



Planbearbeitung Arndtstraße 37 D-44135 Dortmund fon +49 231 47 73 48.50 foa@post-welters.de	Geometrische Eindeutigkeit Die Planunterlage, Stand 11.09.2024 entspricht den Anforderungen des § 7 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Aufstellung Gem. § 2 (1) BauGB ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 23.11.2023 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 06.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.	Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Beteiligung dieses Bebauungsplanes ist durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 23.11.2023 beschlossen worden. Gem. § 3 (1) BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Unterrichtung und Erörterung - in Form eines öffentlichen Ausbaus in der Zeit vom 08.01.2024 bis einschließlich 26.01.2024 statt. Eine Informationsveranstaltung über die Bürger am 17.01.2024 statt. Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung sind am 06.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Öffentliche Auslegung Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes ist durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 20.06.2024 beschlossen worden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 29.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 2 und § 3 (2) BauGB hat dieser Bebauungsplan mit Begründung vom 01.07.2024 bis einschließlich 09.08.2024 öffentlich ausliegen.	Satzungsbeschluss Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 10.07.2025 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Soest, den 16.07.2025 gez. Ruthemeyer Der Bürgermeister	Planauferlegung Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Entwurf des § 2 (1) BauGB (2) BauGB nach § 10 BauGB durchgeführt wurde. Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausgeteilt.	Schlussbekanntmachung/Rechtskraft Der Satzungsbeschluss ist am 19.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 10 (3) BauGB tritt mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans in Kraft. Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.
--	---	---	--	---	--	---	--

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

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

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
- Die gemäß § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) BauNVO für unzulässig erklärt:
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

SO Sonstiges Sondergebiet »Quartiersgarage« gem. § 11 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung »Quartiersgarage« dient der Errichtung eines Parkdecks zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

Allgemein zulässig sind alle mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundenen baulichen und sonstigen Anlagen.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze auf der obersten Geschossdecke unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,7 Grundflächenzahl
- GH_{max} maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NNH)

Der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend den Maßen in der Planzeichnung als absolute Höhe über Normalhöhennull (NNH) als Höchstmaß festgesetzt.

Als Gebäudehöhe wird die Oberkante der Attika bzw. die Oberkante der über die Dachfläche hinausragende Außenwand bestimmt.

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, Wärmepumpen sowie untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugszufahrten) sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m auf den Dachflächen angeordnet und werden nicht auf die zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren, Wärmepumpen sowie untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugszufahrten) sind in 1,5 m Abstand von der jeweiligen Dachkante des Gebäudes zurückzusetzen. Ausnahmsweise kann unter Zustimmung der Stadt Soest von dieser Festsetzung abgesehen werden.

Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

a nur Einzelhäuser zulässig

b abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO

Bei der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen.

überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

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

Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO.

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten.

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

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 25a BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

Umgrünung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten

St Fläche für Stellplatzanlagen

Stellplätze für die allgemeinen Wohngebiete sind nur auf den festgesetzten Flächen sowie innerhalb des sonstigen Sondergebietes »Quartiersgarage« zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrrad- und Lastenradstellplätze.

MS Müllbehälterstellplätze

Die mit »MS« festgesetzten Flächen für Müllbehälterstandorte für die allgemeinen Wohngebiete sind als Abstellflächen für Mülltonnen anzulegen und durch standortgerechte Hecken mit einer Mindesthöhe von 1,5 m dauerhaft einzugrenzen. Eine Überdachung der Müllbehälterstellplätze ist zulässig.

Verkehrsräume gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Verkehrsräume mit besonderer Zweckbestimmung

o öffentlich

p privat

hier: Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

F+R hier: Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

F hier: Zweckbestimmung Fußweg

Platz hier: Zweckbestimmung Platz

Strassenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrtsbereich

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

Fläche für Versorgungsanlagen

Standort für technische Anlagen

Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünfläche, öffentlich

Grünfläche, privat

hier: Zweckbestimmung Parkanlage

Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 24

Gestaltung von privaten Stellplätzen

Neu anzulegende private Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Materialien (Abflussbeiwert C < 0,5) wie z.B. einer wasserundurchlässigen Decke, Auffüllungen aus Ziersteinen, versickerungsfähigen Pflaster und Rasengittersteinen auszuführen. Die Pflasterung ist lediglich unter Verwendung heller Materialien (Hellbeizwert > 50) zulässig.

Geh- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Geh- und Leitungsrechten (GL) zu belastende Flächen

Die zeichnerisch festgesetzte und mit »GL« gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtentwicklung Soest AG, Stadtküche und der Stadt Soest zu belasten.

Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 70% mit aufgeständerten Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Lärmschutzwand

Abgrenzung und Vorgaben zur Ausführung der Schallschutzwand

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form der Errichtung einer Schallschutzwand umzusetzen. In der mit »A« gekennzeichneten Fläche ist auf gesamter Länge eine Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 107,33 m ü. NNH und einer Maximalhöhe von 108,33 m ü. NNH vorzusehen. In der mit »B« gekennzeichneten Fläche ist auf gesamter Länge eine Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 106,25 m ü. NNH und einer Maximalhöhe von 107,25 m ü. NNH vorzusehen.

Die Konstruktion der Schallschutzwand muss eine flächenbezogene Masse »m« von mindestens 10 kg/m² auf ein bewertetes Schalldämmmaß »R_w« von mindestens 24 dB aufweisen. Die Konstruktion ist mit einer geschlossenen Oberfläche ohne Spalten oder Fugen sowie mit schallschützenden Anschlüssen zwischen den Wandelementen und dem Boden sowie zwischen den Wandelementen untereinander herzustellen. Hinsichtlich der Schallschutzeigenschaften der Wandflächen sind keine besonderen Anforderungen zu stellen.

Planauferlegung

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Entwurf des § 2 (1) BauGB (2) BauGB nach § 10 BauGB durchgeführt wurde. Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausgeteilt.

Schlussbekanntmachung/Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss ist am 19.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gem. § 10 (3) BauGB tritt mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans in Kraft.
Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.

Nicht offenbare Fenster

Gebäudefronten, mit Ausschluss von offenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume

An Gebäudefronten, die an den mit grauer Begleitlinie () gekennzeichneten Baugrenzen stehen, parallel oder in einem Winkel bis 90 Grad zum stehen und dem angrenzenden Gewerbe (Flurstück 582) zugewandt sind, sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden der Einbau von offenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 nicht zulässig. Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit in einem schallschützenden Gebäudeteil nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (SAB 503) eingehalten werden.

Anforderungen an den baulichen Schallschutz von Außenbauteilen schutzbedürftiger Gebäude

Außenanstrich

Abgrenzung unterschiedlicher Außenanstrich

Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten maßgeblichen Außenanstrich müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in denen nicht zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen - Aufenthaltsräume im Sinne des § 48 BauNVO - nach DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dachziegel etc.) erfüllt werden. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01 zu bestimmen.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenanstrich nach DIN 4109-2:2018-01 die schallschützenden Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01 ermittelt und umgesetzt werden.

Die maßgeblichen Außenanstrich L_{ext} sind in der Planurkunde dargestellt.

Schallschutz für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume

Beurteilungspegel nachts über 45 dB (A) nach DIN 4109-1/18

Für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume sind bei einem Beurteilungspegel nachts über 45 dB (A) nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die hiervon betroffenen Bereiche des Plangebietes sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von $R_{w,ext}$ zu berücksichtigen.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenanstrich nach DIN 4109-2:2018-01 die schallschützenden Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01 ermittelt und umgesetzt werden.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung »P+«, sind mindestens 20 standortgerechte bzw. stadtklimafähige Laubbäume und innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung »P2+« sind mindestens drei standortgerechte bzw. stadtklimafähige Laubbäume mindestens vierjährig verschult und mit einem Stammumfang in einem Meter Höhe von mindestens 20 cm, innerhalb der 1. Pflanzperiode nach Baubaunder der Stadt gemäß Pflanzliste A und je Grundstück anzupflanzen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist je 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter bzw. stadtklimafähiger mittel- bis hochstämmiger Laubbau mindestens vierjährig verschult und mit einem Stammumfang in einem Meter Höhe von mindestens 20 cm, innerhalb der 1. Pflanzperiode nach Baubaunder der Stadt gemäß Pflanzliste A und je Grundstück anzupflanzen.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

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

Begrünung von Straßenanlagen

In den zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung »P+« und »verkehrsbereinigter Bereiche« sowie innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, dem sonstigen Sondergebiet SO und der öffentlichen Grünfläche mit Kennzeichnung »P2+« sind gemäß Pflanzung standortgerechte bzw. stadtklimafähige mittel- bis hochstämmige Laubbäume mindestens vierjährig verschult und mit einem Stammumfang in einem Meter Höhe von mindestens 20 cm, innerhalb der 1. Pflanzperiode nach Baubaunder der Stadt gemäß Pflanzliste A und je Grundstück anzupflanzen.

Die Anpflanzung der Bäume innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung »P+« ist gemäß Pflanzliste A zu erfolgen. Die Anpflanzung der Bäume innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung »verkehrsbereinigter Bereiche« hat gemäß Pflanzliste B zu erfolgen. Die zeichnerisch festgesetzten anzuflanzenden Bäume innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und dem sonstigen Sondergebiet SO hat gemäß Pflanzliste C zu erfolgen.

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage darf im Rahmen der Ausführung in einem Umfang von 2,0 Metern abgewichen werden. Die offene oder mit einem dauerhaftem Luft- und wasserundurchlässigen Belag versehene Fläche unter dem Stamm muss innerhalb der Planstraße A mindestens 12,5 m² und innerhalb der Planstraße B mindestens 6 m² betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12m³ mit Baumsubstrat herzustellen. Des Weiteren ist ein vorsorglicher Schutz vor Überflutungen und vor Stammsschäden vorzusehen.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Begrünung von Stellplatzanlagen

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen »St 1« ist für jeweils 5 Stellplätze ein standortgerechter bzw. stadtklimafähiger Hochstamm, mind. 4x verschult und mind. 20 cm Stammumfang gemäß Pflanzliste B vorzusehen. Die Bäume sind auf dem Parkplatz innerhalb der 1. Pflanzperiode fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die offene oder mit einem dauerhaftem Luft- und wasserundurchlässigen Belag versehene Fläche unter dem Stamm muss mindestens 12,5 m² betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12m³ mit Baumsubstrat herzustellen. Des Weiteren ist ein vorsorglicher Schutz vor Überflutungen und vor Stammsschäden vorzusehen.

Dachbegrünung

Flachdächer und Nebenanlagen mit einer Neigung von bis zu 15 Grad sind extensiv mit einer Substratschicht von min. 7 cm zu begrünen und so zu pflegen, dass eine dauerhaft geschlossene Vegetation gewährleistet ist.

Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzustellen und unterhalb der Photovoltaik-Elemente zu begrünen.

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Feuerwehrzufahrten

überbaubare Flächen für die Feuerwehr (z.B. Rasengittersteine)

Stellplatz für Carsharing

Stellplatz für Lastenrad

vorgrabenartige Wege-Grünflächen für Fußgänger

Strassenname

Flurgrenze

Flurstück mit Grenzpunkt

Flurstücksnummer

Vorhandene Hauptgebäude

Vorhandene Nebengebäude

Verbindungsklammer (Art d. baulichen Nutzung)

Gebäudeumrisse Neuplanung

Umriss Nicht-Vollgeschosse (Stützgeschoss)

Gestaltungsvorschriften gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 9 (1) BauGB und gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 9 (1) BauGB

Dachform und Dachneigung

Flachdach

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15 Grad zulässig.

Vorgabebereiche

Die als »Vorgabebereiche« gekennzeichneten Bereiche sind vollständig zu begrünen bzw. gärtnerisch auszustatten (gemäß Flurraumkonzept). Von der Festsetzung kann zugunsten von notwendigen Wegen für die Hausnutzung sowie für Fahrrad- und Lastenradstellplätze abgewichen werden. Soweit die Flächen befestigt werden, muss dies mit wasserundurchlässigen Materialien, wie z.B. einer wasserundurchlässigen Decke, versickerungsfähigen Pflaster, Rasengittersteinen oder Schottersteinen ausgeführt werden. Die Pflasterung bei Wegen und sonstigen Oberflächen ist lediglich unter Verwendung heller Materialien (Hellbeizwert > 50) zulässig.

Als nicht begrünt im Sinne dieser Festsetzung gelten insbesondere solche Flächen, die als Steingärten, bzw. flächige Aufschüttungen oder Auffüllungen mit Sand, Spl, Kies, Steinen oder vergleichbaren, nicht organischen Materialien ausgefüllt werden. Nicht zulässig sind demnach Steingärten, Steinbeete sowie Vergleichbares. Die Anschüttung mit Erde und Mutterboden ist zulässig.

Einflüsse

Als Einflüsse entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen sind, auch absichtsweise, nur Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Hinter den Hecken dürfen zur Abschirmung des rückwärtigen Gartens, Gartenbereichs Zäune, Mauern sowie Gärten mit einer Höhe von maximal 2,0 m und mit einem Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen von mindestens 0,5 m errichtet werden. Die Vorpflanzung einer Hecke in derselben Höhe ist verpflichtend.

Hinweise

Artenschutz

Um (unbeabsichtigte) Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen und gebäudeunabhängigen Vögeln mit besonderer Sicherheit auszuweisen, ist vor Beginn der Arbeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Anfang März bei Temperaturen von über 10 °C erforderlich. Der beste Zeitpunkt für den Abbruch liegt im Herbst.

Kann ein Abriss im Winterhalbjahr aus Gründen des weiteren Projektablaufs nicht bei Temperaturen über 10 °C erfolgen, muss bei den Abbrucharbeiten auf verbleibende Fledermausquartiere und Individuen geachtet werden. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

» Informieren der beteiligten Unternehmen, Arbeiter und der zuständigen Mitarbeiter des Auftraggebers über die Thematik des Artenschutzes und Einweisung in die zu beachtende Vorgehensweise

» vorarbeiten (Hohlraum) von bisher nicht ersensiblen Hohlräumen in den Dach- und Fassadenbereichen vor dem weiteren Abbruch der Gebäude

» sofortiger Arbeitsstopp im Falle des Fundes von Fledermäusen während der Arbeitsarbeiten

» Informieren des Sachverständigen und der Bergung, Pflege sowie Auswertung der Tiere durch diesen sowie Abstimmung des weiteren Vorgehens mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Ein Abriss im Frühjahr- und Sommermonat ist nur möglich, wenn die Gebäude vorab durch einen biologischen Fachgutachter auf einen möglichen Fledermausbesatz und Vorkommen gebäudeunabhängiger Vögel kontrolliert wurden und die Überprüfung keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte ergab.

Im Rahmen der zukünftigen baulichen Entwicklung sind ferner vorsorglich die Hinweise zur Vermeidung von Vogelkollisionen in Glasfassaden zu beachten:

Für die geplante Glasfassade der Vögel kann bei Realisierung großflächiger Glasfronten ein allgemein erhöhtes Kollisionsrisiko verbunden mit einer erhöhten Verletzungs- und Tötungsgefährdung eintreten. Zur Vermeidung dieser zum derzeitigen Baustand nicht sicher zu beseitigenden angedachten Risiken, sind vorsorglich entsprechende Schutzmaßnahmen bei der möglichen Errichtung großer Glasfronten zu berücksichtigen. Transparente oder spiegelnde Bauteile der Gebäude sind durch Markierungen und Muster so zu gestalten, dass die Wandteile für Vögel als Hindernis zu erkennen sind.

Alle bauvorzubereitenden Maßnahmen wie z.B. die Fällung von Bäumen, das Abschneiden von Überzweigen, müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Darüber hinaus sind im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen, Baumumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abwertung vom Verbots muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gebäudeteile durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verstoßbeständen nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz auszuschließen.

Im Zuge der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und zu beteiligen.

Altstätten Im Altstättenkatalog des Kreises Soest sind keine Altstätten- bzw. Altstättenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes verzeichnet. Sollten bei Erhebungen jedoch Altstättenverdachtsflächen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Altstätten/Bodenwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgedachten Altstätten bzw. verunreinigten Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Kampfmittel Gemäß Luftbildauswertung durch die Bezirksregierung Arnsberg wurde auf einer Teilfläche des Plangebietes ein Bereich, hier im Bereich Künftig, zu bebaubaren Flächen, festgelegt, der seitens der Fachbehörde Bombardierabgabe bewertet wird. Da Binsingänge auf den entsprechenden Flächen nicht ausgeschlossen werden können, ist im Vorfeld von geplanten Arbeiten und unter Anwendung der Anlage 1 TV Technischer Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land NRW eine Sondernierung der betroffenen Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Kreises Soest durchzuführen zu lassen. Zur Vorbereitung davon ist die Abteilung Bürger- und Ordnungssangelegenheiten (02921/103-2110 oder 02921/103-2131) zu kontaktieren.

Das Vorhaben liegt größtenteils in einem Gebiet mit Kampfmittelbelastung aus dem 2. Weltkrieg. Die Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg schreibt für die kampfmittelbelasteten Bereiche des Plangebietes, verzeichnet. Sollten bei Erhebungen jedoch Altstättenverdachtsflächen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Altstätten/Bodenwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgedachten Altstätten bzw. verunreinigten Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Bäume und Sträucher, die im Bereich Künftig, zu bebaubaren Flächen, festgelegt, der seitens der Fachbehörde Bombardierabgabe bewertet wird. Da Binsingänge auf den entsprechenden Flächen nicht ausgeschlossen werden können, ist im Vorfeld von geplanten Arbeiten und unter Anwendung der Anlage 1 TV Technischer Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land NRW eine Sondernierung der betroffenen Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Kreises Soest durchzuführen zu lassen. Zur Vorbereitung davon ist die Abteilung Bürger- und Ordnungssangelegenheiten (02921/103-2110 oder 02921/103-2131) zu kontaktieren.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und