

Zeichenerklärung

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

- MU — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- GEe-1+2 — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO — Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel, Büros, Dienstleistung" (§ 11 BauNVO)

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

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
- (2,4) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- VF 1.500 m² — maximale Verkaufsfläche
- III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- OK max 101 m ü. NHN — maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe bzw. Attikahöhe) in Metern über Normalhöhennull (DHHN 2016)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Radweg

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit besonderer Kennzeichnung

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze, mit besonderer Kennzeichnung
- —70— Maßgebliche Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2 (2018-01) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- SD / WD — Satteldach / Walmdach

Bestandsdarstellungen und sonstige Darstellungen

- 271 — Flurstücksgrenzen und -nummern
- vorhandene Bebauung
- Nottebohm-weg — Straßennamen
- 100.27 — Geländehöhen in Metern über Normalhöhennull (DHHN 2016)
- 10.0 — Bemaßung von Abständen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a, 8 und 11 BauNVO)

1.1 Urbane Gebiete MU

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschafts- und Bürogebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen.

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO „Büros, Dienstleistungen, Großflächiger Einzelhandel"

Das Baugebiet dient dem Einzelhandel mit Pflanzen, Gartenbedarf, Zoobedarf, Baumarktartikeln und Werkzeugen. Zusätzlich ist die Unterbringung von Büros und Geschäftsräumen für Dienstleistungsnutzungen, sonstige Gewerbebetriebe sowie von Anlagen für kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Zulässige Sortimentsverkaufsflächen

Es ist Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² zulässig. Verkaufsflächen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Bezogen auf die verschiedenen Sortimente sind jeweils folgende Maximal-Verkaufsflächen zulässig:

Sortiment	Verkaufsfläche
Kernsortiment Pflanzen / Gartenbedarf	max. 720 m²
Kernsortiment Zoobedarf	max. 720 m²
Kernsortiment Baumarktartikel / Werkzeuge	max. 350 m²
Zentren- oder nahversorgungsrelevanten Randsortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Arbeitsbekleidung, Schuhe, Spielwaren)	max. 150 m²
Nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente (Reitartikel)	max. 150 m²
Gesamt	**max. 1.500 m²**

Die Sortimentsliste der Stadt Soest ist zu beachten.

1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete GEe-1 und GEe-2

Dieses Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:
- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe.

2. Bedingte Festsetzung zur Einzelhandelsnutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die bestehende Einzelhandelsnutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe-1 erlischt mit der Nutzungsaufnahme des Einzelhandelsnutzung im Sonstigen Sondergebiet SO.

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

3.1 Zwingende Zweigeschossigkeit im GEe-1 Gebiet
Der Hauptbaukörper ist zwingend mit zwei Geschossen zu errichten. Nebentrakte und Anbauten sind in eingeschossiger Bauweise zulässig.

3.2 Zweigeschossigkeit im SO-Gebiet
Mindestens 140 m² des Hauptbaukörpers sind zwingend mit zwei Geschossen zu errichten.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen im MU-Gebiet
Bei Gebäuden mit flach geneigten Dächern (bis 20°): 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. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutz für Innenräume
Bei der Errichtung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau- Schalldämm-Maß R'w,ges gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes, des Fensterflächenanteils und des maßgeblichen Außenlärmpegels La nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle. Der maßgebliche Außenlärmpegel La ist in der Planzeichnung durch Isophonen-Linien dargestellt.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß (R'w,ges) in dB	La - 25	La - 30	La - 35

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Belüftung von Schlafräumen
Für Schlafräume ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei teilgeoffneten Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Gutachterlicher Nachweis
Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

5. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft / Anpflanzungsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

5.1 Minderung des Versiegelungsgrads im MU-Gebiet
Zur Minderung des Versiegelungsgrads sind neu angelegte Stellplatzanlagen, Zufahrten, Pkw-Parkbuchten sowie Fahradparkplätze nach Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Soest herzustellen.

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

5.3 Stellplatzbegrünung
Auf Stellplatzanlagen ist pro fünf angefangene Stellplätze ein Baum anzupflanzen.
Die Laubbäume (Hochstämme, 4x verpflanzt, Stammumfang mindestens 20 cm gemessen in 1 m Höhe) sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche um den Stamm muss mindestens 9 m² betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ mit Baumsubstrat herzustellen. Des Weiteren ist ein vorsorglicher Schutz vor Stammschäden zu schaffen. Geeignete Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Pflanzenliste
Neben den standortgerechten, heimischen Arten sind auch nicht heimische Arten zulässig. Die Baumarten müssen im Hinblick auf den Klimawandel geeignet sein und sich daher besonders durch eine Resistenz gegenüber Trockenheit und Hitze ausweisen. Als Baumarten können u. a. folgende Arten verwendet werden: Hainbuche (Carpinus betulus), Säulenhainbuche (Carpinus betulus „Frans Fontaine", Feldahorn (Acer campestre „Elsrijk"), Mehlbeere (Sorbus intermedia „Brouwers"), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Kornelkirsche (Cornus mas) Vogelkirsche (Prunus avium „Plena"), Purpurerle (Alnus spaethii), Felsenbirne (Amelanchier arborea „Robin Hill"), Blumenesche (Fraxinus ornus).

5.4 Anpflanzmaßnahme 1
Innerhalb der mit der Maßnahme 1 gekennzeichneten Fläche sind Baumanpflanzungen vorzunehmen (ca. 4 Stück). Geeignete Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die hier zu pflanzenden Bäume sind auf die nach 5.3 geforderten Bäume anzurechnen.

5.5 Anpflanzmaßnahme 2
Innerhalb der mit der Maßnahme 2 gekennzeichneten Fläche ist ein ca. 5 m breiter, freiwachsender Gehölzstreifen zu entwickeln. Der Gehölzstreifen ist zweireihig anzulegen.
Als Gehölze sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze regionaler Herkunft zu verwenden.

Arten für die Anpflanzung von Gehölzstreifen:
Stieleiche (Quercus robur), Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Vogelkirsche (Prunus avium), Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea), Hundsrose (Rosa canina), Bergulme (Ulmus glabra), Haselnuss (Corylus avellana), Eberesche (Sorbus aucupa-ria) und Gemeiner Holunder (Sambucus nigra).
Die Gehölze sind in einer Größe von 50-120 cm (2-3-jährig verschult) in zwei Reihen versetzt und mit kleinen bis höher wachsenden Sträuchern anzupflanzen. Der Reihenabstand sowie der Pflanzabstand hat ca. 1 m zu betragen.
Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; die DIN 18916 ist zu berücksichtigen. Ein Ausfall ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

5.6 Begrünung von Dächern
Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 20° 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. Die Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten.

6. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1 Die Stellplätze der gesondert in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellplatzanlage sind zu überdachen. Die Überdachung ist mit Photovoltaikelementen auszustatten. Die nach 5.3 geforderten Bäume, mindestens jedoch 10 Bäume sind an anderer, geeigneter Stelle auf dem Grundstück nachzuweisen.

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

8. 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.

9. 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

1. Bei Denkmälern / Bodendenkmälern
Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz NW handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmalfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungsstätten nicht nach § 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW 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.

Sortimentsliste der Stadt Soest

Gliederung und Abgrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gem. Einzelhandelskonzept 2010 der Stadt Soest	
Zweistellige WB-Nr.	Anpassung an das Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB) mit Gliederungsnummern als Grundlage für die Bauleitplanung
	Nahversorgungsrelevante Sortimente
00 - 13	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke (ohne Getränkemarkt), Tabakwaren
15 - 18	Wasch- und Putzmittel, Drogeriewaren, Hygiene- und Körperpflegeartikel
	Zentrenrelevante Sortimente
aus 00 - 13	Reformwaren, aus Nahrungsmittel und Getränke
52 - 57	Papier- und Schreibwaren, Zeichen- und Malgeräte, Lernmittel, Unterrichts- und Künstlerfarben, Druckereierzeugnisse (ohne Musikalien), Büroorganisationsmittel
aus 97	Schnittblumen
19 - 20	Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Bettwaren, Heimtextilien
22 - 30	Bekleidung, Meterware für Bekleidung, Textilien, Pelzwaren, Hüte und Schirme
31 - 34	Schuhe, Leder und Täschnerwaren
45	Spielwaren, Fest- und Scherzartikelaus
aus 65	Basteisätze
36	Sportbekleidung, Sportschuhe
66	Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (ohne elektrische)
35	Bilderrahmen, Devotionalien, Raucherartikel, Galanteriewaren
50	Kunstgegenstände, Antiquitäten
51	Holz-, Korb-, Kork-, etc. Waren
aus 65	Waffen- und Jagdbedarf
42 - 43	Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren
40	Foto- und Kinogeräte
41	Feinmechanische und optische Erzeugnisse
37	Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräteaus
aus 58	Heimcomputer und Zubehör
47	Musikinstrumente und Musikalien
87	Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse
aus 85	Orthopädische und medizinische Erzeugnisse, Krankenpflegeartikel
	Nicht zentrenrelevante Sortimente
59 - 63	Eisenwaren, Werkzeuge, Beschläge
38 - 39	Elektronische Erzeugnisse
68 - 76	Installationsgeräte, Baustoffe, Holz, Anstrichfarben, Lacke, Tapeten
49	Wohn- und Küchenmöbel, Schulmöbel
aus 58	Büromaschinen, Datenverarbeitungsgeräte und Einrichtungen (ohne Heimcomputer und Zubehör), Büromöbel
21	Teppiche / Bodenbeläge
67	Heiz-, Koch-, Kühl-, Gefrier-, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt
95 - 96	Lebende Tiere, Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel
97 - 98	Pflanzen (ohne Schnittblumen), Saaten, Futter- und Düngemittel
64	Garten- Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsgeräte
aus 65	Campingartikel
90 - 94	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Gebrauchtwaren, Schrott, Altmaterial
77 - 84	Fahrzeuge, Zweiräder, Maschinen, technischer Bedarf
aus 65	Boote, Bootszubehör,Sportgroßgeräte aus Sportartikel
aus 51	Kinderwagen
aus 10 - 11	Getränkemarkt

Hinweise

1. Kampfmittelüberprüfung
Das Vorhaben liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet des 2. Weltkriegs. Ferner befinden sich mehrere Blindgängerverdachtspunkte auf der Fläche bzw. im unmittelbaren Umfeld. Die Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg schreibt neben der Überprüfung der Blindgängerverdachtspunkte für dieses Grundstück das Absuchen der Bauflächen und sofern vorgesehen, im Anschluss das Absuchen der Baugrube durch den Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) vor. Gleiches gilt im Falle von Verbauen, (Erdwärme-) Bohrungen oder ähnlichen Bodeneingriffen.
Allgemeiner Hinweis: Ist bei den Vorbereitungen (z. B. Abschieben der Bauflche bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt 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.

2. Eingriffe bei Bodendenkmalen
Aufgrund der Nähe des Bebauungsplanes Nr. 197 zur Stadtmauer, der Wehranlage sowie einer archäologischen Fundstelle mit vermutlichen Befunden der äußeren Stadtumwehrung ist es unbedingt erforderlich, dass Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplangebietes archäologisch begleitet werden. Alle hier durchgeführten Bodeneingriffe, auch für Ver- und Entsorgungsleitungen, sind deshalb terminlich mindestens 2 Wochen vorher mit der Stadtarchäologie Soest abzustimmen.
Bei Bodeneingriffen können 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.: 02921 - 103 1250), der Unteren Denkmalbehörde (Tel.: 02921 - 103 3411) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750), 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 Entdeckungsstätte 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).

3. 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.

4. Artenschutzregelungen
Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Fällung von Bäumen, das Abschieben von Oberboden etc. müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden.
Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt 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.
Im Zuge der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und zu beteiligen.

5. 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.

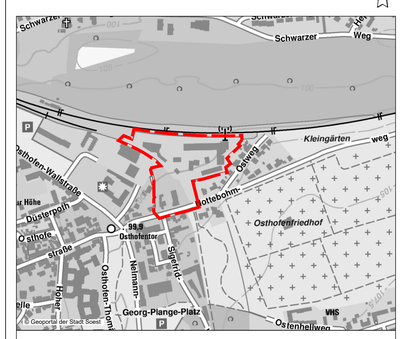
6. Behandlung von Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen bei Erdarbeiten
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter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

Stadt Soest

Bebauungsplan Nr. 197

"Großflächiger Einzelhandel Nottebohmweg"

M. 1 : 500



Übersicht M. 1 : 5.000

Speicherdatum: 09.04.2024

Planbearbeitung

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund • Tel. 0231/557114-0

Geometrische Eindeutigkeit

Die Planunterlage, Stand: April 2022, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 09.04.2024

gez. M. Schwefer
.....
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Aufstellung

Gem. § 2 Abs. 1 BauGB ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 02.06.2022 beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 11.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 11.04.2024

gez. Ruthemeyer
.....
Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gem. § 3 (1) BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Unterrichtung und Erörterung - in Form eines öffentlichen Aushangs in der Zeit vom 20.06.2022 bis 15.07.2022 einschließlich statt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung sind am 11.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 11.04.2024

gez. Ruthemeyer
.....
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes ist durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 25.05.2023 beschlossen worden.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 03.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gem. § 3 (2) BauGB hat dieser Bebauungsplan mit Begründung vom 10.07.2023 bis 10.08.2023 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Soest, den 11.04.2024
gez. Ruthemeyer
.....
Der Bürgermeister

Erneute beschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung

Die erneute beschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung dieses Bebauungsplanes ist durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 13.09.2023 beschlossen worden.
Gem. § 4a Abs. 3 BauGB sind die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Träger öffentlicher Belange vom 05.10.2023 bis einschließlich 23.10.2023 beschränkt beteiligt worden.

Soest, den 11.04.2024

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 13.12.2023 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Soest, den 11.04.2024

gez. Ruthemeyer
.....
Der Bürgermeister

Planausfertigung

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 13.12.2023 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt.

Soest, den 11.04.2024

gez. Ruthemeyer
.....
Der Bürgermeister

Schlussbekanntmachung/Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss ist am 04.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gem. § 10 Abs. 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 15.05.2024

gez. Ruthemeyer
.....
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 01.01. 2023

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Landeswassergesetz (LWG) für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I,S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 6.12. 1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 662)

Stellplatzsatzung der Stadt Soest vom 28.01.2022

Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest vom 19.07.2019 in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2019