


## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)
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 Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
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 Gesetz vom 3. Februar 2015 (GV NRW S. 208)
5. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
6. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
7. 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 das 1. AndG vom 16. Juli 2013 (GV NRW S. 488)
8. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2013 (GV NRW S. 133)

## Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

### Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

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

WA

**Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO**

Zulässig sind :
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 4 (3) BauNVO :
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß §1 (6) BauNVO für unzulässig erklärt:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

**max. 2 Wo** — **Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude sind zulässig.

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

**GR 200 m²** — Maximal zulässige Bruttogrundfläche je Grundstück ohne Garagen und Nebengebäude. Die außerhalb des Baufensters liegende Terrasse des Bestandsgebäudes Nr. 25 wird nicht auf die Bruttogrundfläche angerechnet.

II — Zahl der Vollgeschosse, zwingend gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO, hier: Es sind nur 2 Vollgeschosse zulässig. Untergeordnete Anbauten (z.B. Wintergärten) sind mit einer Grundfläche bis zu 50 m² eingeschossig zulässig.

$FH_{max.100,3\,m\,ü.NHN}$ — Maximal zulässige Firsthöhe über Normalhöhennull.

### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

E — nur Einzelhäuser zulässig gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB.

überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB. Das ist der farblich so festgelegte und durch Baulinien und Baugrenzen begrenzte Teil des Baugebietes.

nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB. Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebengebäude sind innerhalb dieser Flächen gem. § 23 (5) BauNVO zulässig. Garagen und Carports dürfen die gedachte Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze maximal um 2,0 m überschreiten.

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

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

Private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

Private Grünfläche

### Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Wasserfläche

### Naturschutzmaßnahme gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Vor Abriss der Scheune ist in der näheren Umgebung ein Ersatznistkasten für die Schleiereule anzubringen.

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

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

a — Erhaltung der Anpflanzung der alleeartigen Hofzufahrt Unterbrechungen von max. 4 m sind für künftige Grundstückszufahrten zulässig

Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Es sind 8 Obstbäume aus der Obstbaumliste der Hinweise anzupflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.
Die restliche Fläche ist als extensive Grünfläche anzulegen (als Schutzstreifen für die Amphibienwanderung).

Erhaltung von Bäumen gem. § 9(1) Nr. 25 b BauGB (Darstellung mit aktuellem Kronenbereich)

### Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhen gem. § 16 (5) BauNVO

### Gestaltungsvorschriften nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

WD/ZD — Walmdächer und Zeltdächer sind zulässig, gilt nicht für eingeschossige Anbauten.

25°- 45° — Zulässige Dachneigung, gilt nicht für eingeschossige Anbauten.

Hauptfirstrichtung
Die zeichnerisch festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind bei Walmdächern einzuhalten.

Einfriedungen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind nur als lebende Hecke aus heimischen Gehölzen zulässig ( siehe hierzu Hinweise).

### Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

**Soest** — Gemarkung

**Flur 26** — Flurbezeichnung

Ardeyweg — Straßenname

*2030* — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen

Flurgrenze

vorhandes Hauptgebäude (mit Hausnummer)

sonstiges Gebäude

Kronenbereich eines Baumes (nachrichtliche Darstellung)

geplante Grenze (unverbindliche Darstellung)

Terrasse — vorhandene Terrasse

FH 101.8 — Firsthöhe eines vorhandenen Gebäudes

× 89.9 — Höhenpunkt mit Höhe

## Hinweise:

**Kampfmittelüberprüfung:**
Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, ob der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist über die Abteilung Bürger- und Ordnungsangelegenheiten der Stadt Soest zu verständigen.

**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 09.08.2006 geschützten Bäume sind zu erhalten und mit dieser Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach Regelungen der Satzung sind dieser zu entnehmen.

**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.

**Artenschutzregelungen:**
Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufeldes (vor allem der Abriss der Scheune) müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen, Störungen während der Fortpflanzungszeit und Zerstörung von Lebensstätten; Verbote nach § 44 (1), Nr. 1-3 BNatSchG) aller potentiell vorkommenden Vogelarten vermieden werden. Gem. BNatSchG sind im Zeitraum vom 1. 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 sicher auszuschließen.

**Heimische Gehölze:**
Heimische Gehölze zur Heckenpflanzung nach dem Merkblatt "Bodenständige Gehölze im Kreis Soest - ökologisch orientierte Artenwahl" der Bezirksregierung Arnsberg (2009):

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avallana)
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Heckenrose (Rosa corymbifera)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Kriechende Rose (Rosa arvensis)
- Salweide (Salix cinerea)
- Grauweide (Salix caprea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

**Obstbäume:**
Äpfel: Gravensteiner, Winterglockenapfel, Finkenwerder Prinzenapfel, Graue Französische Renette; Graue Herbstrenette, Rheinischer Winterrambour, Goldparmäne, Biesterfelder Renette
Birnen: Pastorenbirne, Gräfin von Paris, Alexander Lucas, Bosc's Flaschenbirne, Clapps Liebling, Conference, Gute Luise, Köstliche aus Chameu, Madame Verte, Pitmaston, Vereinsdechantsbirne
Pflaumen, Zwetschgen, Renekloden: Anna Späth, Große Grüne Reneklode, Oullins Reneklode, Graf Althans Reneklode, Mirabelle von Nancy
Kirschen: Kassins Frühe, Burlat, Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönnissens, Große Prinzessin, Große Schwarze Knorpelkirsche, Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche.

## Bußgeldandrohung:

Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 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.

Gemäß § 70 Abs. 1 Nr. 17 Landschaftsgesetz NW in Verbindung mit § 12 Abs. 1 Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

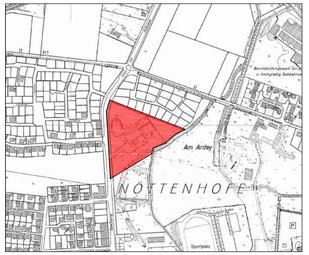
a) geschützte Bäume entgegen den Verboten des § 4 BSS und ohne Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS entfernt, zerstört, schädigt oder ihren Aufbau wesentlich verändert,
b) der Anzeigepflicht des § 4 Abs. 2 Satz 2 BSS nicht nachkommt,
c) Anordnungen zur Pflege zur Erhaltung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

Gemäß § 71 Abs.1 Landschaftsgesetz NW in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- Euro geahndet werden.

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 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250.000,-- Euro geahndet werden.

# Stadt Soest

## Bebauungsplan Nr. 26
## 5. Änderung
## "Hofstelle Ardey"
**M. 1:500**




Übersicht M. 1:5000
Planstand 10.10.2016

**Planbearbeitung**

Ludwig und Schwefer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Feldmühlenweg 18 Tel.: 02921 / 3660-0 www.ls-soest.de
59494 Soest Fax: 02921 / 3660-33 post@ls-soest.de

**Geometrische Eindeutigkeit**

Die Planunterlage, Stand 10.2016 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 04.05.2017

Öffentl. best. Verm.-Ing. gez. Schwefer

**Aufstellung**

Gem. § 2 Abs. 1 BauGB ist die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 25.08.2016 beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 05.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Soest, den 05.05.2017

Der Bürgermeister gez. Dr. Ruthemeyer

**Unterrichtung und Äußerung**

Gem. § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 12.09.2016 bis einschließlich 23.09.2016 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern.

Soest, den 05.05.2017

Der Bürgermeister gez. Dr. Ruthemeyer

**Öffentliche Auslegung**

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB hat diese Bebauungsplanänderung mit Begründung vom 05.12.2016 bis einschließlich 13.01.2017 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist am 28.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Soest, den 05.05.2017

Der Bürgermeister gez. Dr. Ruthemeyer

**Satzungsbeschluss**

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und §§ 2 und 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 25.04.2017 diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

.

Soest, den 05.05.2017

Der Bürgermeister gez. Dr. Ruthemeyer

**Planausfertigung**

Es wird bestätigt, dass diese Bebauungsplanänderung mit dem Ratsbeschluss vom 25.04.2017 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Hiermit wir diese Bebauungsplanänderung ausgefertigt.

Soest, den 05.05.2017

Der Bürgermeister gez. Dr. Ruthemeyer

**Schlussbekanntmachung/Rechtskraft**

Der Satzungsbeschluss ist am 22.05.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt mit dieser Bekanntmachung diese Bebauungsplanänderung in Kraft.

Diese Bebauungsplanänderung mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht währen der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.

Soest, den 23.05.2017

Der Bürgermeister gez. Dr. Ruthemeyer