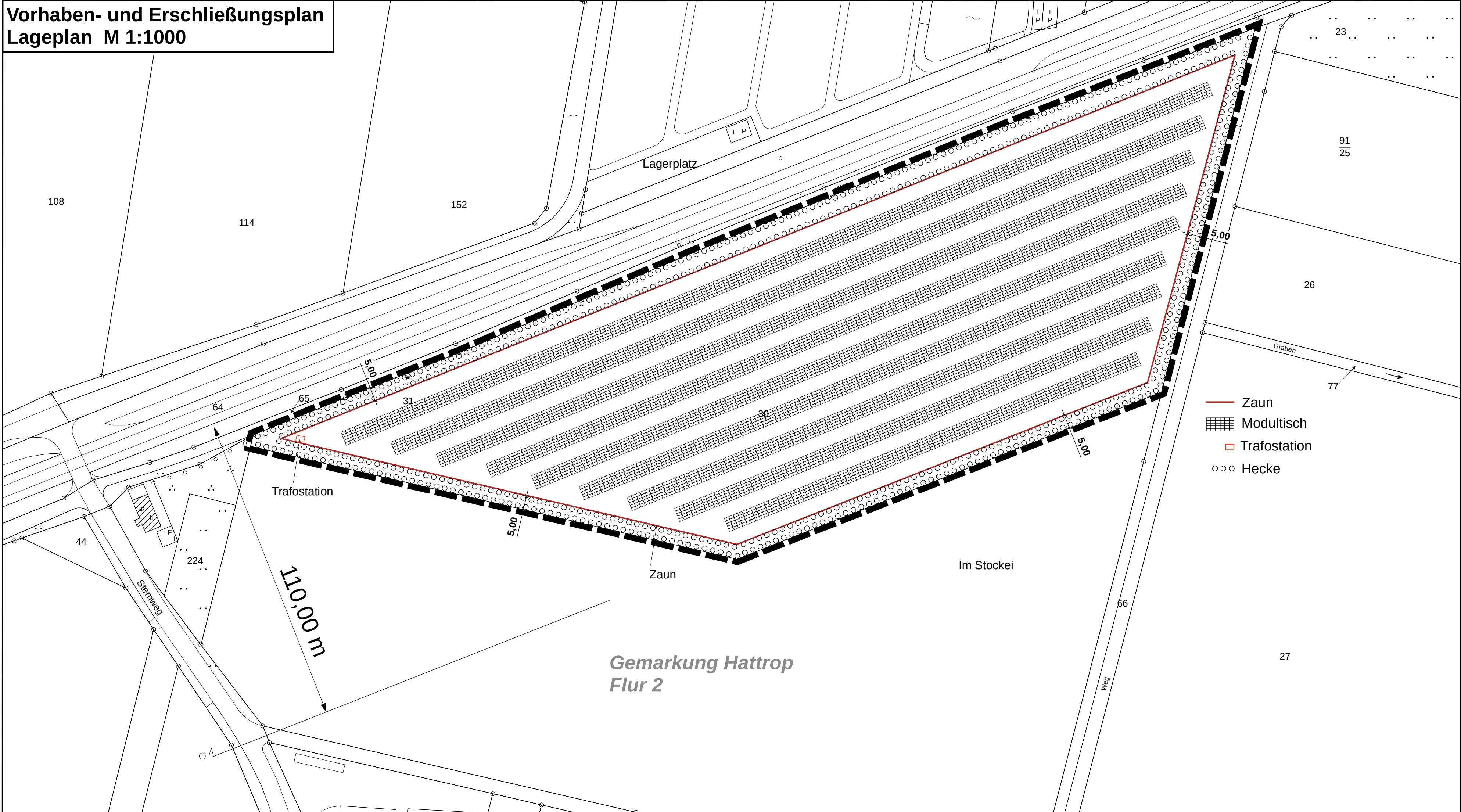
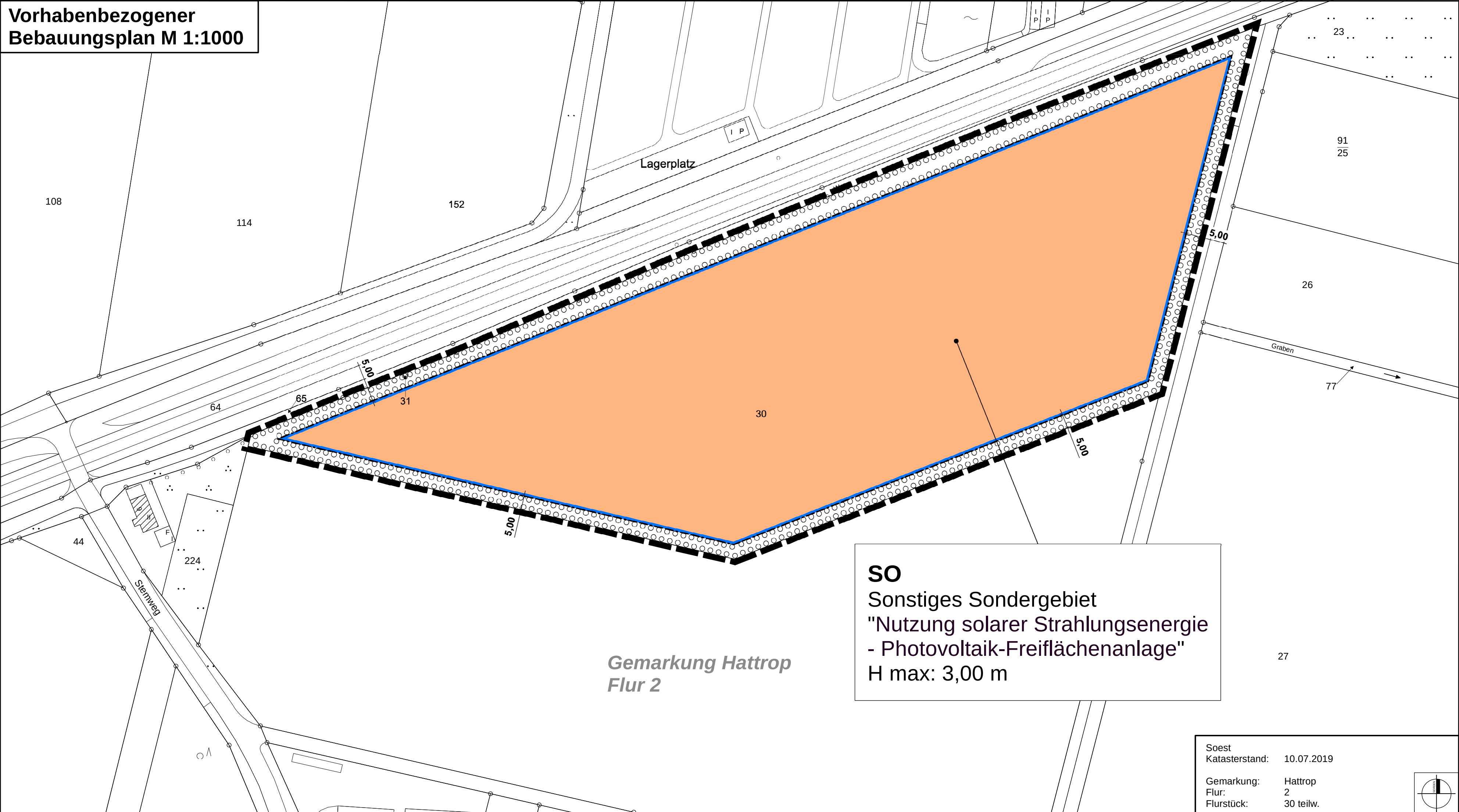


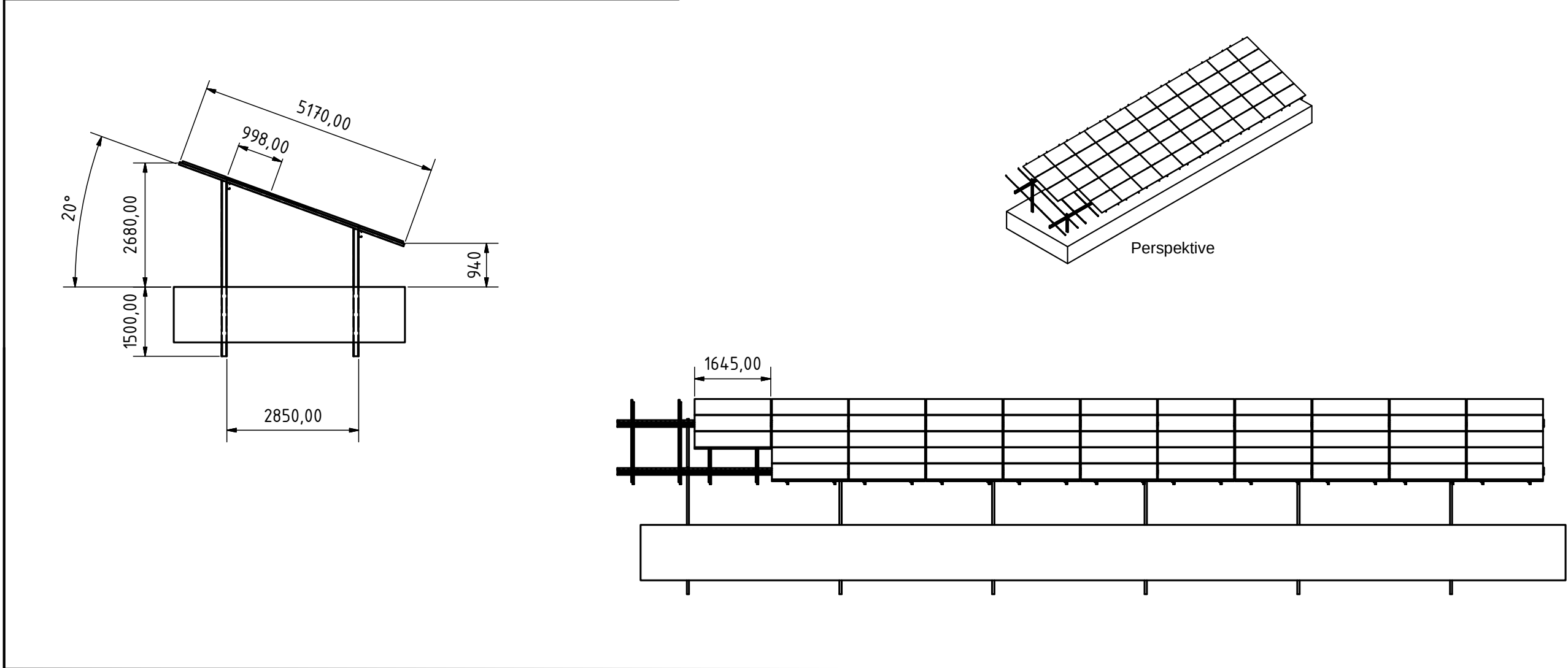
Vorhaben- und Erschließungsplan
Lageplan M 1:1000



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan M 1:1000



Systemskizze Schnitt / Ansicht – M. 1:100



Planbearbeitung WP/ WoltersPartner Stadtplaner GmbH Daupey Straße 15 • D-48653 Coesfeld Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100 stadtplaner@wolterspartner.de Coesfeld, den	Geometrische Eindeutigkeit Die Planunterlage, Stand Juli 2019, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den 26.05.2021 gez. Ludwig Öffentl. best. Verm.-ing.	Einleitung Gem. § 2 (1) i.V. § 12 BauGB ist die Einleitung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Stadtentwicklungsausschuss 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 Aushangs in der Zeit vom 06.04.2020 bis 23.04.2020 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 23.04.2020 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 ausgelegt. 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 NRW 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	Planaufarbeitung Es wird bestätigt, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Festbeschluss vom 23.04.2021 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde. Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausgeteilt. 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

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-Freiflächenanlagen“

Innerhalb des festgesetzten Sonstiges Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Nutzung solarer Strahlungsenergie - Photovoltaik-Freiflächenanlage" sind ausnahmsweise zulässig:
- gemäß § 14 (2) BauNVO ist eine Trafostation als bauliche Nebenanlage, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität dient, ausnahmsweise zulässig.
Die maximale Grundfläche der Nebenanlagen ist auf 20 qm begrenzt.

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 - 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 und Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

Entlang der Grenzen des Plangebietes ist eine dreireihige Wildhecke aus den gem. „Merklblatt Bodenständige Gehölze im Kreis Soest - ökologisch orientierte Auswahl“ (Bezirksregierung Arnsberg; siehe Anlage zur Begründung) in der Pflanzregion „Hellweg-Mergel“ charakteristisch vorkommenden, standortgerechten Gehölzarten aus mindestens sechs verschiedenen Arten zu je gleichen Anteilen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die maximale Wuchshöhe der Wildhecke beträgt zwei Meter. Nach der Anwuchsphase ist die Wildhecke ein mal jährlich zu schneiden. Eine Unterbrechung der Hecke für die notwendigen Tore und Zufahrten zum Plangebiet ist zulässig.

Sonstige Darstellungen

Vorhandene Bebauung

Hausnummer

Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen

Flurstücksnummer

Flur 2

Flurnummer

Flurgrenze

Grenze der Gemarkung

Hattrop

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. Blendenschutzmaßnahmen 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.

Bußgeldandrohungen

Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmalfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungstätten 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. 421), 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 (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. 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. 3786)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- 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, 716), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (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. 341)
- Ortliche 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 (Landesnaturenschutzgesetz - 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 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 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 sind der Stadarchäologie Soest, der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest oder der LWL - Archäologie für Westfalen - Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte 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.

Rückentstütze entlang öffentlicher Verkehrsflächen
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen ein Geländestreifen zur Herstellung von Rückenstützen von Kantenteilen 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 Bruvögel 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.

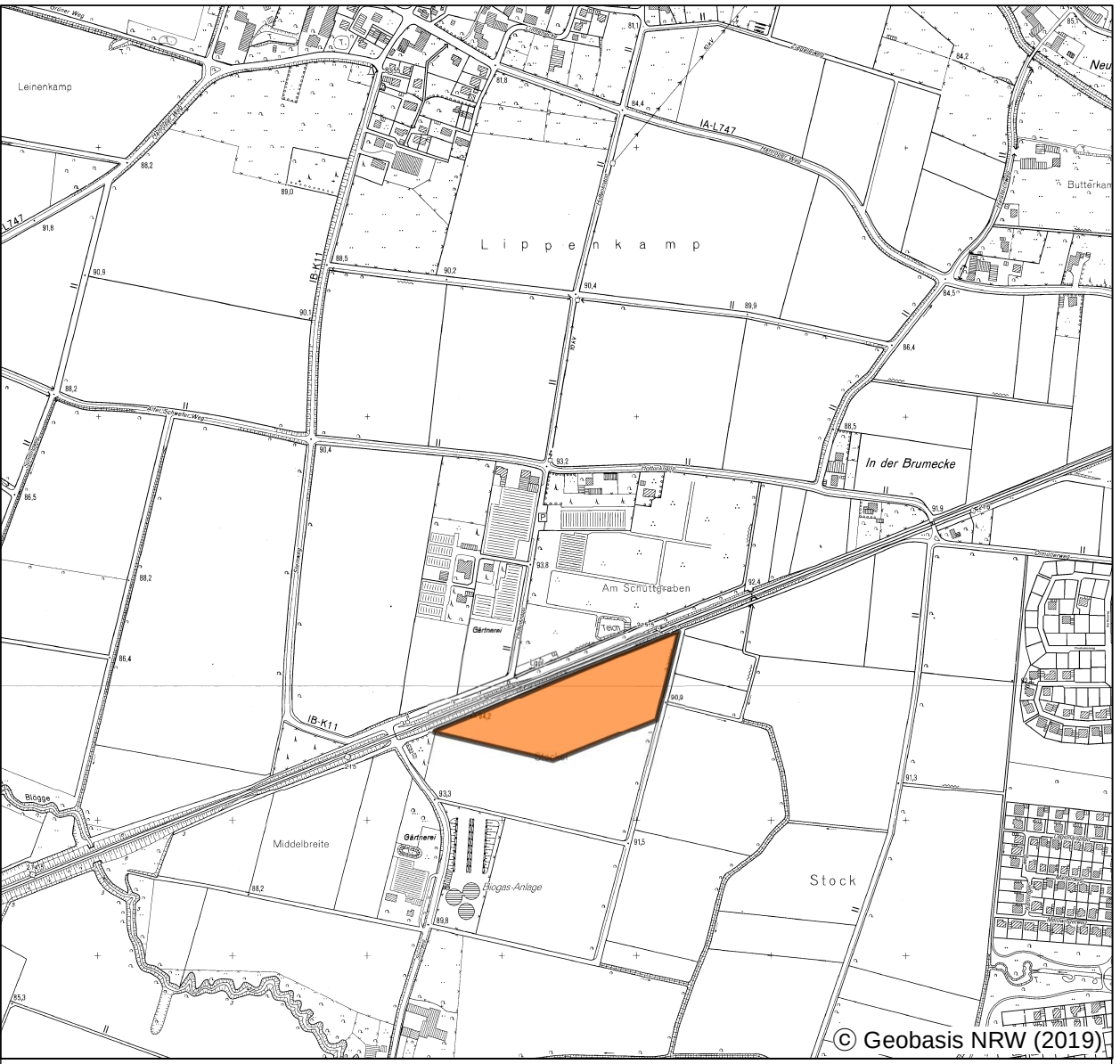


Stadt Soest

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16

"Photovoltaik - Freiflächenanlage Hattrop"

M 1 : 1.1000



© Geobasis NRW (2019)

Übersicht M. 1:10.000

Speicherdatum 28.04.2021