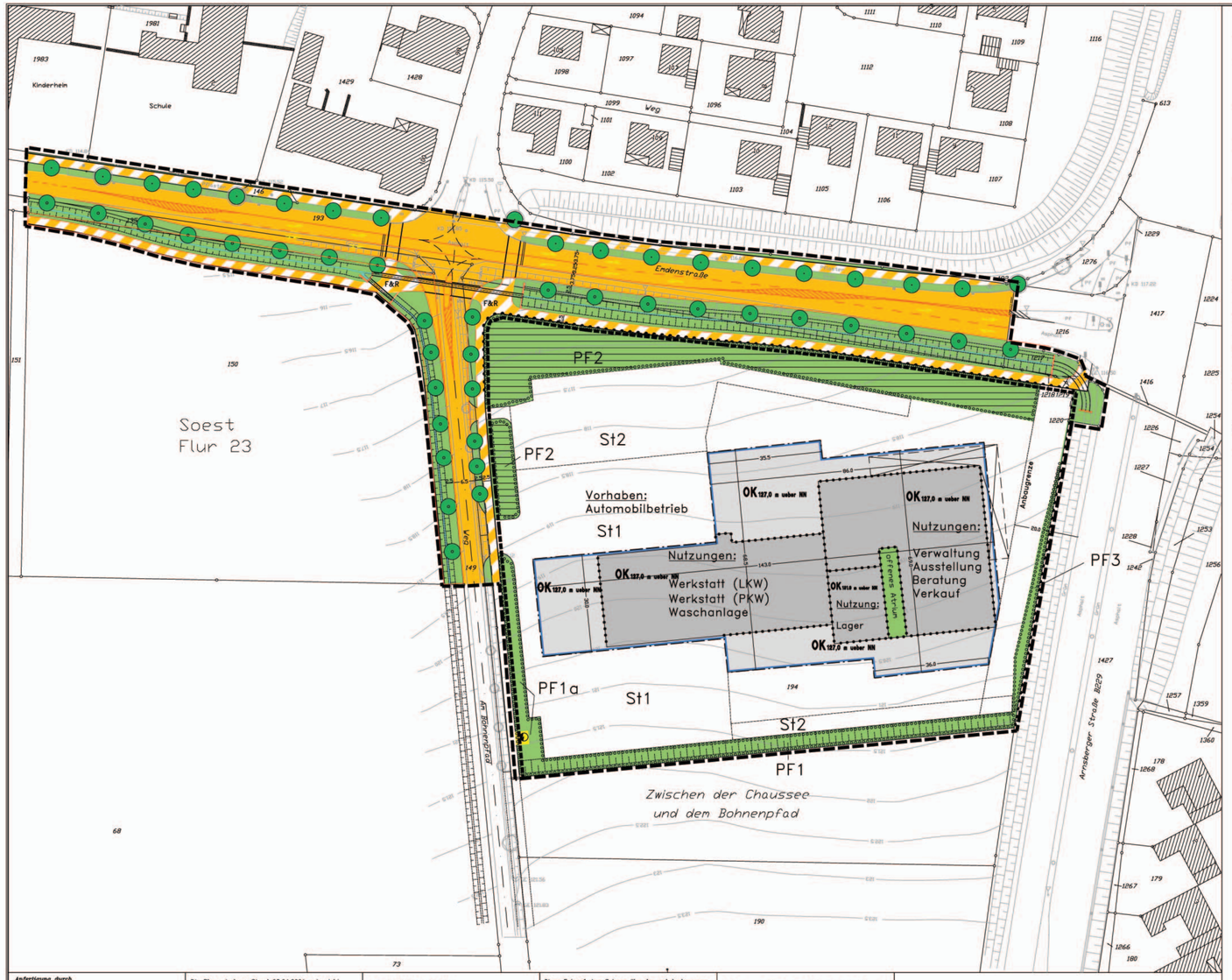


Präambel

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141). Die Neufassung wurde aufgrund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung bekanntgemacht.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I.1991 S. 58)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666)

Der Rat der Stadt Soest hat in seiner Sitzung am 25.09.01/27.02.02 die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.

FESTSETZUNGEN:

Festsetzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

Art der baulichen Nutzung:

Für das Vorhaben wird die Nutzung "Automobilbetrieb" festgesetzt. Innerhalb der einzelnen Bauflächen sind nur die dort jeweils eingetragenen und in ihrer Funktion dem Automobilbetrieb zuzuordnenden Nutzungen zulässig. In der u.a. mit "Verkauf" gekennzeichneten Teilfläche ist der Handel ausschließlich mit Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugzubehör zulässig.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO:

OK 127,0 = Maximale Höhe der Oberkante des Baukörpers über NN, z.B.: 127,00 Meter über NN

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen gem. § 23(3) BauNVO:

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche zum Zweck geplanter, nutzungsbezogener Erweiterungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB:

PF1 Die mit PF 1 gekennzeichnete Fläche ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die westliche Streckenhälfte ist als min. 3-reihige freiwachsende Hecke mit Überhältern herzustellen. Die Pflanzung ist im Pflanzverband 1 x 1 m herzustellen. Im Abstand von 10 – 15 m ist ein Baum 1. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von min. 12 - 14 cm sowie ein Baum 2. Ordnung im Abstand von 5 – 8 m als Hochstamm mit einem Stammumfang von min. 10 - 12 cm zu pflanzen. Strauchreihen sind in einer Größe von min. 60 – 100 cm zu pflanzen.
In der östlichen Streckenhälfte sind Pflanzgruppen und –abschnitte in unregelmäßigen Abschnitten 2 – 3-reihig aus Bäumen 2. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von min. 10 - 12 cm und Sträuchern in einer Größe von min. 60-100 cm zu pflanzen.
Standortgerechte heimische Gehölze wie z.B.:
Baumarten 1. Ordnung:
Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Buche (Fagus sylvatica)
Baumarten 2. Ordnung:
Birke (Betula pendula), Zitterpappel (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia)
Sträucharten:
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Haselnuß (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna und oxyacantha), Faulbaum (Frangula alnus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea),

PF1a Die mit PF1a gekennzeichnete Fläche ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen im Pflanzverband 1 x 1 m zu bepflanzen. Im Abstand von 10 - 15 m sind unter Berücksichtigung der Straßenbaumbepflanzung an der Straße "Am Bohnenpfad" Bäume 2. Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von min. 10 bis 12 cm zu pflanzen. Sträucharten sind in einer Größe von min. 60 – 100 cm zu pflanzen. Standortgerechte heimische Gehölze gemäß Festsetzung PF 1.

PF2 Die mit PF 2 gekennzeichnete Fläche ist als begrünte Fläche in Muldenform mit Wasserrückhaltefunktion in gestalterischer Anlehnung an naturnah ausgebaute Gewässer herzustellen. Min. 10% der Gesamtfläche ist mit Pflanzgruppen, Einzelbäumen und Baumgruppen unterschiedlicher Gruppenstärke aus standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Die Pflanzung ist überwiegend aus heimischen Arten herzustellen. Im Bereich stärker repräsentativ gestalteter Flächen in Nähe der Ausstellungshalle sind standortgerechte Gehölze aus dem Zierartenbereich in Einzelstellung und Kleingruppen zulässig.
Die sonstige Bodenfläche ist mit einer standortgerechten Rasenansaat zu begrünen. In die Fläche sind Zonen aus Stein- und Kiesschüttungen unter Verwendung von Felsblöcken oder Findlingen unterschiedlicher Größe herzustellen. Die Muldenform ist mit wechselnden Böschungsneigungen zu gestalten.

Standortgerechte heimische Gehölze und Stauden wie z.B.:
Baumarten:
Erle (Alnus glutinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia), Traubenkirsche (Prunus padus), Baumweidenarten (z.B. Salix alba, Salix alba Tristis) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm
Sträucharten:
Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Pfaffenhut (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Strauchweidenarten (z.B. Salix aurita, S. purpurea, S. rosmarinifolia), Schneeball (Viburnum opulus) als Strauch in der Größe von min. 60 – 100 cm bzw. 100 – 125 cm
Staudenarten:
Wiesenscharfgarbe (Achillea millefolium), Günsel (Ajuga reptans), Frauenmantel (Alchemilla vulgaris), Mädesüß (Filipendula ulmaria)

PF3 Auf der mit PF 3 bezeichneten Fläche sind 3 standortgerechte Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von min. 16 – 18 cm und einem durchschnittlichen Pflanzabstand von 10 – 15 m unter Berücksichtigung des Straßenbegleitgrüns der Arnsberger Straße in den freien Streckenabschnitten zu pflanzen. Alternativ können Pflanzstandorte im Bereich der unbebauten Fläche an der Ausstellungshalle gewählt werden.

Standortgerechte Baumarten wie z.B.
Baumarten 2. Ordnung:
Spitzahorn in Sorten (Acer platanoides i.S.), Hainbuche (Carpinus betulus), Gleditschie in Sorten (wie z.B. Gleditsia triacanthos Inermis), Wildbirne (z.B. Pyrus calleryana Chanticleer), Straßenakazie (Robinia pseudoacacia Monophylla).

Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Im Bereich der gekennzeichneten Flächen ist eine offene Mulde für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen. Die Fläche ist entsprechend der Festsetzung (PF2) zu begrünen.

Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten gem. § 9(1) Nr. 22 BauGB:

St1 Fläche für Lkw-Stellplätze und deren Zufahrten

St2 Fläche für Pkw-Stellplätze
Die mit ST 2 gekennzeichneten Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (Porenpflaster, Fugenpflaster mit versickerungsfähiger Fugenfüllung o.ä.). Das auf den Stellplätzen (St2) anfallende Niederschlagswasser ist soweit es nicht versickert in die Flächen für die Rückhaltung abzuführen.

Sonstige Planzeichen:

- Grenze des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. unterschiedlicher max. zulässiger Bauhöhen
- Überdachung in Höhe der Gebäudeoberkante
- Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Festsetzungen im Bereich der gem. § 12(4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Grundstücksflächen:

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- F&R Fuß- und Radweg
- Verkehrsgrün
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Im entsprechend gekennzeichneten Bereich sind Ein- und Ausfahrten unzulässig. Entlang der Bundesstraße 229 sind Anschlüsse jeglicher Art – auch Zugänge - des Baugrundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche unzulässig.

Anpflanzen von Bäumen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB:

- anzupflanzender Baum

a) 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)

b) Pflanzung an der Straße "Am Bohnenpfad"
Pflanzung von Bäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm. Als Hauptbaumart sind Bäume 2. Ordnung zu verwenden. Im Bereich von Einmündungen und Zufahrten sind Bäume 1. Ordnung zu setzen.
Standortgerechte Baumarten wie z.B.

Baumarten 2. Ordnung:
Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildbirne (z.B. Pyrus calleryana Chanticleer)
Baumarten 1. Ordnung:
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Linde (Tilia cordata, T. platyphyllos)

- Erhaltung von Bäumen
- zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

- 1285 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen
- 117.00 Höhenpunkt, z.B.: 117.22 Meter über NN
- Höhenlinie
- Wohngebäude, vorhanden
- Nebengebäude, vorhanden
- Endenstraße Straßenname
- vorhandene / geplante Böschung / Graben
- Graben mit geplanter Verrohrung
- 13.6 Bemassung

HINWEISE:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 (1) S. 1 BauGB zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Hauern, 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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Ausssenstelle Olpe (Tel.: 02761-9375-0; Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Direkt westlich des Plangebietes gibt es eine Mehrzahl archäologischer Funde, die auf eine frühere Besiedlung auch im Plangebiet hindeuten könnten. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, Baumaßnahmen im Plangebiet archäologisch zu begleiten. Termine für alle Bodeneingriffe, auch für Ver- und Entsorgungsleitungen, sollen deshalb mindestens 2 Wochen vorher mit der Stadtarchäologie Soest, Tel. 02921/103-3121 abgesprochen werden.

Vor einer Überbauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach evtl. noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen.

Weitere Hinweise zur Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze können dem „Merkblatt für Gehölzpflanzungen im Kreis Soest" Hrsg. Amt für Agrarordnung, Soest entnommen werden.

Werbeanlagen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedürfen in jedem Einzelfall der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 FStrG. Es muss sichergestellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der B 229 nicht durch Lichtanlagen (Parkplatz- und sonstige Beleuchtungsanlagen) oder Fahrzeuge aus dem Bebauungsplangebiet geblendet werden können. Im Bereich der anbaufreien Zone entlang der Bundesstraße (s. "Anbaugrenze" in der Planzeichnung) sind Ausstellungsflächen und Werbeanlagen nicht zulässig.

Vor Baubeginn ist dafür zu sorgen, dass das von Süden dem Grundstück zufließende Oberflächenwasser schadlos abgeführt wird. Die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist gem. § 7 WHG erlaubnispflichtig. Für das Verlegen des Gewässers an der Emdenstraße ist ein Genehmigungsverfahren gem. § 31 WHG notwendig. Die Schmutzwassereinleitung ist gem. § 59 LWG genehmigungspflichtig.

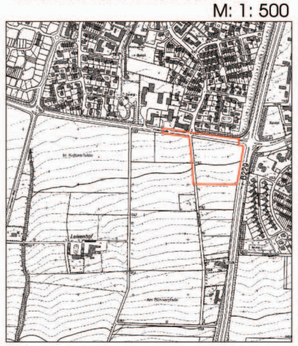
Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Stadt Soest

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 "Sternpark"

Neubau eines Automobilbetriebes

M: 1: 500



Übersichtsplan / Geltungsbereich M: 1: 5000

Angefertigt: 07.06.2001

Anfertigung durch:
Dipl.–Ing. R. Ludwig
Dipl.–Ing. M. Schwefer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Feldmühleweg 18 59494 Soest
Tel : 02921/3660–0 www.ls-soest.de

Planung durch:
vielhaber
stadtplanerin dk ne
doris vielhaber
dipl.–ing. raumplanung
stadtplanerin sk/dk/ne
konrad–von–burghofen–weg 25
59757 arnsberg
tel : 02933–700171

Die Planunterlage, Stand 05.04.2001 entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Soest, den 07.06.2001
ges. Schaefer
Öffentl.best. Verm.–Ing.

Die von der Planung betroffenen Bürger sind am 02.05.2001 gemäß § 3 (1) BauGB beteiligt worden.
Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind gemäß § 4 (1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Soest, den 26.09.2001
ges. Dr. Ruthemeyer
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Soest hat am 28.02.01 gemäß §12 (2) BauGB die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.
Soest, den 26.09.2001
ges. Dr. Ruthemeyer
Bürgermeister

Dieser Entwurf einer Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text, der Begründung, hat gemäß §3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.06.01 auf die Dauer eines Monats vom 20.06.01 bis 20.07.01 einschließlich öffentlich ausgelegen.
Soest, den 26.09.2001
ges. Dr. Ruthemeyer
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Soest hat am 25.09.01/27.02.02 gem. §10(1) BauGB diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.
Soest, den 05.03.2002
ges. Dr. Ruthemeyer
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 (3) BauGB am 02.05.02 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215(2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 03.05.02 in Kraft getreten.
Soest, den 13.06.2002
ges. Dr. Ruthemeyer
Bürgermeister