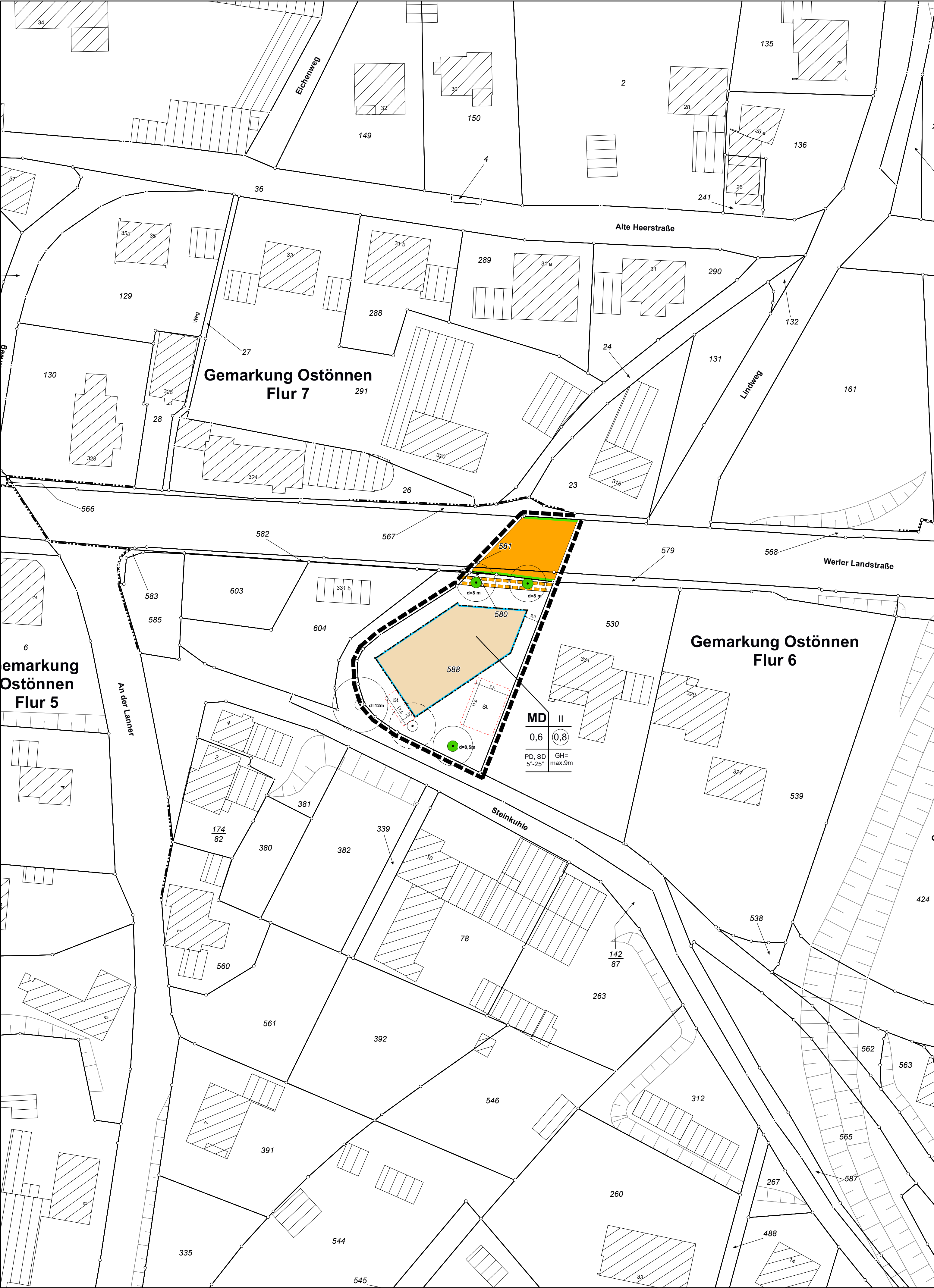




Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- 2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 4. 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 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022
- 5. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 6. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- 7. 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
- 8. Sonderbauverordnung und Verordnung zur Änderung der Verordnung über bautechnische Prüfungen (SBauVO) vom 2. Dezember 2016 (GV. NRW. 2017 S. 2, 120), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 02. August 2019 (GV. NRW. S. 488, ber. 2000 S. 148)
- 9. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 25. Juni 1995, in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470)
- 10. Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest vom 19.07.2019 in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2019

Festsetzungen und Zeichenerklärungen

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



Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO

Zulässig sind

- 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenverbstellen,
- 3. sonstige Wohngebäude,
- 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 6. sonstige Gewerbetriebe,
- 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Die gem. § 5 (2) und § 5 (3) BauNVO genannten Nutzungen und Ausnahmen werden gem. § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO für unzulässig erklärt:  
1. Gartenbaubetriebe,  
2. Tankstellen,  
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,6

Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,6

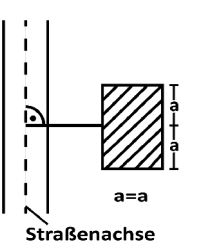
0,8

Geschossflächenzahl (GFZ); hier 0,8

Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB sowie § 16 (2) i. V. m. § 18 BauNVO

GH max. 9 m

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf nicht überschritten werden.



Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der Oberkante der fertig ausgebauten Straße, hier der Werler Landstraße. Die Höhe wird auf die Mitte des jeweiligen Gebäudes im rechten Winkel zur Straßenachse gemessen. Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als der obere Abschluss eines Gebäudes, darunter fallen z. B. der obere Abschluss eines Treppenhauses, der einen Zugang zur Dachterrasse ermöglicht oder andere Dachaufbauten wie z. B. Solarenergieanlagen [§ 18 Abs. 1 BauNVO].

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



Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO:

Das sind die durch Baugrenzen bestimmten Flächen des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.



Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO  
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten.



Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23(5) BauNVO

Stellplätze dürfen nur in den dafür vorgesehenen Bereichen errichtet werden. Garagen und offene Garagen sind grundsätzlich unzulässig.

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

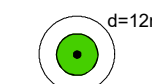
Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 23 BauNVO



Flächen für Stellplätze

Stellplätze, Garagen und offene Garagen sind nur auf den gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Garagen und offene Garagen sind grundsätzlich unzulässig.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB



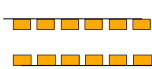
Zu erhaltende Bäume (mit Angabe des Kronendurchmessers)

Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen standortgerechter, heimischer Laubbäume mit einem Stammumfang von 20 cm in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Sonstige Festsetzungen

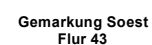


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Stadtwerke Soest GmbH

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)



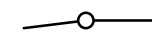
Gemarkung



Flurgrenze



Flurstücksnummer



Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen



Vorhandene Bebauung



Hausnummer



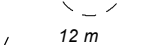
Böschungen



zu erhaltender Baum



nicht zu erhaltender Baum



Maßkette

Gestaltungsvorschriften gem. § 89 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

PD, SD

5° - 25°

Pultdach und Satteldach mit einer Dachneigung von 5° bis 25°  
Andere Dachformen wie Flach-, Walzm- und Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Dächer sind nur zulässig mit einer Dachneigung zwischen 5° und 25°  
Dachaufbauten sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen. Nicht integrierte Solaranlagen müssen bei Pultdächern um mindestens 1,5 m hinter die Gebäudeflucht zurückspringen.  
Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch andere Dachneigungen und Dachformen zulässig.

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) nur als geschnittene heimische Laubhecken zulässig. Zäune sind hier ausschließlich in der Hecke integriert oder hinter den Hecken zulässig.

Hinweise

Kampfmittelüberprüfung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche mit Beschuss. Die Luftbildauswertungen der Bezirksregierung Arnsberg schreiben für diese Grundstücke das Absuchen der Baufläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) vor.  
Ist bei den Vorbereitungen (z. B. Abschieben der Baufläche bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt 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.

Eingriffe bei Bodendenkmalen

Die Lage des Plangebietes lassen archäologisch relevante Fundstellen bzw. Bodendenkmal-substanz vermuten. Daher ist die rechtzeitige Einbeziehung der Stadtarchäologie bei jeglicher Art von Bodeneingriffen dringend erforderlich.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (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 Entdeckungen sind der Stadtarchäologie Soest, der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest oder der LWL – Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe 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.

Planausfertigung

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 28.09.2022 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Hiermit wird dieser Bebauungsplan aus gefertigt.

Soest, den 15.11.2022

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Schlussbekenntmachung/Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss ist am 09.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gem. § 10 (3) BauGB tritt mit der Bekanntmachung dieser Bebauungsplan in Kraft.

Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.

Soest, den 13.12.2022

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

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.

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 Landschaftsbehörde zu informieren und zu beteiligen.

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 versieseln oder in ein Gewässer einzuleiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach aktuellen Starkregengefahrenhinweiskarten (www.geportal.de) Teile des Grundstückes bis 0,5 Meter, einige Teile 1-2 Meter eingestaut sind. Dies ist bei der Planung durch Baumaßnahmen ausreichend zu berücksichtigen.

Behandlung von Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen bei Erarbeiten  
Sollten bei Erarbeiten 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.

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.

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

Bei Denkmälern / Bodendenkmälern

Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmalfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäle oder Entdeckungsstätten nicht nach § 16 (1) Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250.000, -- Euro geahndet werden.

Bei Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b  
Gemäß § 213 (1) Nr. 3 und (2) BauGB handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (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.

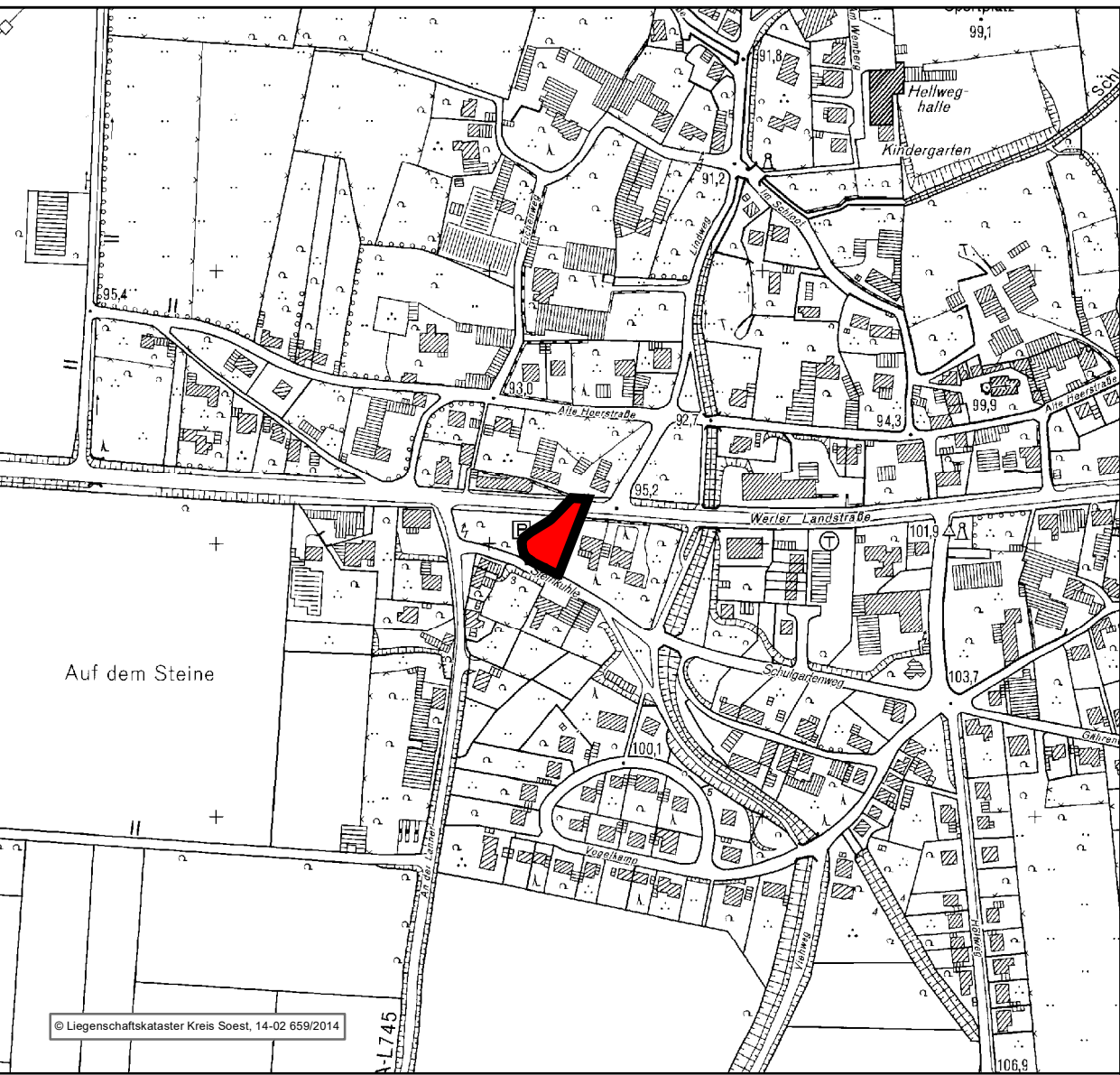


Stadt Soest

5. Änderung des  
Bebauungsplan Nr. 4b2  
Ostönnen

"Werler Landstraße/Steinkuhle"

M. 1:500



Übersicht M. 1:5.000

Speicherdatum: 13.02.2023

Planbearbeitung

Angefertigt durch die Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Soest.

Soest, den 08.11.2022

Abteilungsleiter i. A. gez. Steinbicker

Geometrische Eindeutigkeit

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

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 10.11.2022

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

Aufstellung

Gem. § 2 (1) BauGB ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 12.09.2018 beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Soest, den 15.11.2022

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Frühzeitige Beteiligung

Gem. § 3 (1) BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Unterrichtung und Erörterung - in Form eines öffentlichen Aushangs in der Zeit vom 01.10.2018 bis einschließlich 19.10.2018 statt.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 15.11.2022

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes ist durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 07.04.2022 beschlossen worden.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 29.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB hat dieser Bebauungsplan mit Begründung vom 09.05.2022 bis einschließlich 10.06.2022 öffentlich ausgelegen.

Soest, den 15.11.2022

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Satzungsbeschluss

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und §§ 2 und 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 28.09.2022 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Soest, den 15.11.2022

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer