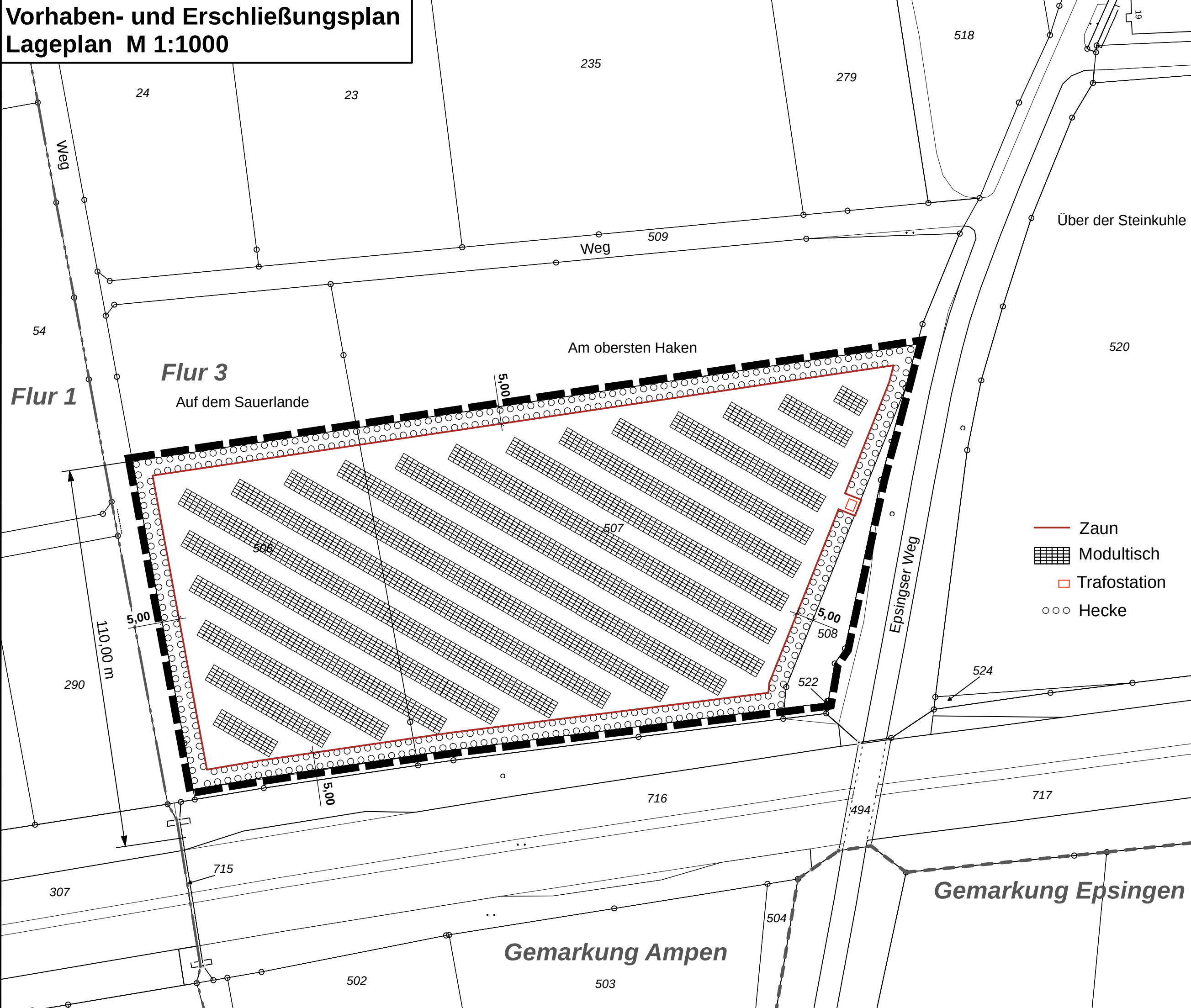
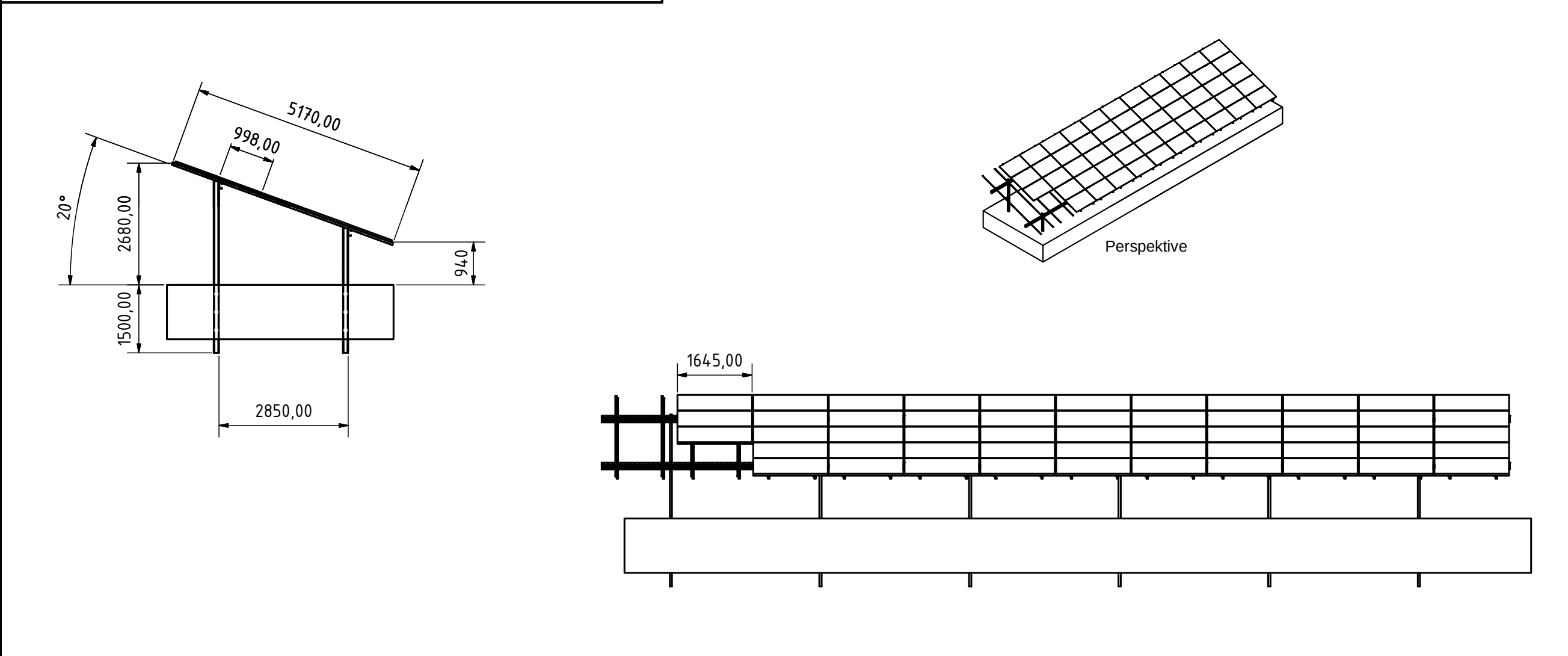


Vorhaben- und Erschließungsplan
Lageplan M 1:1000

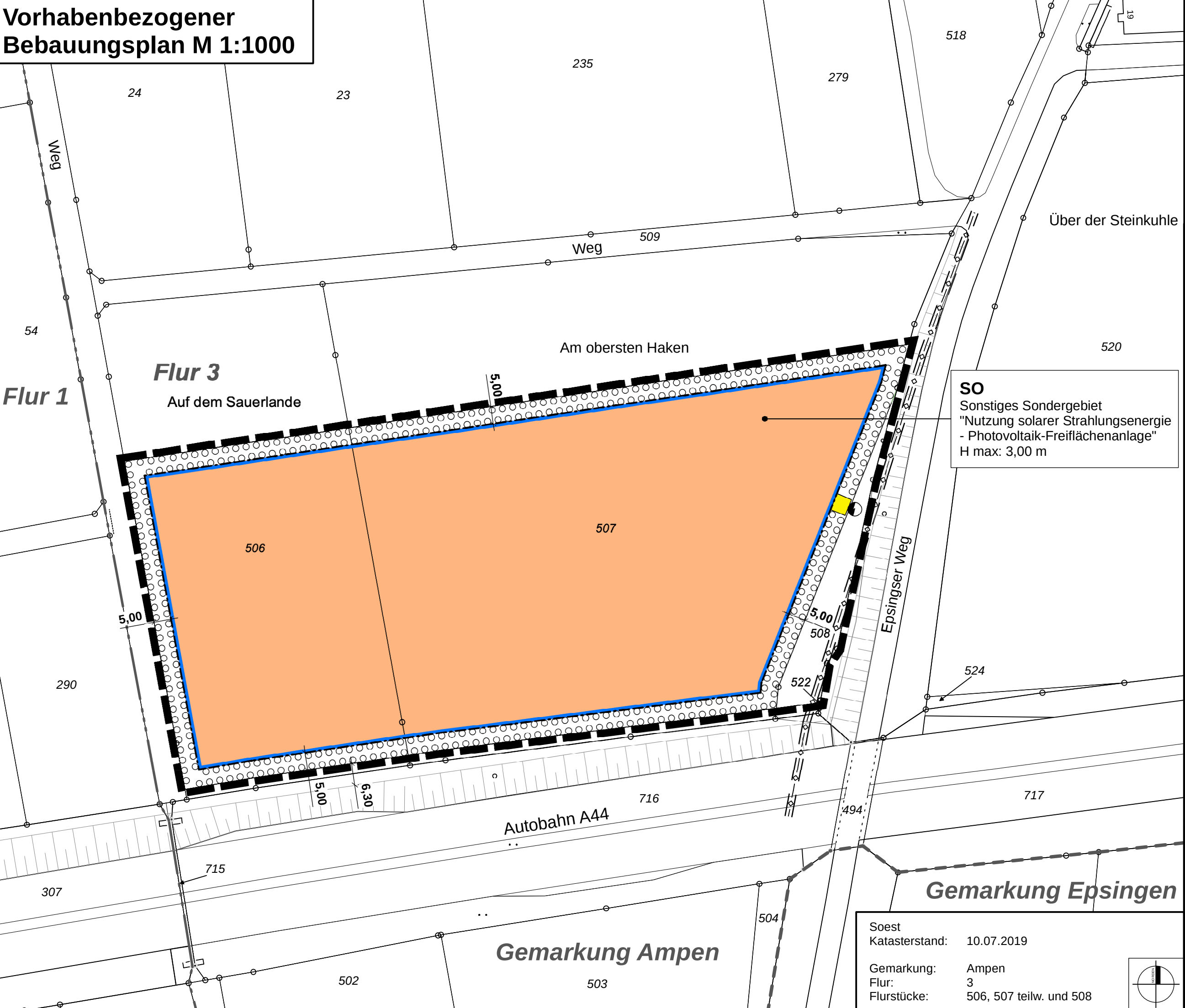


Systemskizze Schnitt / Ansicht – M. 1:100



Planbearbeitung WP/ WoltersPartner Stadtplaner GmbH Danper Straße 15 · D - 48653 Coesfeld Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100 stadtplaner@wolterspartner.de	Geometrische Eindeutigkeit Die Planunterlage, Stand Juli 2019, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den 26.05.2021 gez. Ludwig Offentl. best. Verm.-ing.	Einleitung Gem. § 2 (1) i.V. § 12 BauGB ist die Einleitung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Stadt-entwicklungsausschuss der Stadt Soest am 12.03.2020 beschlossen worden. Der Einleitungsbeschluss ist am 28.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Soest, den 06.08.2021 gez. Ruthemeyer Der Bürgermeister	Frühzeitige Beteiligung Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung sind am 28.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 3 (1) BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Unterrichtung und Erörterung - in Form eines öffentlichen Austauschs in der Zeit vom 05.04.2020 bis 21.04.2020 einschließlich statt. Gem. § 4 (1) BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.03.2020 in der Zeit vom 06.04.2020 bis 21.04.2020 einschließlich statt. Soest, den 06.08.2021 gez. Ruthemeyer Der Bürgermeister
Öffentliche Auslegung Die öffentliche Auslegung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan ist durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 09.07.2020 beschlossen worden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 31.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 3 (2) BauGB hat dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung vom 09.11.2020 bis 11.12.2020 einschließlich per Aushang öffentlich ausliegen. Gem. § 4 (2) BauGB fand die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.11.2020 in der Zeit vom 09.11.2020 bis 11.12.2020 statt. Soest, den 06.08.2021 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 28.04.2021 diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen. Soest, den 06.08.2021 gez. Ruthemeyer Der Bürgermeister	Planausfertigung Es wird bestätigt, dass dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 28.04.2021 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 (1) und (2) Bekanntmachungs-verordnung NW durchgeführt wurde. Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt. Soest, den 06.08.2021 gez. Ruthemeyer Der Bürgermeister	Schlussbekanntmachung/Rechtskraft Der Satzungsbeschluss ist am 28.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 10 (3) BauGB tritt mit der 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) BauGB wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten. Soest, den 15.09.2021 gez. Ruthemeyer Der Bürgermeister

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan M 1:1000



Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

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

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO „Nutzung solarer Strahlungsenergie - Photovoltaik-Freiflächenanlage“

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Nutzung solarer Strahlungsenergie - Photovoltaik-Freiflächenanlage" sind ausschließlich Photovoltaikanlagen zulässig

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

H max: 3,00 m Höhe der baulichen Anlage gem. § 18 (1) BauNVO

Gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO wird die maximale Höhe der Photovoltaikanlage – Gesamthöhe aus Trägergestell und Modul-Tisch - sowie der Versorgungsfläche auf 3,0 m über gewachsenem Geländeniveau begrenzt.

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

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Dies sind die farblich so festgelegten und durch Baulinien und Baugrenzen begrenzten Teile des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 und (6) BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Trafostation

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 und (6) BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Trafostation

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 und (6) BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Trafostation

Sonstige Darstellungen

123 Flurstücksnummer

9 Hausnummer

Flur 2 Flurnummer

Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen

Flurgrenze

vorhandene unterirdische Leitung mit Schutzstreifen

Grenze der Gemarkung

Ampen Name der Gemarkung

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Einfriedung

Das Plangebiet ist mit einer Zaunanlage einzufrieden. Einfriedungen müssen über mindestens 20 cm Bodenfreiheit verfügen, d.h. die Zaunanlage muss einen Abstand von mindestens 20 cm vom Gelände aufweisen. Blendschutzmaßnahmen sind zulässig.

Gestaltung unbebauter Flächen

Die nicht versiegelten bzw. nicht durch Photovoltaikanlagen überdeckten Flächen sind als artenreiches Grünland aus zertifiziertem heimischen Wildpflanzen-Saatgut aus regionaler Produktion zu entwickeln und zu erhalten.

Baugeldandrohungen

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

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.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juni 2018 (GV. NRW. S. 423), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2354)
- 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 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- Sonderbauverordnung und Verordnung zur Änderung der Verordnung über bautechnische Prüfungen (SbauVO) vom 2. Dezember 2016 (GV. NRW. 2017 S. 2, 120)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DschG) vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, 718), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 15. November 2019 (GV. NRW. S. 934)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) 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 2 des Gesetzes vom 02. Juli 2019 (GV. NRW. S. 343)
- Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für die Altstadt Soest vom 11. Juli 2013 (Altstadtsatzung)
- Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest vom 19.07.2019 in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2019
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, ber. S. 214)

Hinweise

Durchführungsvertrag
Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein Durchführungsvertrag zu Grunde, indem ergänzende Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens getroffen werden.

Kampfmittelüberprüfung
Ist bei den Vorbereitungen (z. B. Abschieben der Baufläche bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens der Erdauflageboden ungewöhnlich verfestet 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 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 tierischer und/oder pflanzlicher 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.

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.

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

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.

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.

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.

Stadt Soest

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 15
"Photovoltaik - Freiflächenanlage Ampen"**

M 1 : 1.1000

Übersicht M. 1:10.000
Speicherdatum 28.04.2021