



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.08.2021 (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)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)

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 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)

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)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Stellplatzsatzung der Stadt Soest vom 28.01.2022

Hinweise

Kampfmittelüberprüfung

Ist bei den Vorbereitungen (z. B. Abschieben der Baufläche bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verläuft 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 Bodendenkmälern

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenebefunde, 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 sind der Stadtdenkmalbehörde 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.

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. verunreinigten Boden sind bis zur Klärung des Weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Artenschutzregelungen

Das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist, wenn

- die Baufeldräumung zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfindet,
- Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen außerhalb des genannten Zeitraumes und unter Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG),
- Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.

Betriebszeiten und technische Gebäudeausrüstung

- Die Nutzung der Terrasse der Außengastronomie ist im Nachtzeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr auszuschließen.
- Bei einer Musikbeschallung in den Innenräumen der Gastronomie ist sicherzustellen, dass die Fenster in den Räumen mit Musikbeschallung während deren gesamten Dauer geschlossen bleiben.
- Lieferverkehr darf ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr stattfinden.
- Die technische Gebäudeausrüstung ist so zu errichten und zu betreiben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tags und nachts nicht überschritten werden.

Näheres ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

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.

Plananfertigung und geometrische Eindeutigkeit	Einleitung	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung
Die Planunterlagen, Stand 04.2023 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den 16.10.2023 gez. R. Ludwig Offenl. best. Verm.-thg.	Gem. § 2 (1) i.V. § 12 BauGB ist die Einleitung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 20.06.2018 beschlossen worden. Der Einleitungsbeschluss ist am 05.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Soest, den 18.10.2023 gez. Dr. Ruthemeyer Der Bürgermeister	Die frühzeitige Beteiligung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan ist durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 15.06.2021 beschlossen worden. Gem. § 3 (1) BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Unterrichtung und Erklärung - in Form eines öffentlichen Ausbaus in der Zeit von 12.10.2020 bis einschließlich 06.11.2020 statt. Eine Informationsveranstaltung für die Bürger fand am 29.10.2020 statt. Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung sind am 05.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Soest, den 18.10.2023 gez. Dr. Ruthemeyer Der Bürgermeister	Die öffentliche Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan ist durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 15.06.2021 beschlossen worden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 26.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 3 (2) BauGB hat dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung vom 05.07.2021 bis einschließlich 13.08.2021 öffentlich ausgelegt. Soest, den 18.10.2023 gez. Dr. Ruthemeyer Der Bürgermeister
Erneute öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Plananfertigung	Schlussbekanntmachung/Rechtskraft
Die erneute öffentliche Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan ist durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 25.05.2023 beschlossen worden. Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung sind am 03.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 3 (2) BauGB hat dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung vom 05.06.2023 bis einschließlich 21.07.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Soest, den 18.10.2023 gez. Dr. Ruthemeyer Der Bürgermeister	Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und §§ 2 und 16 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 27.09.2023 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen. Soest, den 18.10.2023 gez. Dr. Ruthemeyer Der Bürgermeister	Es wird bestätigt, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 27.09.2023 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde. Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausfertigt. Soest, den 18.10.2023 gez. Dr. Ruthemeyer Der Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss ist am 28.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. Gem. § 10 (3) BauGB tritt mit dieser Bekanntmachung dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten. Soest, den 15.11.2023 gez. Dr. Ruthemeyer Der Bürgermeister

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 gem. § 9 Abs. 7 BauGB

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB

Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

öffentliche Erschließungsstraße

TG 47 St

Zufahrten/Fußwege

Quartiersplatz

St = PKW-Stellplätze mit Rasengittersteinen

Mü = Müllboxen

6,00 Vermauerung

Gebäude

1. Zulässiges Vorhaben / Zulässige bauliche Anlagen (§ 12 Abs. 3 BauGB)

1.1 Vorhaben „Urbanes Quartier Süd Carrée“

Das Vorhaben dient der Errichtung von neun Gebäuden bzw. Gebäudekomplexen.

Zulässig sind im „Urbanes Quartier Süd Carrée“:

1. Wohngebäude,

2. Geschäfts- und Bürogebäude,

3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

4. sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.3 Zulässige bauliche Anlagen

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind bauliche Anlagen und Gebäude gemäß den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung und Ansichten sowie gemäß den textlichen Festsetzungen zulässig.

1.4 Fassadengestaltung

Die Obergeschosse der geplanten Gebäude sind als helle Putzfassaden herzurichten. Die Erdgeschosszonen sind unter Verwendung von Natursteinmaterialien gestalterisch abzusetzen (außer bei den Wohnhäusern).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

GR Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen

Die max. zulässigen Oberkanten der baulichen Anlagen, dargestellt in den Gebäudeansichten als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans, dürfen durch untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten, Photovoltaikmodule) max.1,5 m überschritten werden. Sie müssen um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

3. Aufschiebend bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Vollständig errichtete Bebauung entlang der Straßen Lübecker Ring und Ansbürger Straße als aufschiebende Bedingung für die rückwärtige Wohnbebauung: Eine Bebauung nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist für die Wohngebäude („Wohnhaus 1-5“ und „Single-Apartments“) erst zulässig, wenn alle festgesetzten Gebäudekörper entlang der Ansbürger Straße und dem Lübecker Ring („Südfügel“, „Westfügel“, „Hauptgebäude“ und „Ostfügel“) vollständig in der gesamten Gebäudehöhe im Rohbau inkl. Fenster und Türen errichtet sind.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schutz vor Gewerbelärm

Fassadenabschnitt, an dem im EG Immissionsorte auszuschließen sind

An der Südseite des „Ostflügels/Arztpraxis 1“ im Bereich der Anlieferung sind im Erdgeschoss, in einem Bereich von ca. 4 m an der Ostfassade und von ca. 17 m an der Südfassade (s. gelbe Kennzeichnung), Immissionsorte auszuschließen. Fenster sind in den entsprechenden Fassadenabschnitten im Erdgeschoss als nicht-öffnbare Fenster auszuführen oder es sind in dem zu diesen Fassadenabschnitten orientierten Bereich des Erdgeschosses ausschließlich nicht-schutzbedürftige Räume unterzubringen.

Außenwohnbereiche

xxxxxxxxx Lärmschutzmaßnahmen erforderlich

An den mit x x x gekennzeichneten Fassadenbereichen sind Beurteilungspegel von mehr als 62 dB(A) möglich. Im Bauantragsverfahren sind für Außenwohnbereiche an diesen Fassaden die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zu dimensionieren.

Passiver Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärm

Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 in dB(A)

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung 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 4109-2:2018-01 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 L_A nach DIN 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_A sind in der Planurkunde dargestellt.

Raumart

Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume

Büro- und ähnliche Räume

Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß ($R_{w,ges}$) in dB

$L_A \geq 25$

$L_A \geq 30$

$L_A \geq 35$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis von Raum aus gemessenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_A zur Grundfläche des Raumes S_R nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{RA} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Gutachterlicher Nachweis

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Abweichungen von diesen Festsetzungen erfolgen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden unter Auswertung der Anlage 13 des zugehörigen Schallgutachtens (Peutz, Consult, Bericht Nr. VL 7820-4 vom 17.03.2023), welches in Abhängigkeit vom jeweiligen Geschoss geringere maßgebliche Außenlärmpegel nachweist.

Fensterunabhängige Belüftung

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume 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 geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

5. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

5.1 Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen

anpflanzender straßenbegleitender Baum

Entlang des Lübecker Ringes sind insgesamt 5 Platanen (Platanus x acerifolia) und entlang der Ansbürger Straße sind insgesamt 10 Winterlinden (Tilia cordata) zu pflanzen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Plantanzqualität: Hochstamm, mit Drahtballen, StU 20-25 cm in 1 m Höhe, 4x verschult

5.2 Anpflanzung von Bäumen

anpflanzender Baum innerhalb des Plangebietes

anpflanzender Baum innerhalb des Plangebietes im Hochbeet

Es ist ein durchwurzelbarer Raum von 13-16 m³ je Baum vorzusehen.

anpflanzender Baum innerhalb des Plangebietes mit Anhäufung von Substrat. Mit dem Substrat ist ein durchwurzelbarer Raum von 13-16 m³ je Baum zu modellieren. Einseitige Abstützungen zu Wegen sind zulässig.

Im Plangebiet sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans weitere Bäume anzupflanzen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Art: Säulenhainbuche (Carpinus betulus „Frans Fontaine“), Feldahorn (Acer campestre „Elisrijk“), Mehlbeere (Sorbus intermedia „Brouwers“), Kornelkirsche (Cornus mas), Vogelkirsche (Prunus avium „Plena“) / im Bereich des Quartiersplatzes auch Gold-Gleditsie (Gleditsia tricanthos „Sanburst“ oder Zierkirsche (Prunus sargentii „Accolade“) Pflanzqualität: Hochstamm, mit Drahtballen, StU 20-25 cm in 1 m Höhe, 4x verschult.

5.3 Anpflanzung von Sträuchern / Stauden - Pflanzbeete

Pflanzbeet

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Pflanzbeete sind mit Sträuchern und / oder Stauden zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Art: Hainbuche (Carpinus betulus), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare) sowie Ovalblättriger Liguster (Ligustrum ovalifolium)

Plantanzqualität: verpfl. Str. / 5 Triebe / Höhe 100-150 cm

Staudenmischungen für eher trockene Standorte

5.4 Rasenflächen mit Blühstreifen

Rasenfläche

Auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Rasenflächen ist ein Anteil von mind. 25 % als Blühweide bzw. Blühstreifen zu entwickeln. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Art: Wildpflanzenausaat regionaler Herkunft (Regiosaatmischung Herkunftsregion 2 bzw. Ursprungsregion Westdeutsches Tiefland)

Rasenfläche (Begegnung)

gestaltete Rasenfläche für Bewohner

5.5 Pergolen mit Pflanzenberankung

geplante Pergola mit Pflanzenberankung

Im Bereich des Quartiersplatzes sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans Pergolen mit Pflanzenberankung anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Art: Waldbreite (Clematis), Hopfen (Humulus lupulus), Kletterhortensien (Hydrangea petiolaris), Lonicera (Gelblieb), Wilder Wein (Parthenocissus).

5.6 Dachbegrünung der Gebäude

Mit Ausnahme von Dachterrassen und Vorrichtungen für die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind Flachdächer flächig mindestens extensiv zu begrünen; diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

5.7 Begrünung von Fahrradstellplätzen und Tiefgaragenzufahrten

FST = Fahrrad-Stellplätze

LFST = Lastenfahrrad-Stellplätze

FST = Fahrrad-Stellplätze mit begrüntem Leichtdach

Tiefgaragenzufahrt mit begrüntem Leichtdach

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan gesondert dargestellten Fahrradstellplätze und die Tiefgaragenzufahrt sind mit einem begrüntem Leichtdach auszustatten. Die Höhe des Gründraubaubetrags 5 cm. Es ist ein zweischichtiger Begrünungsaufbau, bestehend aus Substratsatz- und Speicherplatte und eine vorkultivierte Vegetationsmatte mit einer Sedum-Ansaat vorzunehmen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

5.8 Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragendächern

Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit Boden (Mächtigkeit: mind. 50 cm) zu überdecken, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

5.9 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

(Darstellung mit aktuellem Kronbereich)

6. Solarenergienutzung auf Dachflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf mindestens 50 % der neu entstehenden Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) zu installieren. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

Festsetzungen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes

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

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 15 Abs. (6):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3. Anlagen für Verwaltungen,

4. Gartenabfällebetriebe,

5. Tankstellen.

0,4 Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 BauNVO

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

nicht überbaubare Flächen

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Verkehrsgrün: Anpflanzen von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität (Trafostation)

6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Soest

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Gemarkung

Flurbezeichnung

Roggenwinkel

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen

Flurgrenze

vorhandenes Hauptgebäude (mit Hausnummer)

sonstiges Gebäude

Kanaldeckel mit Höhe

Bestandsbaum außerhalb des Plangebietes (mit Kronendurchmesser)

Kronentraufenrand

Sichtdreiecke für KFZ (Sicht auf KFZ)

Sichtdreiecke für Rad- und Fußweg (Sicht auf Radfahrer/Fußgänger)

Geplante Abbiegespur

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 (2) Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 500.000,- 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.

Externe Kompensations

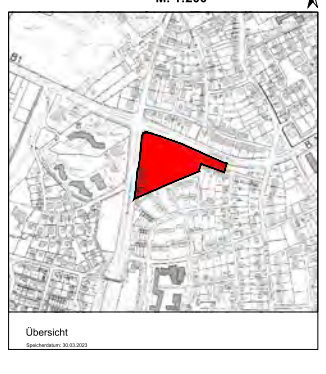


Planerstellung und geometrische Eindeutigkeit Die Planunterlagen, Stand 16.10.2023 entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den 16.10.2023 gez. Dr. Rüttemeyer Öffentl. best. Verm.-Ing.	Bauweise Gem. § 2 (1) i.V. § 12 BauGB ist die Einhaltung dieses vorhabenbezogener Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Bebauungsausschuss der Stadt Soest am 27.09.2023 beschlossen worden. Der Einhebungsbeschluss ist am 09.10.2020 öffentlich bekannt gemacht worden. Soest, den 16.10.2023 gez. Dr. Rüttemeyer Der Bürgermeister	Erhebliche Bedeutung Die frühzeitige Beteiligung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Bebauungsausschuss der Stadt Soest am 27.09.2023 beschlossen worden. Gem. § 3 (1) BauGB liegt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Unterrichtung und Erörterung in Form einer öffentlichen Auslegung in der Öffentlichkeit vor. Der Einhebungsbeschluss ist am 09.10.2020 öffentlich bekannt gemacht worden. Soest, den 16.10.2023 gez. Dr. Rüttemeyer Der Bürgermeister	Öffentliche Auslegung Die öffentliche Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Bebauungsausschuss der Stadt Soest am 27.09.2023 beschlossen worden. Gem. § 3 (1) BauGB liegt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Unterrichtung und Erörterung in Form einer öffentlichen Auslegung in der Öffentlichkeit vor. Der Einhebungsbeschluss ist am 09.10.2020 öffentlich bekannt gemacht worden. Soest, den 16.10.2023 gez. Dr. Rüttemeyer Der Bürgermeister	Einmalige öffentliche Auslegung Die einmalige öffentliche Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Bebauungsausschuss der Stadt Soest am 27.09.2023 beschlossen worden. Gem. § 3 (1) BauGB liegt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Unterrichtung und Erörterung in Form einer öffentlichen Auslegung in der Öffentlichkeit vor. Der Einhebungsbeschluss ist am 09.10.2020 öffentlich bekannt gemacht worden. Soest, den 16.10.2023 gez. Dr. Rüttemeyer Der Bürgermeister	Setzungsbeschluss Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und §§ 2 und 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 27.09.2023 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen. Soest, den 16.10.2023 gez. Dr. Rüttemeyer Der Bürgermeister	Planunterlagen Es wird bestätigt, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Ratbeschluss vom 27.09.2023 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 (1) und (2) Bebauungsplanverfahren eingehalten wurde. Soest, den 16.10.2023 gez. Dr. Rüttemeyer Der Bürgermeister	Satzungsbeschluss/Bebauungsplan Der Satzungsbeschluss ist am 28.10.2023 öffentlich bekannt gemacht worden. Gem. § 10 (3) BauGB ist mit dieser Bekanntmachung dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 18 (1) wird zu jedem Zeitpunkt während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten. Soest, den 15.11.2023 gez. Dr. Rüttemeyer Der Bürgermeister
--	---	--	---	---	--	--	--



Stadt Soest

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 13
"Süd Carrée"
Blatt 2/2
M. 1:200



Übersicht
Spezialplan 20.03.2023