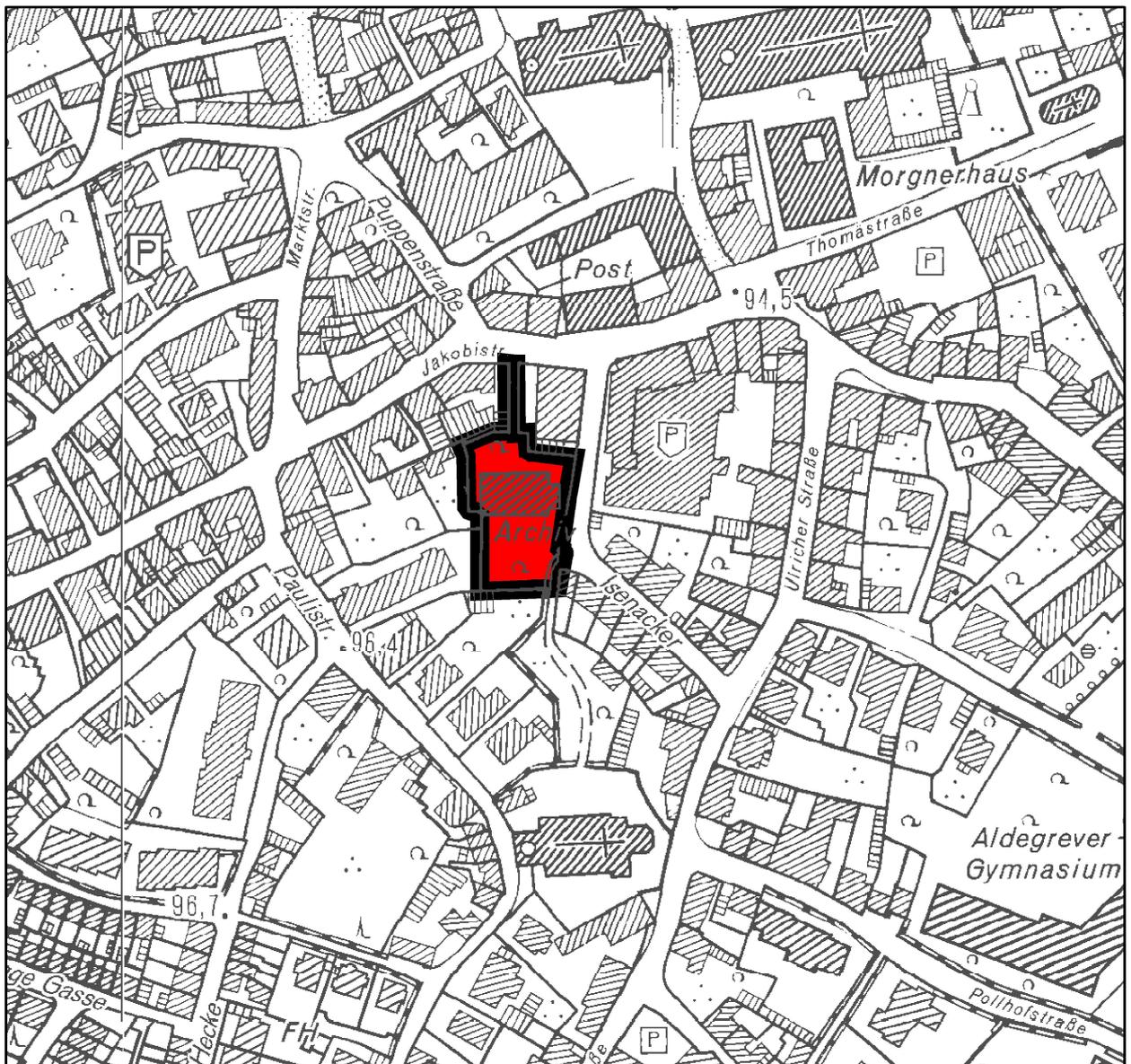




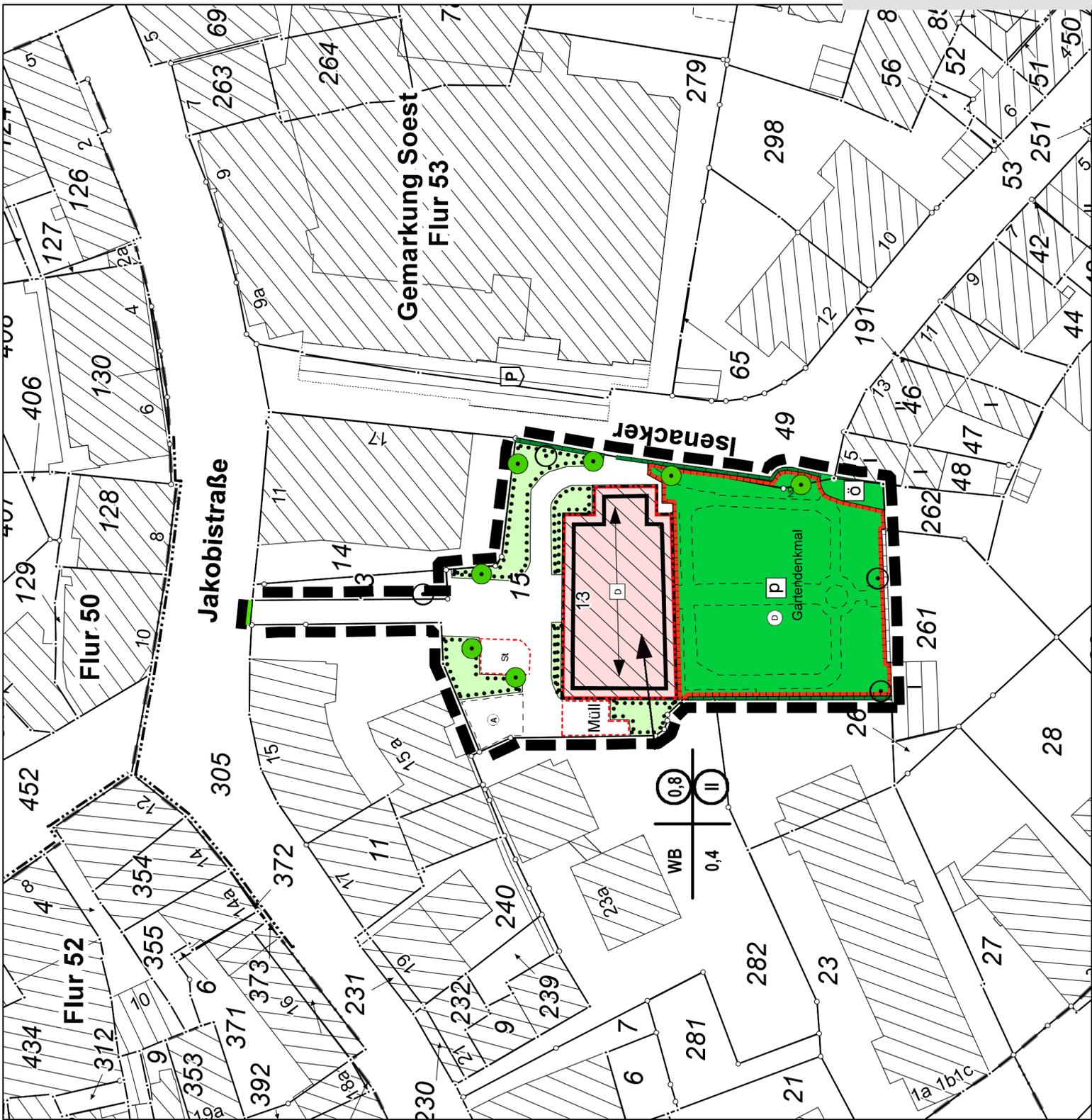
# Stadt Soest

## 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 41 "Altes Archiv"



### Übersicht

Speicherdatum: 14.01.2021



# Bebauungsplan Nr. 41.1 "Altes Archiv"

Abteilungsleitung:  
O. Steinbicker  
Sachbearbeitung:  
F. Schwartze  
GIS-Bearbeitung:  
K. Lagast

1:500  
Druck: 19.01.2021



## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juni 2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)
3. 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)
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 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)
5. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
6. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
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 Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
8. Sonderbauverordnung und Verordnung zur Änderung der Verordnung über bautechnische Prüfungen (SBauVO) vom 2. Dezember 2016 (GV. NRW. 2017 S. 2, 120), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 02. August 2019 (GV. NRW. S. 488, ber. 2000 S. 148)
9. 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)
10. 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 10 des Gesetzes vom 29. Mai 2020 (GV. NRW. S. 376)
11. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für die Altstadt Soest vom 11. Juli 2013 (Altstadtsatzung)
12. Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest vom 19.07.2019 in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2019
13. 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)

# Festsetzungen und Zeichenerklärungen

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

WB

### Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) gem. § 4 a BauNVO

#### Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,

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

2. Vergnügungsstätten,
3. Tankstellen.

## Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse zwingend

0,4

Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,4

0,8

Geschossflächenzahl (GFZ); hier 0,8

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



### Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO:

Das sind die durch Baulinien und/ oder Baugrenzen bestimmten Flächen des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.



### Baulinien gem. § 23 (2) BauNVO

Auf dieser Linie muss gebaut werden.



### Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23(5) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind grundsätzlich unzulässig. Stellplätze dürfen nur in den dafür vorgesehenen Bereichen erhalten werden. Dabei gelten die folgenden Ausnahmen:

Im Bereich (A) sind Fahrradabstellanlagen und Geräteschuppen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

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



Straßenbegrenzungslinie

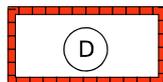
## Öffentliche / private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche



1. Gartendenkmal

Der denkmalgeschützte Garten ist in Anlehnung an den früheren Zustand in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde denkmalgerecht wiederherzustellen. Dies betrifft sowohl die Gehölze, die Weg-, Rasen- und Pflanzflächen sowie die Stütz- und Einfriedungsmauern. Die historische Struktur der Gartenanlage ist nachrichtlich in der Fläche dargestellt.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft fachgerecht zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen standortgerechter, heimischer Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm bzw. strauchartiger Laubgehölze in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen

## Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB



Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft fachgerecht zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen standortgerechter, heimischer Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm bzw. strauchartiger Laubgehölze in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Hinweis:

Die Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung sind Doppelfestsetzungen und damit Teil der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche des jeweils festgesetzten Baugebietes. Im Bereich des Gartendenkmal ist sind die Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung Teil der privaten Grünflächen.

**Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 23 BauNVO**



Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind nur auf den gekennzeichneten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und offene Garagen sind nicht zulässig



Aufstellflächen für Abfallbehälter

**Sonstige Festsetzungen**



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

**Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)**

Gemarkung Soest  
Flur 43

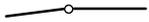
Gemarkung



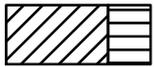
Flurgrenze

418

Flurstücksnummer



Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen



Vorhandene Bebauung

15

Hausnummer

**Nachrichtliche Darstellungen**

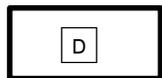


Fußweg (Struktur der denkmalgeschützten Gartenanlage)



Vorhandene erhaltenswerte Bäume

**Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB**

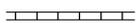


Regelungen für den Denkmalschutz

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



Vorhandene Grünsandsteinmauern; diese Anlagen unterliegen dem Schutz des § 2 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung vom 11.07.2013, in Kraft getreten am 03.08.2013

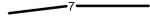
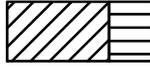
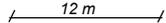


Vorhandene Ziegelmauer

ND

Naturdenkmal (Blutbuche im Südosten des Grundstücks)

## Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <b>Ampen<br/>Flur 8</b>   | Gemarkung                           |
| — · · · · — · · · ·   | Flurgrenze                          |
| 351   | Flurstücksnummer                    |
|  | Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen |
|  | Vorhandene Bebauung                 |
| 23  | Hausnummer                          |
| - - - - -   | geplante neue Grundstücksgrenzen    |
|  | Maßkette                            |

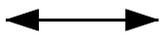
## Gestaltungsvorschriften gem. § 89 (2) BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

### Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:

Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 25° - 45°. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen sowie Flachdächer zulässig.

### Dachaufbauten

Alle über der Traufe angeordneten Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.



Hauptfirstrichtung

# **Bußgeldandrohungen**

## **Bei Denkmälern / Bodendenkmälern**

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.

## **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.

## **Bei geschützten Bäumen nach Soester Baumschutzsatzung im Plangebiet**

Gemäß § 77 (1) Nr. 10 des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnatorschutzgesetz – LNatSchG NRW) in Verbindung mit § 12 (1) Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

- a) geschützte Bäume entgegen den Verboten des § 4 BSS und ohne Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS entfernt, zerstört, schädigt oder ihren Aufbau wesentlich verändert,
- b) der Anzeigepflicht des § 4 (3) Buchstabe e Satz 2 BSS nicht nachkommt,
- c) Anordnungen zur Pflege zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 5 (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 (1) oder (3) BSS geschützte Bäume nicht in den Lageplan einträgt oder
- g) § 8 (2) Satz 1 BSS zuwiderhandelt.

Gemäß § 78 (1) LNatSchG NRW in Verbindung mit § 12 (2) BSS der Stadt Soest können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- Euro geahndet werden, soweit die Zuwiderhandlung nicht nach anderen Rechtsvorschriften mit Strafe bedroht ist.

## **Bei Naturdenkmälern**

Ordnungswidrig im Sinne des § 77 (1) Nr. 4 LNatSchG NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Verbote in § 2 der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Ausweisung von Naturdenkmälern und geschützten Landschaftsbestandteilen im Innenbereich der Stadt Soest, der Gemeinde Welver und der Stadt Werl und ihrer Ortsteile vom 19.05.2014“ verstößt. Verstöße können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- Euro geahndet werden.



## Hinweise

### Kampfmittelüberprüfung

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

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 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.

### Naturdenkmal

Zum Schutz des Naturdenkmals Nr. **10.002** ist die „Ordnungsbehördliche Verordnung zur Ausweisung von Naturdenkmalen und geschützten Landschaftsbestandteilen im Innenbereich der Stadt Soest, der Gemeinde Welver und der Stadt Werl und ihrer Ortsteile vom 19.05.2014“ zu beachten.