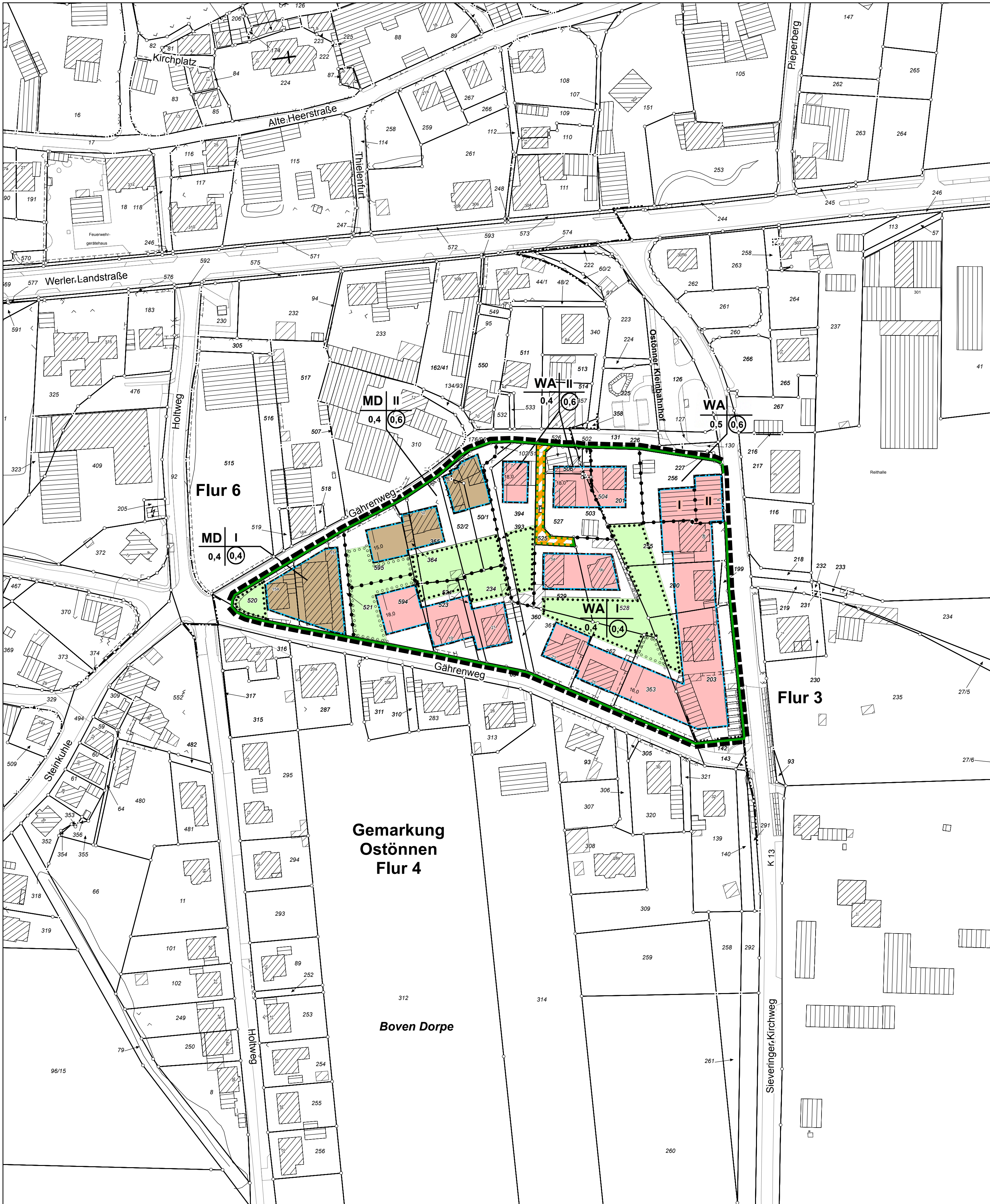




Rechtsgrundlagen

- 1. 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)
- 2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV NRW S. 142)
- 3. 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)
- 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 19. Dezember 2013 (GV NRW S. 878)
- 5. 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)
- 6. 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)
- 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 Art. 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)
- 8. Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO) vom 17. November 2009 (GV NRW S. 682)
- 9. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DschG) vom 11. März 1980 (GV NRW S. 228, 716), zuletzt geändert durch das 1. ÄndG vom 16. Juli 2013 (GV NRW S. 488)
- 10. 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:

- 1. Wohngebäude,
- 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 3. Anlagen für Verwaltungen.

Die gemäß § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen werden gemäß § 1 (6) BauNVO für unzulässig erklärt:

- 2. Schank- und Speisewirtschaften

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

- 4. Gartenbaubetriebe,
- 5. Tankstellen.

MD Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

Zulässig sind:

- 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenwerbstellen,
- 3. sonstige Wohngebäude,
- 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- 6. sonstige Gewerbebetriebe,
- 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 5 (2) BauNVO genannten Nutzungen werden gemäß § 1 (6) BauNVO für unzulässig erklärt:

- 8. Gartenbaubetriebe,
- 9. Tankstellen.

Die gemäß § 5 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) BauNVO für unzulässig erklärt:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB

- I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO
- ⓪,6 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) BauNVO

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

Baugrenzen gem. § 23 (3) 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 Wintergärten und Terrassenüberdachungen um bis zu 3 m auf höchstens insgesamt 6 m Breite überschritten werden. Dieses gilt nicht für Bereiche zwischen Baugrenzen und öffentlichen Straßen bzw. Fuß- und Radwegen.

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 1 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

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

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Privatstraße

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 mit Bindungen und für die Erhaltung

Die im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Flächen bestehende Vegetation ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme von Gartenläuben gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Flächen für das Anpflanzen

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind vollflächig zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Dabei sind überwiegend heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

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

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO
- Fläche mit Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger und mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- Vorhandene Bebauung
- 1125 Flurstücksnummer
- Ostönnen Flur 6 Gemarkung, Flurbezeichnung
- Flurgrenze
- Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen
- 18 Hausnummer
- Holtweg Straßenname
- 16,0 Bemaßung

Planaufbereitung

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 09.04.2014 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Hiernit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt.

Soest, den 06.05.2014
Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Schlussbekanntmachung/Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss ist am 21.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gem. § 10 Abs. 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 10.06.2014
Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Hinweise:

Kampfmittelüberprüfung:

Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, ob der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen

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 versiehlen oder in ein Gewässer einzuleiten.

Eingriffe bei Bodendenkmälen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, 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 ist der Stadtarchäologie Soest (Tel.-Nr. 02921/6639650), der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest (Tel.-Nr. 02921/103-3411) oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 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 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.

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:

- a) geschützte Bäume entgegen den Verboten des § 4 BSS und ohne Ausnahme-genehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS entfernt, zerstört, schädigt oder ihren Aufbau wesentlich verändert,
- b) der Anzeigepflicht des § 4 Abs. 2 Satz 2 BSS nicht nachkommt,
- c) Anordnungen zur Pflege zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 5 Abs. 1 oder 2 BSS nicht Folge leistet,
- d) Nebenbestimmungen zu einer Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS nicht erfüllt,
- e) seinen Verpflichtungen nach §§ 7 oder 9 BSS nicht nachkommt,
- f) entgegen § 8 Abs. 1 oder 3 BSS geschützte Bäume nicht in den Lageplan einträgt oder
- g) § 8 Abs. 2 Satz 1 BSS zuwiderhandelt.

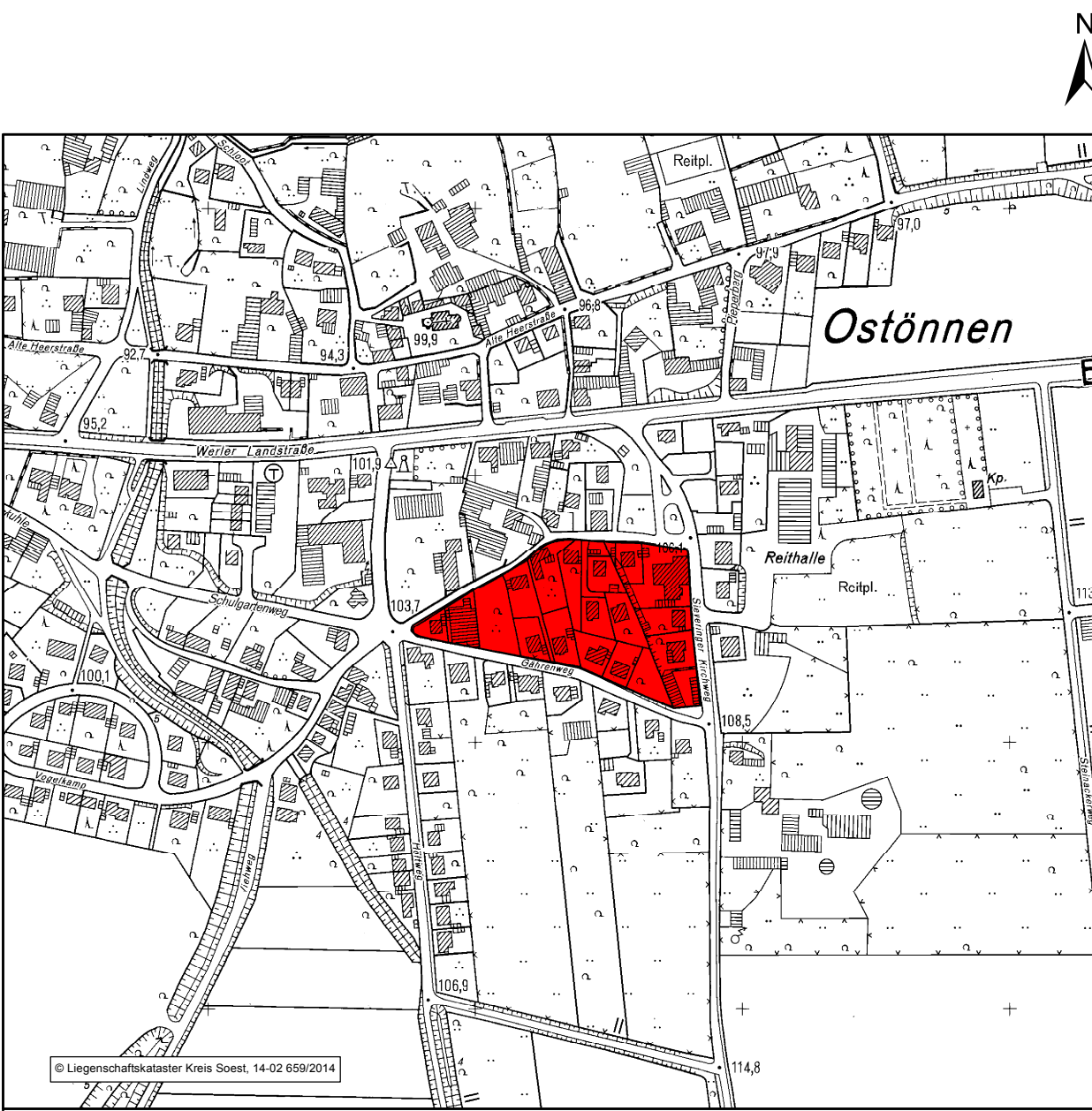
Gemäß § 71 Abs.1 Landschaftsgesetz NW in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000,– Euro geahndet werden.

Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmals undes 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. 6 Ostönnen "Gährenweg"

- Erweiterung gem. Beschluss vom 07.02.2013 -
M. 1:1.000



Übersicht

M. 1:5.000