



SATZUNG

der Stadt Soest
zur Erweiterung der Abgrenzungssatzung für den Ortsteil Ampen
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 01.08.2002
- 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)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
- Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2003 (GV. NRW S. 439) und 22.07.2003 (GV. NRW S. 434)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.2003 (GV NRW S. 254)

§ 1
Geltungsbereich: Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in dem dargestellten Plan eingetragen. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2
Festsetzungen: Die Festsetzungen gemäß § 9 BauGB sind im Plan getroffen worden.

§ 3
Inkrafttreten: Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Soest, den 24.01.2005

(Dr. Eckhard Ruthemeyer)
Bürgermeister

Planung durch
vielhaber
stadtplanung - städtebau

doris vielhaber
dipl.-ing. raumplanung
stadtplanerin ak nw
konrad-von-bergheim-weg 25
59757 arnsberg
tel : 02932-700171

STADT SOEST – ORTSTEIL AMPEN ERGÄNZUNGSSATZUNG GEM. § 34 (4) S. 1 NR. 3 BAUGB

■■■■■ Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) S. 1 Nr.3 BauGB

A. Festsetzungen gem. § 34 (4) Satz 3 BauGB nach § 9 (1) BauGB:

- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO)
- FH 10,00 m** maximal zulässige Firsthöhe, hier: 10,00 m:
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe ist die mittlere Höhenlage der Fahrbahnoberfläche in dem Abschnitt der Erschließungsstraße, der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagert ist bzw. von dem aus das Baugrundstück erschlossen wird.
- Baugrenze gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Private Verkehrsfläche
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit bzw. der Versorgungsträger zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB):

Die oberirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen ist im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung unzulässig.

- Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- A-1 In dem mit "A-1" gekennzeichneten Bereich sind alte heimische Obstbaumsorten fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (1 Obstbaum je 50 m²). Abgestorbene Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. (Artenauswahl siehe "Hinweise")
- A-2 In dem mit "A-2" gekennzeichneten Bereich ist eine Baumreihe anzulegen. Dazu sind mindestens 6 standortgerechte, heimische Laubbäume im Abstand von mind. 8 m fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Die Artenauswahl erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Soest. Eine Zufahrt zu der landwirtschaftlichen Fläche ist in erforderlichem Umfang über die Fläche "A-2" zulässig.
- Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen:
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der zu bepfanzenden Fläche sind in Abstimmung mit der Stadt Soest heimische Gehölze zu pflanzen.

- ▲▲▲▲▲ Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB):
- ③ In den Südfassaden der Wohngebäude sind Fenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 einzubauen. Schlaf- und Kinderzimmerfenster sind durch schalldämpfte Lüftungseinrichtungen zu ergänzen.
- ② In den Ost- und Westfassaden sind Fenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 einzubauen. Schlaf- und Kinderzimmerfenster sind durch schalldämpfte Lüftungseinrichtungen zu ergänzen.

B. Gestalterische Festsetzungen gem. § 34 (4) Satz 3 BauGB nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW:

Dachform: Ausschließlich zulässige Dachform der Wohngebäude ist das Satteldach.

Dachfarbe: Dacheindeckungen sind in grauen bis schwarzen bzw. roten oder braunen Farbtönen auszuführen.

C. Sonstige Darstellungen:

- KD 108.91 Kanaldeckel mit Höhe 59 Flurstücksnummer
- ←12.0→ Bemaßung Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen
- vorhandene Gebäude ■ vorhandene Böschung
- - - geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

D. Hinweise:

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen 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, Aussenstelle 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).
- Artenauswahl alter Obstbaumsorten: Apfel: Goldparmäne, Graue Herbstrenette, Dülmener Rosenapfel, Jakob Lebel, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Winterrambur, Bohnapfel, Luxemburger Renette; Birne: Clapps Liebling, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne, Westf. Glockenbirne (Speckbirne); Süßkirsche: Bütners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche; Pflaume: Bühlers Frühzwetsche, Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche

- Innerhalb des Plangebietes wurde eine am 21.04.1975 genehmigte Deponie für Bodenaushub betrieben. Am 06.09.2001 wurden i.A. der Stadt Soest auf dem Gelände insgesamt 20 Baggerschürfe bis zu einer Tiefe von 2,20 m unter Geländeoberfläche angelegt und durch den Vertreter der Abtlg. Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest mit folgendem Ergebnis begutachtet:
"(...) Die nachgewiesenen Abfallarten ergeben in Verbindung mit der Abfallzusammensetzung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdungsmöglichkeiten auch hinsichtlich der geplanten Bebauung."
- Bei Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung ist zu beachten:
 - 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.
 - Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen des Kreises Soest zu beseitigen.
 - Der Oberboden ist abzuschleppen und einer Verwertung, z.B. auf der Fläche, zuzuführen. Der Aushub (Teil der ehem. Deponie) ist hinsichtlich des Entsorgungsweges zu beurteilen.
 - Im Bereich von Hausgärten sollte eine zusätzliche Bodenabdeckung in einer Mächtigkeit von mind. 0,5 m vorgenommen werden.
- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz im Mischsystem. Gemäß § 51a LWG ist daher der Abfluss des auf Dach- und Hofflächen anfallenden Regenwassers durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Versickerung oder Rückhaltung zu verhindern bzw. merklich zu verlangsamen. Für Fußwege und Parkplätze sollten wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.
- Durch den von der Autobahn 44 unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen jährlichen Steigerungsrate von 1-1,5% für das Jahr 2020 verursachten Verkehrslärm wird es im Plangebiet zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommen.
Zur Tagzeit sind schädliche Auswirkungen aufgrund der relativ geringen prognostizierten Überschreitung um 2 bzw. 3 dB(A) nicht zu erwarten. Es wird den Bauherren jedoch zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Freien empfohlen, Ruhebereiche – wie z.B. Terrassen – nicht nach Süden zu orientieren oder diese durch geeignete bauliche oder andere Maßnahmen von der südlich gelegenen Lärmquelle Autobahn abzusichern.
Wegen der zu erwartenden erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in den Nachtstunden um bis zu 9 dB(A) werden die zum Schutz der Innenräume geeigneten baulich-technischen Vorkehrungen zwingend festgesetzt.

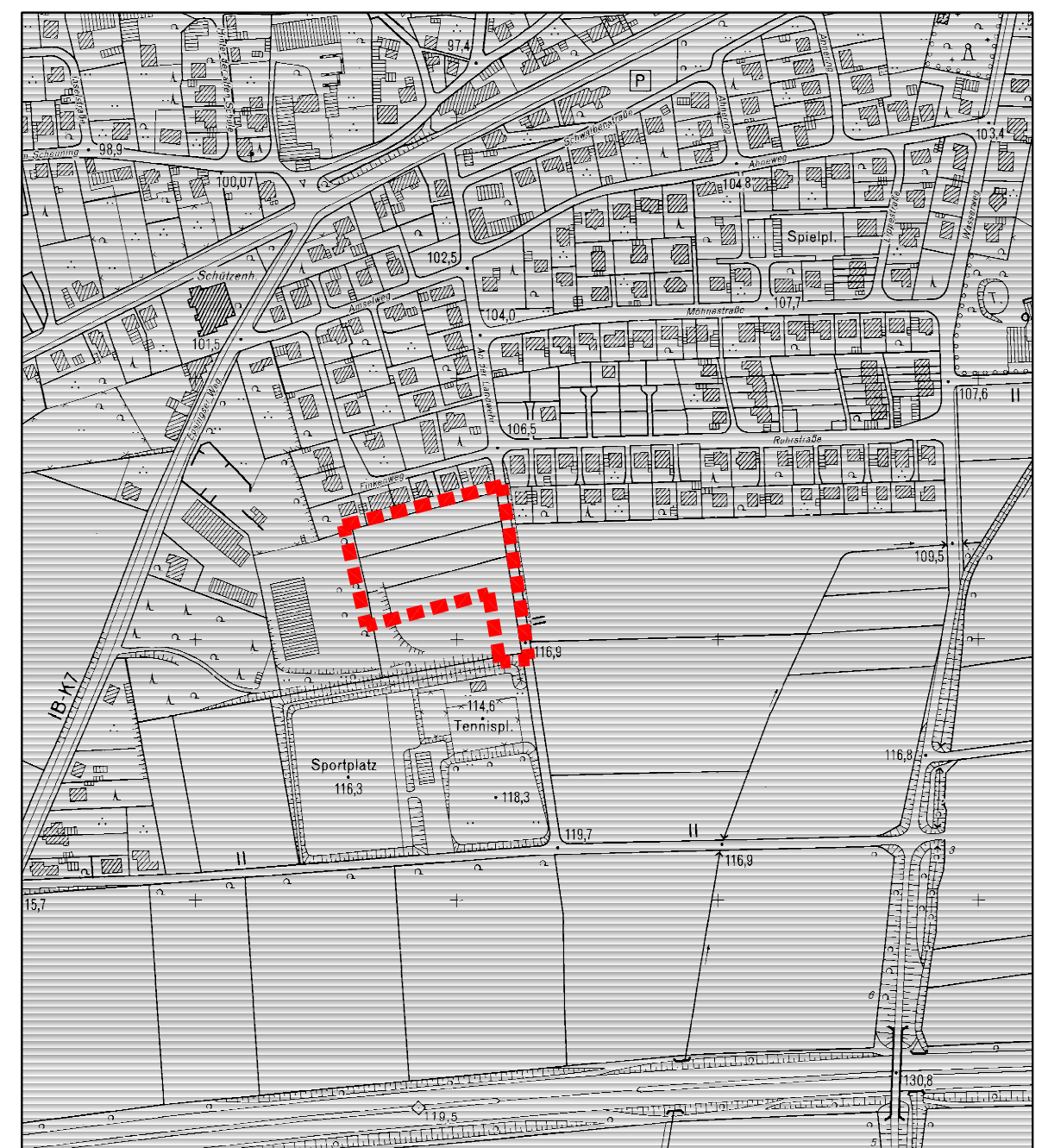
Stadt Soest

Ortsteil Ampen

Ergänzungssatzung

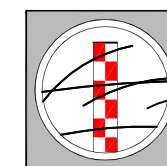
gem. § 34 (4) S.1 Nr. 3 BauGB

M 1:1000



Übersichtsplan / Geltungsbereich
M: 1: 5000

Anfertigung durch



Ludwig und Schwofer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Feldmühlweg 18 Tel.: 02921-3680-0
59494 Soest www.lis-soest.de

Angefertigt: 11.08.2004