



1. Entwurf	2. Geometrische Endurteilung	3. Aufstellungsbeschluss	4. Bürgerbeteiligung	5. Öffentliche Auslegung	6. Satzung	7. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde von Pesch und Partner, Architekten und Stadtplaner, 68313 Herdecke, gefertigt. Herdecke, den 11.11.2003 Dipl.-Ing. Gerald Kalkowski	Die Planurteilung, Stand 11.11.2003, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung. Die Festlegungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig. Soest, den 11.11.2003 Ob.V.	Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Stadterweiterungsausschuss der Stadt Soest am 04.09.2003 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.09.2003 ordentlich bekannt gemacht. Soest, den 22.09.2003 Der Bürgermeister	Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung bzw. Bürgerversammlung, Unterstützung und Erörterung am 01.02.2003 statt. Ort und Zeit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden am 18.09.2003 ordentlich bekannt gemacht. Soest, den 07.10.2003 Der Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats ab 24.11.2003 bis einschließlich 24.12.2003 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 15.11.2003 ordentlich bekannt gemacht worden. Soest, den 12.01.2004 Der Bürgermeister	Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 31.03.2004 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind zu jedem Einsicht während der Dienststunden im Rathaus 1 bereitgehalten. Soest, den 21.04.2004 Der Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss ist am 17.04.2004 ordentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt dieser Bebauungsplan in Kraft. Dieser Bebauungsplan mit der Begründung wird zu jedem Einsicht während der Dienststunden im Rathaus 1 bereitgehalten. Soest, den 21.04.2004 Der Bürgermeister
gez. Kalkowski	gez. Schwieler	gez. Dr. Ruhemeyer	gez. Dr. Ruhemeyer	gez. Dr. Ruhemeyer	gez. Dr. Ruhemeyer	gez. Dr. Ruhemeyer

Festsetzungen, Zeichenerklärung, Hinweise

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO
Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1 - 6 und 8 (WA 1-6, 8)

- Wohngebiete,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind in den Allgemeinen Wohngebieten 1-6 ebenfalls zulässig.

- Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1-6 und 8 sind die gem. § 4 Abs. 2, 3 BauNVO genannten folgenden allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen.

Zulässig sind in Allgemeinen Wohngebiet 7 (WA 7)

- Wohngebiete,
- die der Gebietsversorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

Die folgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind in Allgemeinen Wohngebiet 7 ebenfalls zulässig:

- Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.

In Allgemeinen Wohngebiet 7 sind die gem. § 4 Abs. 2, 3 BauNVO genannten folgenden allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Tankstellen.

Begrenzung der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten 1-3, 5-8 und 10 (WA 1-3, 5, 6, 8) sind max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Hieran ausgenommen ist der als WA 8 gekennzeichnete Baublock südlich des Burchtewegs.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB

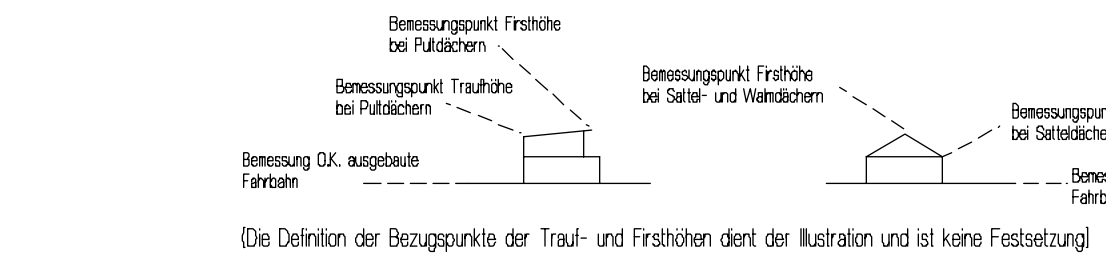
- ① Anzahl der Vollgeschosse (zwingend) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO
- ② Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 2 BauNVO
- 0,4 Grundflächenanteil gem. § 16 Abs. 2 BauNVO
- ③ Geschossflächenanteil gem. § 16 Abs. 2 BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Obergrenze der Trauf- und Firsthöhen gem. §§ 16, 18 BauNVO

	1 Vollgeschoss		2 Vollgeschosse	
	Satteldach	Pultdach	Satteldach	Pultdach
max. Traufhöhe über O.K. ausgebauter Fahrbahn	4,00 m	5,50 m	6,75 m	8,25 m
max. Firsthöhe über O.K. ausgebauter Fahrbahn	9,00 m	9,00 m	11,75 m	11,75 m

Bezugsgrundlage für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhen ist die Ausbauplanung für die öffentlichen Verkehrsflächen. Gemessen wird in rechten Winkel zur der Hauptfassade zugewandten Fahrbahnrand.

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert als Oberkante der Dachhaut.



Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ▲ nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- Baulinie gem. § 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Von den festgesetzten Baulinien sind über ein Drittel der jeweiligen Gebäudebreite Rücksprünge von maximal 2,00 m zulässig.
Zugreifen von Staffelgeschossen kann die Baulinie ab dem 1. Obergeschoss um bis zu 2,5 m unterschritten werden.

Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (s. Eintracht)
- Verkehrsbedingter Bereich (Wohnstraße)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- a Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- a zugunsten der Anlieger
- b zugunsten Ver- und Entsorger

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
Hausform	

Versorgungsflächen, Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 12 - 14 BauGB

- Regenrückhaltebecken
- Hauptwassersammler unterirdisch (Art der Anlage siehe Planschrieb)
- Trichterstation

Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

- Die Oberkante des EG-Fertigfußbodens der baulichen Anlagen darf von der jeweiligen Gebäudemitte ausgehend, gemessen in rechten Winkel, ein Maß von 0,50 m über den zugewandten Fahrbahnrand der fertig ausgebauten Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Kinderspielfeld bzw. Ballspielfeld)
- Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung naturnahe Regenrückhaltung / Naherholung)
- Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Ausgleichsfläche / naturnahe Landschaftsplan)

Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Wasserfläche (keine Anpassung der Wasserlinie ist in Rahmen der Ausführungsplanung zulässig)

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Passive Schutzmaßnahmen bzw. Grundrissordnung

Zum Schutz vor Schallemissionen sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den gekennzeichneten Gebäude-seiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissordnung und Fassadengestaltung die erforderliche Pegelabsenkung erreicht wird, muss die Lärmschuttwand von Außenwänden mindestens den Anforderungen des Lärmplang-bereichs II (LPB II) der DIN 4109 Schutzmaß im Hochbau erfüllen. Entsprechend der Raumgeometrie sind Korrekturwerte gemäß DIN 4109, Tabelle 9, in Ansatz zu bringen.

Das resultierende Schalldämmmaß beträgt:

Lärmplangbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. a. dB	res. Schalldämmmaß für Büroräume u. a. dB
II	35	30
IV	40	35

An den zum Antriebsweg hin orientierten und mit der Festsetzung LPB IV versehenen Gebäudeselten sind keine Wohn- und Schlafräume zulässig. An den zum Antriebsweg hin orientierten und mit der Festsetzung LPB IV versehenen Gebäudeselten sind lediglich Nebenräume wie Flure, Badzimmer, Toiletten, Abstellräume, reine Küchen (keine Wohnküchen) und Treppenhäuser zulässig.

Begrenzung der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 Abs. 1 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten sind von den nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen nur Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von 7,50 qm unter Erhaltung des § 19 Abs. 4 BauNVO außerhalb der Vorgärten zulässig. Vorgärten sind definiert als Gartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der jeweiligen straßenbegrenzenden Fassade (Haupteingangsbereich).

Garagen und offene Garagen müssen auf der Zufahrtseite einen Mindestabstand von 0,00 m zur anschließenden Verkehrsfläche einhalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, offene Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen bis zur straßenbegrenzenden hinteren Baugrenze zulässig. In solchen Grenzabstand sind Garagen, offene Garagen und Stellplätze zulässig.

- Stellplatz
- Gemeinschaftsstellplatz (Zuordnung siehe Zeichenschrift)

Flächen bzw. Vorkehrungen für die Beseitigung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 1 und 3 LWG

In geplanten Pangebieten sind Stellplätze und private Wegflächen in wasserundurchlässiger Bauweise (Pflasterstein, Pflasterung mit Rastersteinen, wasserundurchlässige Decke, Schotterflächen o. ä.) herzustellen.

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauVO NRW

Dachform	SD Saltisch WD Walddach PD Fußsch
Hauptfirstrichtung	Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend der Festsetzung in Bebauungsplan auszuführen.
Dachguten	Die Summe der Breiten der Dachguten darf maximal die Hälfte der Dachbreite des Gebäudes betragen.
Dachneigung	Die Dachneigung ist in den Farbtonen rot bis braun bzw. grau bis schwarz oder mit einer Metalldeckung auszuführen. Flachgeneigte Dächer bis 5° können auch mit extensiven Gründach ausgeführt werden. Dachflächen von Nebenanlagen und untergeordneten baulichen Anlagen (z.B. Vorhöfen) können begrünt bzw. vergesst werden. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig. In WA 4 und WA 7 sind Dachneigungen nur in den Farbtonen grau bis schwarz zulässig.
Einleitungen	Die Dachneigungen sind mit ungesättigten Materialien vorzunehmen. Einleitungen von Vorgärten sind unzulässig. Vorgärten sind definiert als Gartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der jeweiligen straßenbegrenzenden Fassade (Haupteingangsbereich). Einleitungen entlang öffentlicher Grünflächen sind als geschlossene Hecken innerhalb der Pflanzungen liegenden Zäunen zulässig. Die Hecke ist durch Pflanzmaßnahmen zu erhalten.
Leitungen	Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme der Leitungen zur Niederschlagswasserbeseitigung (offene Gräben) unterirdisch zu führen.

C. Sonstige Darstellung (keine Festsetzungen)

- Aufteilung des Straßenquerschnitts in der Ausführungsplanung verschiebbar
- Standorte der Straßenbäume in der Ausführungsplanung verschiebbar
- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- AB Markierte
- Vorschlag: Wegeführung in den öffentlichen Grünflächen
- Lage der Wege / RRB / Spielplätze / Wasserläufe
- Nachrichtliche Darstellung der Pumpstation

D. Bestand

- Wohngebäude / Hausnummer
- Wirtschafts- bzw. Nebengebäude
- 9150 Höhenangabe über NN
- ~ Höhenlinie
- Flurstücksangabe
| 27 | Flur |
| --- | Flurgrenze |
| --- | Graben / Böschung |
| ○ | Baustandorte (Bestandsbaum) nicht eingetragene |

E. Hinweise

Umgang mit Bodendenkmalen

1. In Pangebieten befinden sich Teile des gem. § 4 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale in Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalrechtsgesetz - DMRG) in die Denkmale der Stadt Soest eingetragene Bodendenkmale "Rüstert". Das Verfahren zur Entgrabung nach § 3 DMRG wird zur Zeit eingeleitet. Bodengriffe, auch für Ver- und Entsorgungsleitungen, sind nur mit vorheriger Beilegung und Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde und der Stadtarchiologie Soest zulässig.

2. In gesamten Pangebieten ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit archäologischen Befunden zu rechnen. Deshalb können bei Bodengriffen Bodendenkmale (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmale, d.h. Mauern, alle Gräben, Einzelbauten, aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus geologischer Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadtarchiologie Soest (Tel. 02302/103-301) oder der Unteren Denkmalbehörde (Tel. 02302/103-3411) und/oder der Landschaftsverband/Art für Archäologie/Art für Bodendenkmale, Außenstelle Ope (Tel. 02762/2081) Fax: 0276/2408) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssätze mindestens die Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 16, 18 DMRG), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Kampfmittelrückstände

Vor Beginn der Baumaßnahmen jeder Art ist der Kampfmittelräumdienst zu informieren. West bei der Durchführung von Baumaßnahmen der Erdschub auf außergewöhnliche Verfallungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Durch den Kampfmittelräumdienst werden darüber hinaus in Bereich des Artileriebeschusses, der Schutzgräben und der Flakstellung vorherige Testsondierungen vorgeschrieben.

Grundwasserstände

In Pangebieten muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Des ist bei der Ausführungsplanung entsprechend zu berücksichtigen. Dieser Hinweis gilt insbesondere für die Ausführung des Kellerschutzes.

Bundesbodenschutzgesetz, Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz

Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19131 einer schädlichen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderung nicht hervorgerufen werden.

Baugeldandordnung

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung NW in Verbindung mit § 210 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB wird derjenige mit einer Gebäude bis 10.000,- Euro befragt, der vorsätzlich und fahrlässig festgesetzten Bedingungen für die Bauplanung und für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmals nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmale oder Entdeckungssätze nicht nach § 16 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldstrafe bis 10.000,- Euro geahndet werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung.
- BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.02.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.
- Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung.
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1163) in der derzeit gültigen Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LGN) vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17.03.1999 (BGBl. I S. 502) i. V. m. Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 696), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2000 (GV. NRW S. 811).

Dem Bebauungsplan liegen die folgenden Gutachten zugrunde:

- Umweltverträglichkeitsstudie zum geplanten Baugebiet "Am Ardey" in Soest, Oktober Umweltanalyse und Landschaftsplanung, Essen, November 2001.
- Stellungnahme zu ökologischen Auswirkungen der geplanten Bebauung "Am Ardey" in Soest, Oktober Bredmann, Fehrmann, Kötter und Partner, Essen, März 2003.
- Landschaftsplanungsbericht zum B-Pan Nr. 171 "Wohnen am Ardey" in Soest mit Eingriffen / Ausgleichsmaßnahmen, Büro Brook Landschaftsarchitektur und Freiraumplanung, Essen, November 2003.
- Geruchsgutachten - Geruchsauswirkungen auf das Wohngebiet "Am Ardey" in Soest, Uppenkamp + Partner, Ahaus, September 2001.
- Schalldatensatz zur Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplans "Wohnen am Ardey" in Soest, Uppenkamp + Partner, Ahaus, November 2001.
- Erstellung der Versicherungsfähigkeit, "Am Ardey" in Soest, Ingenieurbüro für Prüftechnik Dortmund, Dortmund, September 2001.
- Entwasserungsplanung Rahmenplan "Wohnen am Ardey" in Soest, SOWA - Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft, Verfahrenstechnik, Kulturtechnik und Tiefbau, Lippstadt, Februar 2003.
- Verkehrs- und Lärmsuntersuchung "Wohnen am Ardey" in Soest, blanka verkehr concept, Bochum, Mai 2003.

Auftraggeber: West GKA Management Gesellschaft für kommunale Anlagen, Völkinger Straße 4, 40219 Düsseldorf

Verfasser: **Pesch & Partner**
Architekten - Stadtplaner GbR



Stadt Soest
Bebauungsplan Nr. 171
Wohnen am Ardey I
20. Februar 2004

Gemarkung Soest, Flur 27
Maßstab 1 : 1.000

