0231/557114-0	Geometrische Eindeutigkeit Die Planunterlage, Stand: 08.09.2022, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnenvorordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den 13.05.2024 gez. Schwofer Vermessungsbüro Ludwig und Schwofer ObVl	Aufstellung Gem. § 2 Abs. 1 BauGB ist die Aufstellung des Bebauungsplans durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 19.04.2023 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 06.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Soest, den 10.07.2024 gez. Ruthemeyer Der Bürgermeister	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.05.2023 bis einschließlich 31.05.2023 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und sich während dieser Zeit zur Planung äußern. Soest, den 10.07.2024 gez. Ruthemeyer Der Bürgermeister
Öffentliche Auslegung Gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat dieser Bebauungsplan mit Begründung vom 05.02.2024 bis einschließlich 04.03.2024 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 03.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Soest, den 10.07.2024 gez. Ruthemeyer Der Bürgermeister	Satzungsbeschluss Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und §§ 2 und 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 03.07.2024 diese 3. Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen. Soest, den 10.07.2024 gez. Ruthemeyer Der Bürgermeister	Planausfertigung Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 03.07.2024 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde. Hiernit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt. Soest, den 10.07.2024 gez. Ruthemeyer Der Bürgermeister	Schlussbekanntmachung/Rechtskraft Der Satzungsbeschluss ist am 10.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 3 tritt mit der Bekanntmachung dieser Bebauungsplan in Kraft. Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten. Soest, den 19.08.2024 gez. Ruthemeyer Der Bürgermeister

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

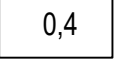


Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)



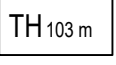
Geschossflächenzahl, als Höchstmaß



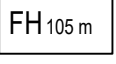
Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



maximale Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

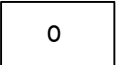


maximale Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

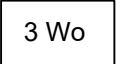
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze



offene Bauweise (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser)



Beschränkung der Zahl der Wohnungen in den Teilgebieten

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



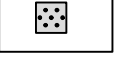
Straßenbegrenzungslinie



private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Mischverkehrsfläche



Verkehrsgrün

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

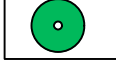


Private Grünfläche (Gartenland)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Erhaltung: Baum (Robinie)

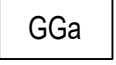


Pflanzgebot: Baum

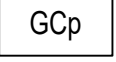
Sonstige Planzeichen



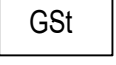
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)



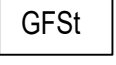
Gemeinschaftsgaragen



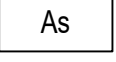
Gemeinschaftscarport



Gemeinschaftsstellplätze



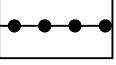
Gemeinschaftsfahrradstellplätze



Sammelanlagen für Abfall



Grenz des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

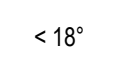


Abgrenzung der Teilgebiete in Bezug auf die maximale Anzahl von Wohneinheiten (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Gestalterische Festsetzungen



Flachdach

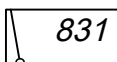


Pultdach

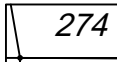


Dachneigung

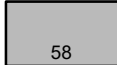
Bestandsdarstellungen und sonstige Darstellungen



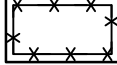
Flurstücksgrenzen und -nummern, vermarkter Grenzpunkt



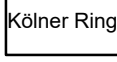
Flurstücksgrenzen und -nummern, unvermarkter Grenzpunkt



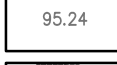
vorhandene Bebauung



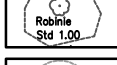
Abriss Gebäude



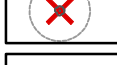
Straßennamen



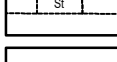
Geländehöhen



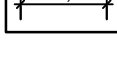
Baumbestand: Laubbaum



zu fallender Baum



geplante Besucherstellplätze innerhalb der Verkehrsfläche



Bemaßung von Abständen

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2. **Öffentlich geförderter Wohnungsbau**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im Baugebiet ist ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraufförderung gefördert werden können, zulässig.

3. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 BauNVO)

3.1 **Ermittlung der Grundfläche**

Bei der Ermittlung der Grundfläche darf die als private Grünfläche – Gartenland festgesetzte Fläche mit herangezogen werden.

3.2 **Höhe der baulichen Anlagen**

Im Baugebiet sind Gebäude mit Flachdach bzw. Pultdach bis zu einer Dachneigung von 18° zulässig. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut an der niedrigeren Dachseite. Als Firsthöhe gilt der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut an der höheren Dachseite.

Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Photovoltaik-Anlagen) dürfen die festgesetzte OK-Höhe um bis zu 1,5 m überschreiten, soweit sie um ihre Höhe vom Gebäuderand zurückversetzt errichtet werden.

4. **Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitung von Baugrenzen

Pro festgesetztes Baufeld darf die überbaubare Grundstücksfläche um max. 6 m² durch untergeordnete eingeschossige Gebäudeteile (z.B. Hausanschlussräume) überschritten werden. Die südöstlichen Baugrenzen dürfen durch Terrassen um max. 3 m und durch Balkone um max. 2,5 m überschritten werden. Terrassen dürfen mit Überdachung ausgestattet werden.

5. **Flächen für Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, Garagen, Carports und Müllsammelplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der gesondert hierfür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten gemeinschaftlichen Flächen für Stellplätze (GSi), Garagen (GGa), Carports (GCp), Fahrräder (GFSt) und Müllsammelplätze (As) zulässig.

6. **Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft / Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

6.1 **Minderung des Versiegelungsgrads**

Zur Minderung des Versiegelungsgrads sind neu angelegte Stellplatzanlagen, Zufahrten, Pkw-Parkbuchten sowie Fahrradparkplätze mit wasserdurchlässigem Material (Abflussbeiwert C ≤ 0,5) zu errichten.

6.2 **Verwendung heller Materialien zur Befestigung von Straßen, Wegen, Stellplätzen und sonstigen Oberflächen**

Zur Befestigung von Straßen, Wegen, Stellplätzen und sonstigen Oberflächen sind ausschließlich helle Materialien mit einem Hellbezugswert von ≥ 50 zu verwenden.

6.3 **Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten oder durch Stellplätze mit ihren Zufahrten genutzten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung sowie Flächen für Nebenanlagen ist eine Versiegelung (in Form sogenannter Schottergärten) der nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig. Eine Verwendung von Geotextilien und Pflanzplanen unterhalb von Beeten ist unzulässig.

6.4 **Begrünung von Dächern**

Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 18° sind extensiv mit einer Substratschicht von min. 7 cm zu begrünen und so zu pflegen, dass eine dauerhaft geschlossene Vegetation gewährleistet ist. Die Dachbegrünung kann mit Photovoltaik kombiniert werden. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

6.5 **Anpflanzung von Bäumen**

Im Plangebiet sind vier standortgerechte bzw. stadtklimafeste mittel- bis hochstämmige Laubbäume (1. Ordnung oder 2. Ordnung) mindestens vierjährig verschult und mit einem Stammumfang in einem Meter Höhe von mindestens 20 cm, innerhalb der 1. Pflanzperiode nach Bauabnahme anzupflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

6.6 **Erhaltung von Bäumen**

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 und den Empfehlungen der RAS-LP4 zu schützen.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder natur-geschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelrunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse 1erischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadtarchäologie Soest, der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest oder der LWL - Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsgstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Kampfmittelüberprüfung

Es gilt folgender allgemeiner Hinweis: Ist bei den Vorbereitungen (z. B. Abschieben der Baufläche bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verlärbt 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.

3. 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.

4. Artenschutzregelungen

- Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn:
- die Baufeldräumung (Baumfällung / Abriss von Garagen) außerhalb der Brutzeit (15.03.-31.07.) stattfindet und
 - Baumfällungen sowie Gehölzschnitt gem. § 39 BNatSchG grundsätzlich nur in der Zeit 01.10.-28.02. getätigt werden.

5. Beseitigung von Regenwasser

Der Abfluss von Regenwasser von Dach- und Hofflächen, die erstmals bebaut, befestigt oder erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist gem. § 51 Landeswassergesetz NW, soweit möglich, zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten.

6. Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen

Gemäß § 11 Abs. 4 BauO NW müssen Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, während der Bauausführung geschützt werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Abtragung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen grundsätzlich nicht im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich stattfinden. Es sind jeweils mindestens 1,50 m Abstand von der Kronentraufe einzuhalten. Dies gilt insbesondere bei der Herstellung von Kellergeschossen, die bereits mit der Baugrube einen ausreichenden Abstand halten müssen (oder andere vorkehrende Maßnahmen wie Spundwand vorsehen), sowie ebenfalls für den Schwenkbereich z.B. von Kränen oder Baggern. Der Investor hat die Bauleitung - und diese die ausführenden Betriebe - vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernimmt neben einem eventuellen Schädiger der Bäume die Verantwortung für die Schäden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind.

7. Geometrische Eindeutigkeit

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

Bußgeldandrohungen

1. Bei Denkmälern / Bodendenkmälern

Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmalfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungslstätten nicht nach § 16 (2) Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 500.000,-- Euro geahndet werden.

2. Bei Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b

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.



Stadt Soest

Bebauungsplan Nr. B 185 "Kölner Ring"

M. 1 : 500



Übersicht M. 1 : 5.000