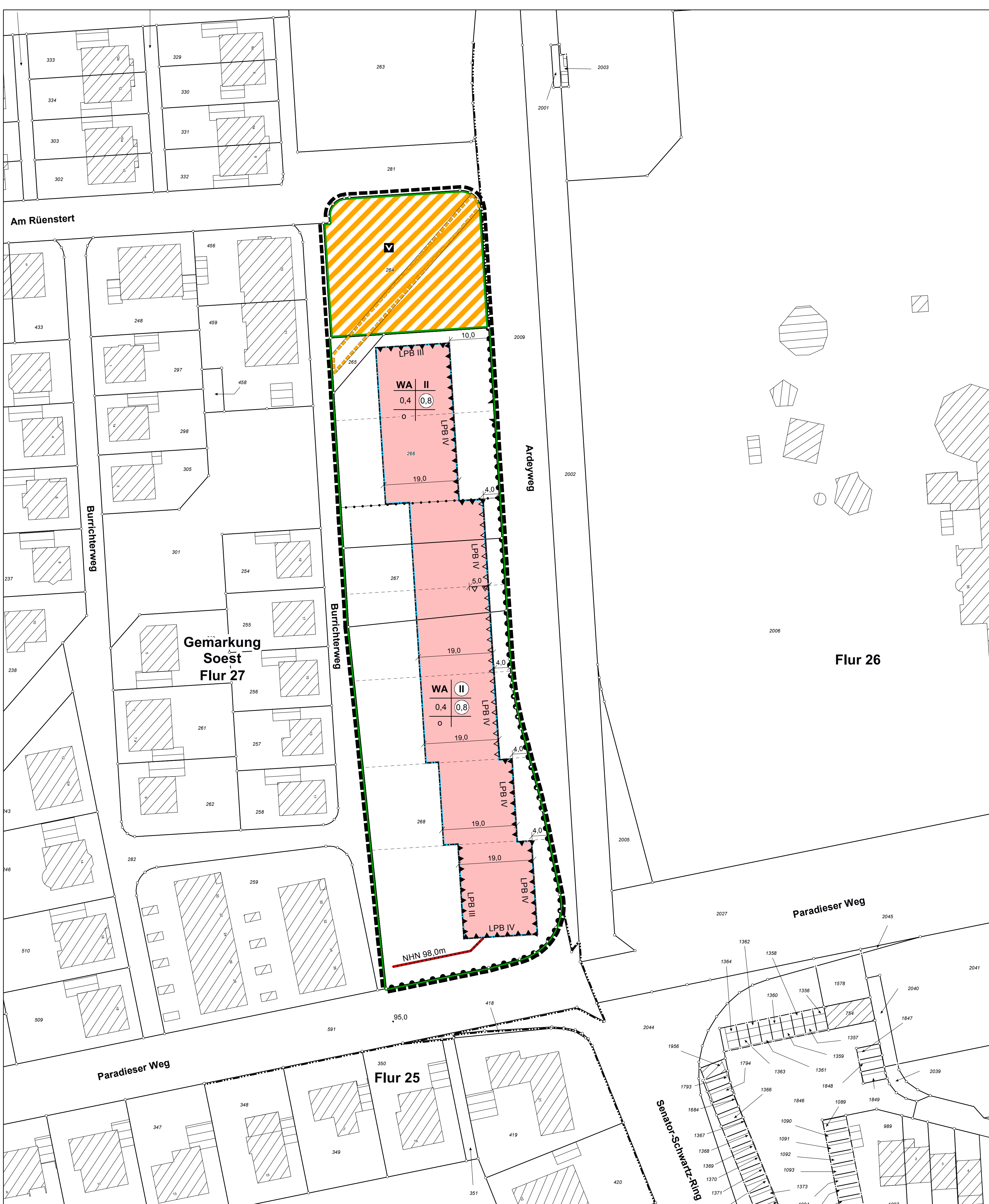




Planbearbeitung Angefertigt durch die Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Soest. Soest, den 17.11.2014 Abteilungsleiter gez. Steinbicker	Geometrische Eindeutigkeit Die Planunterlagen, Stand 27.11.2014 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den 14.01.2015 Öffentl. best. Verm.-Ing. gez. M. Schwefel	Aufstellung Gem. § 2 Abs. 1 BauGB ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Soest am 27.03.2014 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Soest, den 17.11.2014 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Öffentliche Auslegung Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB hat dieser Bebauungsplan mit Begründung vom 28.04.2014 bis einschließlich 28.05.2014 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.04.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. Soest, den 17.11.2014 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Satzungsbeschluss Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und §§ 2 und 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 28.10.2014 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Soest, den 17.11.2014 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Planausfertigung Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratbeschluss vom 28.10.2014 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NRW durchgeführt wurde. Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt. Soest, den 17.11.2014 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Schlussbekanntmachung/Rechtskraft Der Satzungsbeschluss ist am 26.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt mit der Bekanntmachung dieser Bebauungsplan in Kraft. Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten. Soest, den 15.01.2015 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer
--	---	--	--	---	--	--

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 Gesetz vom 21. März 2013 (GV NRW S. 142)
- 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)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 f.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV NRW S. 878)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- 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 Art. 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)
- Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung - SBauVO) vom 17. November 2009 (GV NRW S. 682)
- 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. ÄndG vom 16. Juli 2013 (GV NRW S. 486)

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

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

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die gemäß § 4 (2 und 3) BauNVO genannten Nutzungen werden gemäß § 1 (5 und 6) BauNVO für unzulässig erklärt:

- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse - zwingend gem. § 16 (4) BauNVO
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) BauNVO
o Offene Bauweise

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

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze gemäß § 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. 4 und 11 BauGB

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich (Quartiersplatz)
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtbereich gem. § 9 (1) NR. 4 BauGB

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Schallimmissionen sind Lärmschutzmaßnahmen an den so gekennzeichneten Gebäudeseiten sowie den davon ausgehenden Nord- und Südfassaden erforderlich.

Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen je nach Lage im Plangebiet mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III (LPB III) oder IV (LPB IV) der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau erfüllen. Entsprechend der Raumgeometrie sind Korrekturwerte gem. DIN 4109, Tabelle 9 in Ansatz zu bringen.

Das resultierende Schalldämmmaß beträgt:

- Lärmpegelbereich III (LPB III) (61-65 dB(A)): erf. $R'_{w, req} > 35$ dB(A)
- Lärmpegelbereich IV (LPB IV) (66-70 dB(A)): erf. $R'_{w, req} > 40$ dB(A)

An den so gekennzeichneten Gebäudeseiten sind in allen Geschossen schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf-, Ess-, Kinder-, Gästezimmer u.a.) unter Einhaltung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster sowie mechanische Be- und Entlüftung für Räume, die zum Schlafen genutzt werden) zulässig.

An den hiermit gekennzeichneten Gebäudeseiten dürfen in allen Geschossen Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf-, Ess-, Kinder-, Gästezimmer u.a.) nicht angeordnet werden. Es sind nur Fenster untergeordneter Räumlichkeiten (Flure, Bäder, WC; u.ä.) zulässig.

Diese Festsetzung gilt auch für die der Ausfahrt des Kombibades nächstgelegenen nördlichen Giebelwand bis zu einer Tiefe von 5m.

Außerdem gelten gleichermaßen auch die unter dem Planzeichen getroffenen Festsetzungen.

Begrünte Schallschutzwand aus schallsorbierendem Material (Mindesthöhe siehe Planskizze)

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind von den nach § 14 (1) BauNVO zulässigen Nebenanlagen nur Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von 7,50 m² unter Einhaltung des § 19 (4) BauNVO außerhalb der Vorgärten zulässig. Vorgärten sind definiert als Gartenbereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien des Ardeyweges und des Paradieser Weges und der Bauflächen der jeweiligen straßenzugewandten Fassade (Haupteingangsbereich).

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, offene Garagen und Stellplätze innerhalb der nicht überbaubaren Flächen bis zur straßenabgewandten hinteren Baugrenze zulässig. Im seitlichen Grenzabstand sind Garagen, offene Garagen und Stellplätze zulässig.

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Vorhandene Bebauung

Flurstücksnummer

Gemarkung Soest Flur 26

Flurgrenze

Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen

Hausnummer

Bemaßung

Geplante Grundstücksaufteilung

Höhenpunkt mit Höhenangabe über NNH

Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) BauO NRW

Dachgauben Die Summe der Breite der Dachgauben darf maximal die Hälfte der Dachbreite des Gebäudes betragen.

Dacheindeckung Die Dacheindeckung ist in den Farbtönen rot bis braun bzw. grau bis schwarz oder mit Metalleindeckung auszuführen. Flachgeneigte Dächer bis 5° können auch mit extensivem Grunddach ausgeführt werden. Dachflächen von Nebenanlagen und untergeordneten baulichen Anlagen (z.B. Vordächer) können begrünt bzw. auch verglast werden. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig. Im WA 4 und WA 7 sind Dacheindeckungen nur in den Farbtönen grau bis schwarz zulässig.

Einfriedungen Einfriedungen von Vorgärten sind unzulässig. Vorgärten sind definiert als Gartenbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der jeweiligen straßenzugewandten Fassade (Haupteingangsbereich).

Einfriedungen entlang öffentlicher Grünflächen sind als geschnittene Hecken mit innerhalb der Pflanzungen liegenden Zäunen zulässig. Die Hecke ist durch Pflanzmaßnahmen zu erhalten.

Leitungen Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme der Leitungen zur Niederschlagswasserbeseitigung (öffentliche Gräben) unterirdisch zu führen.

Hinweise:

Kampfmittelüberprüfung: Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, ob der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfahren 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 Bodendenkmälern: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Befunde, 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 Entdeckung ist der Stadtdachlogie Soest (Tel.-Nr. 02921/6339650) 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.

Behandlung von Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen bei Erdbarbeiten:

Sollten bei Erdbarbeiten 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:

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

Auslage von DIN - Normen:

Die DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden im Rathaus II, Windmühlenweg 21, Soest, in der Abt. Stadtentwicklung und Bauordnung während der allgemeinen Öffnungszeiten (Mo. - Fr. von 8:30 - 12:30, Mo. - Mi. von 14:00 - 16:00 und Do. von 14:00 - 17:30 Uhr) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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:

- 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,
- der Anzeigepflicht des § 4 Abs. 2 Satz 2 BSS nicht nachkommt,
- Anordnungen zur Pflege zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 5 Abs. 1 oder 2 BSS nicht Folge leistet,
- Nebenbestimmungen zu einer Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS nicht erfüllt,
- seiner Verpflichtungen nach §§ 7 oder 9 BSS nicht nachkommt,
- entgegen § 8 Abs. 1 oder 3 BSS geschützte Bäume nicht in den Lageplan einträgt oder
- § 8 Abs. 2 Satz 1 BSS zuwiderhandelt.

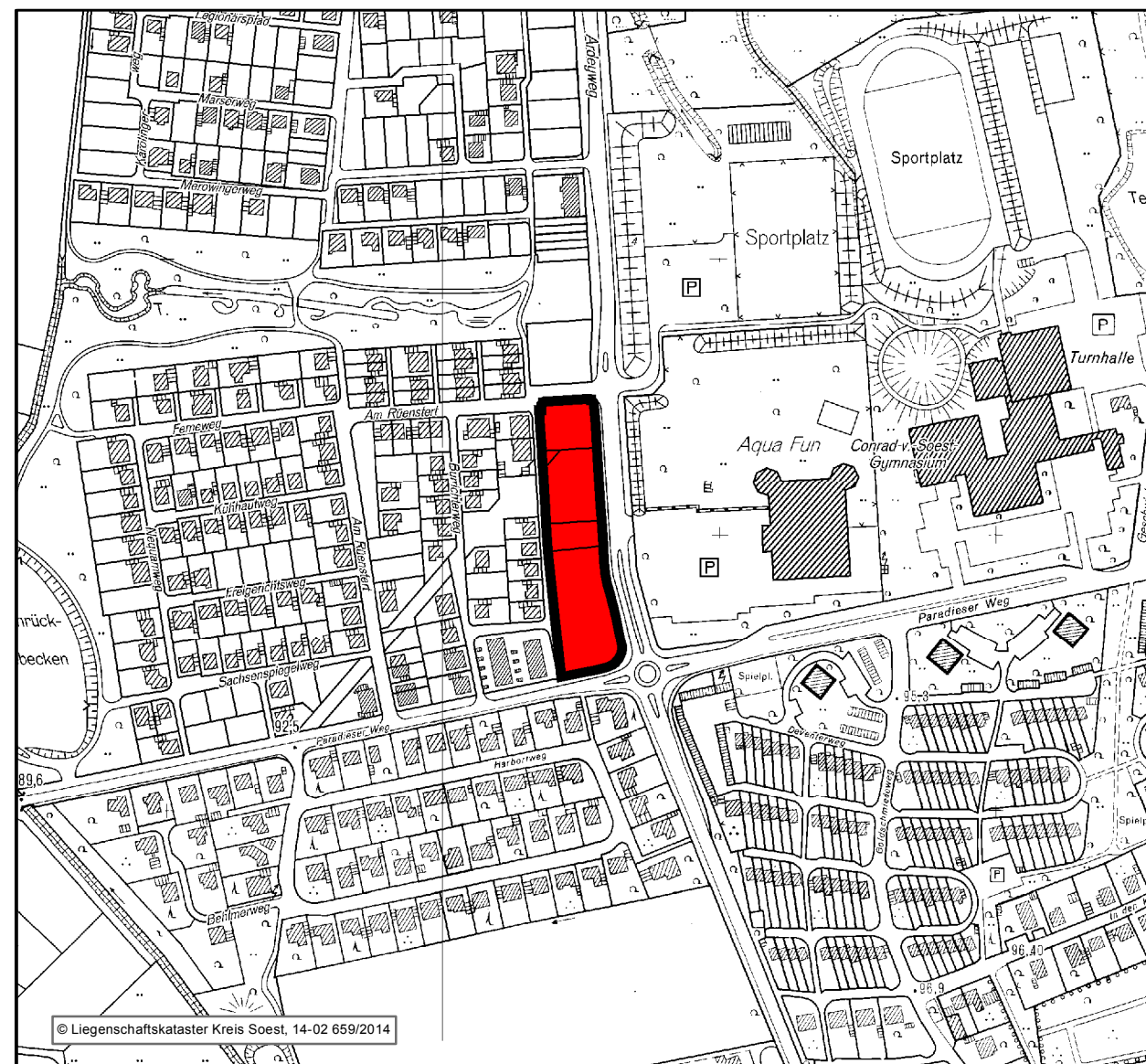
Gemäß § 71 Abs. 1 Landschaftsgesetz NW in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- Euro geahndet werden.

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

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 171 "Ardey - am Burricherweg" M. 1:500



Übersicht M. 1:5.000

Speicherdatum: 26.01.2015