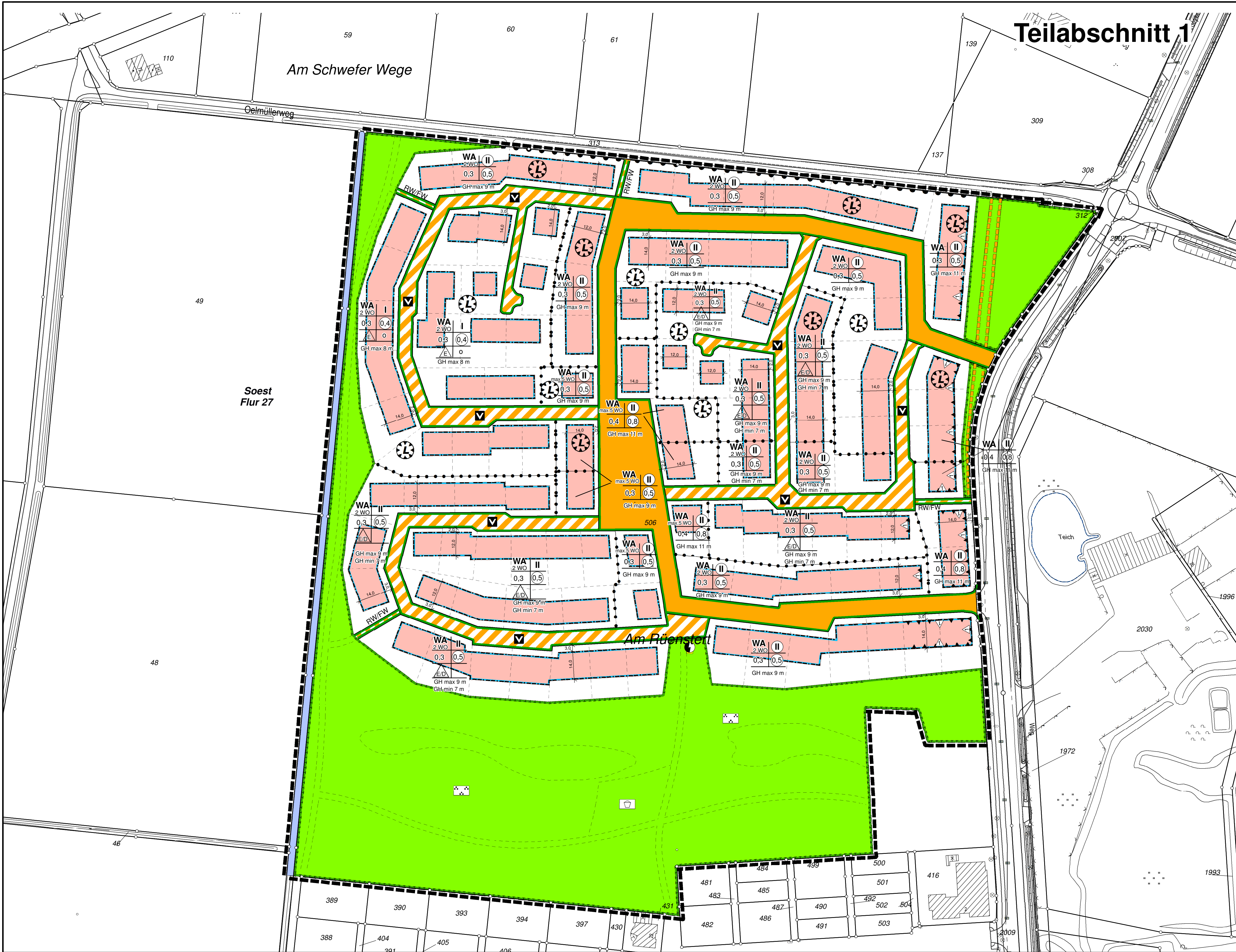
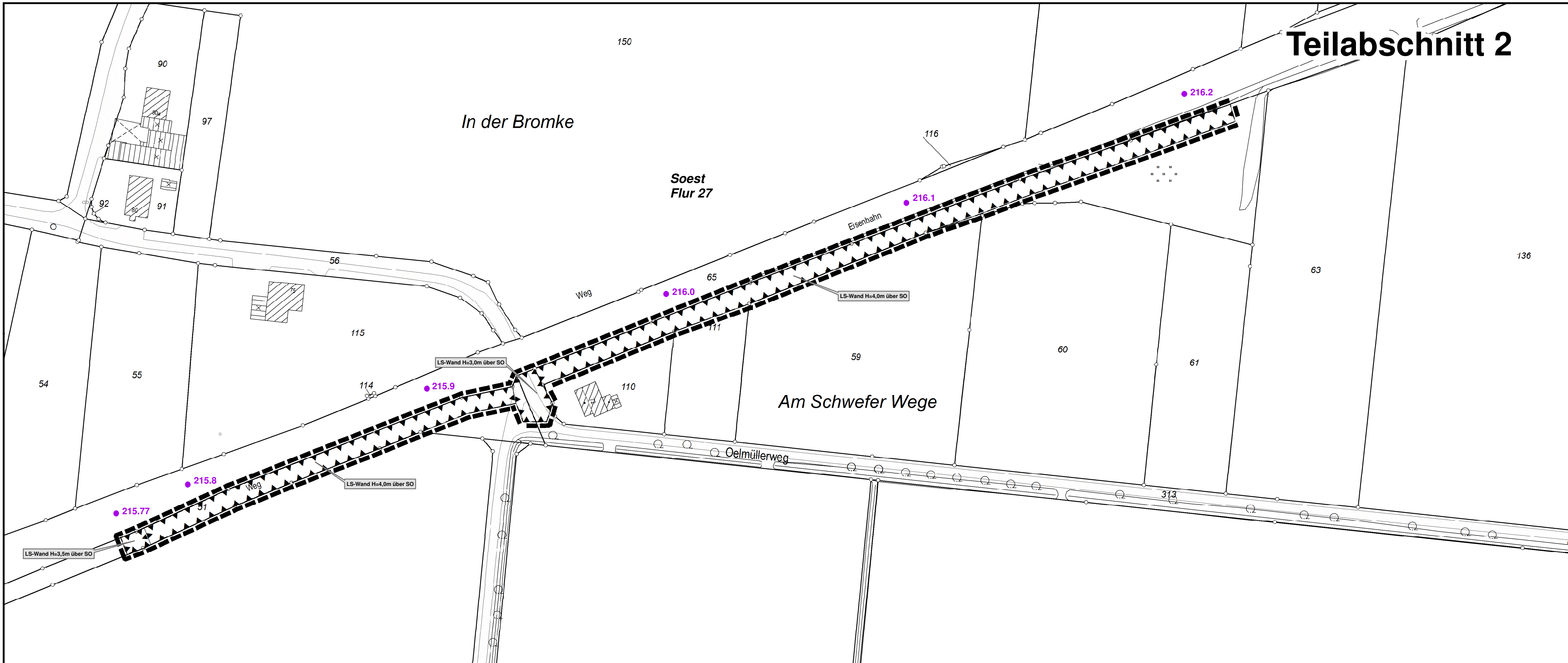




Angefertigt durch die Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Soest.

Soest, den 26.01.2012

Abteilungsleiter gez. Steinbicker

Die Planunterlage, Stand 26.01.2012 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 26.01.2012

gez. M. Schiefer Ö.b.V.I.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 29.09.2011 beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 15.11.2011

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung - Unterrichtung und Erörterung - am 08.11.2011 als öffentliche Versammlung statt.

Ein zusätzlicher Aushang erfolgte vom 31.10.2011 bis einschließlich 08.11.2011.

Soest, den 15.11.2011

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Dieser Bebauungsplan mit Begründung, dem Umweltbericht und den nach Einschätzung der Stadt Soest wesentlichen, vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats ab 09.02.2012 bis einschließlich 09.03.2012 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 01.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 22.03.2012

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 30.05.2012 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Soest, den 06.06.2012

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Der Satzungsbeschluss ist am 28.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.

Soest, den 10.08.2012

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV NRW S. 272)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 24.05.2011 (GV NRW S. 271 Nr. 38/2010)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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 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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Die gemäß § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß § 16 (6) BauNVO für unzulässig erklärt:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2/5 WO Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind auf den gekennzeichneten Flächen in Wohngebieten nicht mehr als die angegebenen Wohnungen (WO) zulässig.

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

- I,II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse - zwingend gem. § 16 (4) BauNVO
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO
- z.B. 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) BauNVO
 - offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- ▲▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Zulässige Nutzung nach Eintritt bestimmter Umstände gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB i.V. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- ⌚ Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücke und Flächen im Teilabschnitt 1 sind erst nach Errichtung einer zusätzlichen 2,5-3,5m hohen Schallschutzwand zu bebauen (Bezugsgröße ist hierfür jeweils die Oberkante Schiene). Diese Wand hat parallel und gleisnah in östlicher Richtung mit direktem Anschluss an die im Bebauungsplan -Teilabschnitt 2- festgesetzte Lärmschutzwand in nordöstliche Richtung bis zum Bahnübergang Hattropfer Weg zu verlaufen (siehe schalltechnische Untersuchung zum BPlan).

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO

- GH max Die jeweils festgesetzten Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.
 - GH min Die festgesetzte Gebäudehöhe darf nicht unterschritten werden.
- Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die Höhen der fertig ausgebauten Straßen. Diese Höhen werden auf die Mitte des jeweiligen Gebäudes, im rechten Winkel zur Straßenachse gemessen.

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

- Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO
- Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- Rückwärtige, gartenseitige Baugrenzen können von eingeschossigen Wintergärten und Terrassenüberdachungen um bis zu 3 m auf höchstens insgesamt 6 m Breite überschritten werden. Dieses gilt nicht für Bereiche zwischen Baugrenzen und öffentlichen Straßen bzw. Fuß- und Radwegen.
- Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Das ist der farblich so festgelegte und durch Baulinien und Baugrenzen begrenzte Teil des Baugebietes.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Garagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Garagen und offene Garagen (Carports) müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von min. 6 m einhalten. Der seitliche Abstand von Garagen und offenen Garagen (Carports) zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1 m betragen.

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

- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Versorgungsflächen, Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Trafostation

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

- Wasserfläche -Graben-

Grünanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- naturnaher Landschaftspark (Ausgleichsfläche)
- Spielplatz

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

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Passive Maßnahmen
Zum Schutz vor Schallimmissionen sind **passive Lärmschutzmaßnahmen** für das gesamte Plangebiet -Teilabschnitt 1- erforderlich.

Als **Mindestanforderung** für alle Fassaden von **Räumen, die der Nachtruhe dienen**, gilt für alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 172 -Teilabschnitt 1- die Anforderung gemäß Lärmpegel III nach DIN 4109 mit $erf.R'_{wres} \geq 35$ dB für das Außenbauteil.

In **Räumen, die der Nachtruhe dienen**, ist eine ausreichend Fenster unabhängige Belüftung sicherzustellen, z.B. durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen.

Zusätzlich gelten im Einflußbereich des Ardeyweges an den mit nebenstehender Signatur gekennzeichneten Fassaden für alle Aufenthaltsräume die Anforderungen gemäß Lärmpegel III nach DIN 4109 mit einem $erf.R'_{wres} \geq 35$ dB für das Außenbauteil.

Aktive Maßnahmen

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche im Bebauungsplan -Teilabschnitt 2- ist jeweils eine geisterne **Lärmschutzwand** mit den als Planeinschrieb angegebenen Höhen zu **errichten**. Die angegebenen Höhen beziehen sich jeweils auf die parallel verlaufende, vorhandene Schienenoberkante (SO).

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO
- Leitungsrecht (Abwasserkanal zugunsten Stadtwerke und Kommunale Betriebe Soest, AÖR)
- Vorhandene Bebauung
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Gemarkung, Flurbezeichnung
- Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen
- Hausnummer
- Fuß-/Radweg nachrichtlich
- Streckenkilometer Bahn (ca. Angaben)

Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 1 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Dach-eindeckung** Die Dachendeckung ist in den Farbtonen rot bis braun bzw. grau bis schwarz oder mit einer Metalleindeckung in natürlichen Metallfarben (unlackiert) auszuführen. Flachgeneigte Dächer bis 5 ° können auch mit extensivem Gründach ausgeführt werden. Dachflächen von Nebenanlagen und untergeordneten baulichen Anlagen (z.B. Vordächer) können begrünt oder auch verglast werden. Die Dächer der Gebäude, die westlich des Ardeyweges angrenzen, sind nur in den Farbtonen grau bis schwarz zulässig.
- Dach-aufbauten** Dachaufbauten, wie Zwerchhäuser und Dachgauben sind nur in einer maximalen Gesamtbreite bis zu 2/3 der darunter liegenden Gebäudeseite zulässig. Sie müssen einen Abstand von min. 1 m zum First (senkrecht gemessen) und zum seitlichen Dachrand aufweisen. Überlappende liegende Dachaufbauten sind unzulässig.
- Photovoltaik- und Solaranlagen** Aufgeständerte Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf den Dachflächen der Hauptkörper und auf Dachgauben unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer. Hier müssen diese Anlagen jedoch unterhalb der Attika liegen.
- Doppel- und Reihenhaus-bauweise** Bei der direkten Anbringung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf der Dachfläche sind diese in gleicher Neigung auszurichten. Dies gilt nicht bei der Installation an der Fassade und auf Nebengebäuden.
- Bei Doppel- und Reihenhäusern** ist eine einheitliche Dachform und Dachneigung zu verwenden. Die Gebäude sind in ihrer Fassadengestaltung und Dachendeckung in einem einheitlichen Material und Farbton auszuführen.
- Einfriedungen** Einfriedungen von Vorgärten sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer bzw. bei Eckgrundstücken seitlicher Baugrenze nur bis zu einer max. Höhe von 100 cm zulässig. Sonstige Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind als geschnittene Hecken mit innerhalb der Pflanzung liegenden Zäunen bis max. 180 cm Höhe zulässig. Die Hecke ist durch Pflanzmaßnahmen zu erhalten.

Hinweise:

- Im gesamten Plangebiet ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit archäologischen Befunden zu rechnen. Deshalb können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, 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 Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Stadtarchäologie Soest (Tel.-Nr. 02921/6639650), der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest (Tel.-Nr. 02921/103-3411) oder dem Westf. Museum für Archäologie Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.
- Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die gefundenen 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 zu beseitigen.
- Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach evtl. noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen.
- Der Abfluss des Regenwassers von Dach- und Hofflächen, die erstmals bebaut, befestigt oder erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist entsprechend dem § 51 Landeswassergesetz NW, soweit möglich, zu versichern, zu versiebeln oder in ein Gewässer einzuleiten.
- Sollten sich bei der Ausführung von Bauvorhaben Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten ergeben, ist unverzüglich die untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Bußgeldandrohung:

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung NRW in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 und (2) BauGB wird derjenige mit einer Geldbuße bis 10.000,- € belegt, der vorsätzlich und fahrlässig festgesetzten Bindung für Bepflanzungen 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 Bodendenkmäler oder Entdeckungsstätten nicht nach § 16 (1) Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis 250.000,- € geahndet werden.

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

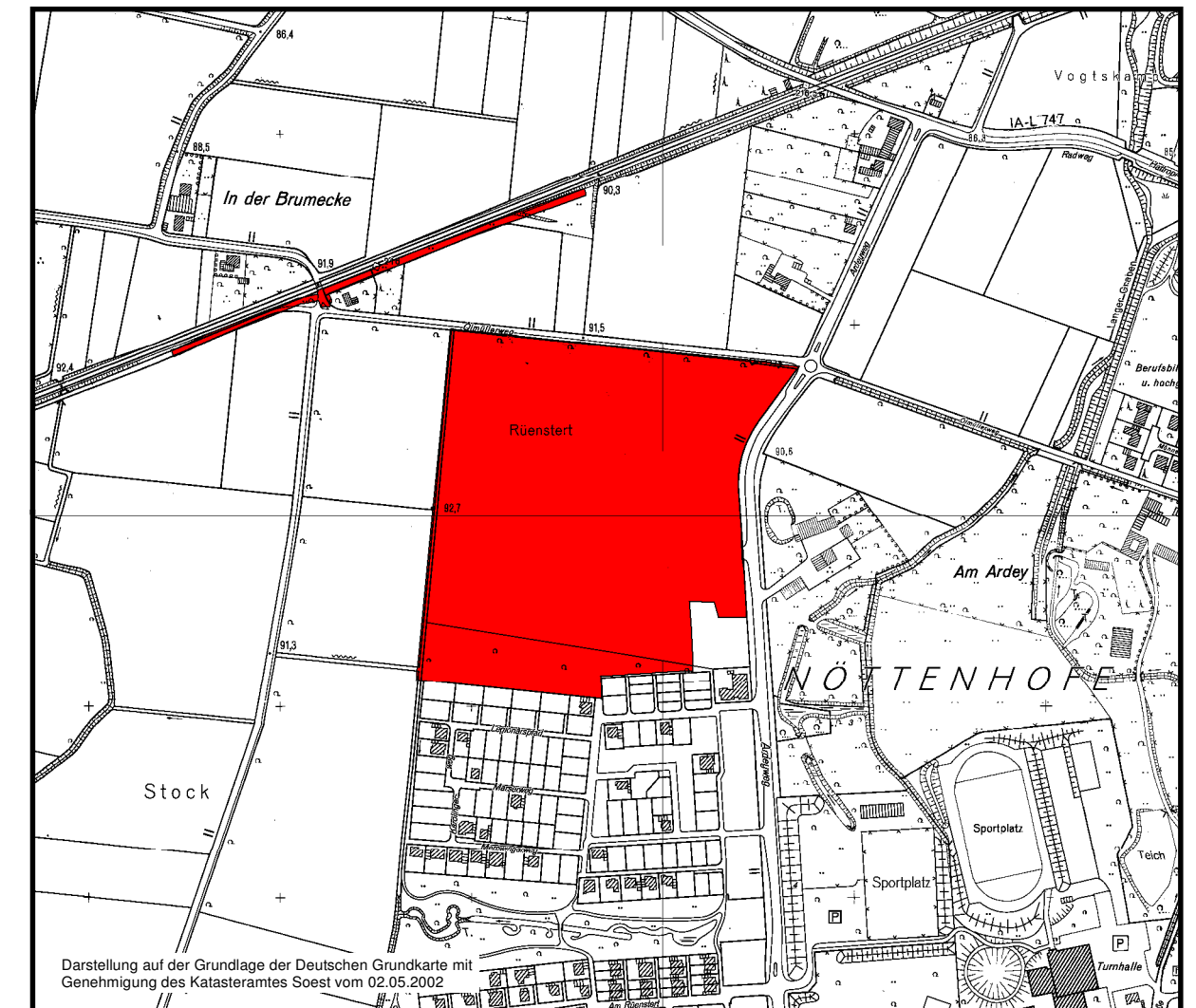
- geschützte Bäume entgegen den Verboten des § 4 BSS und ohne Ausnahme-genehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS entfernt, zerstört, schädigt oder ihren Aufbau wesentlich verändert,
- der Anzeigepflicht des § 4 (2) Satz 2 BSS nicht nachkommt,
- Anordnungen zur Pflege, zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 5 (1) oder 2 BSS nicht Folge leistet,
- Nebenbestimmungen zu einer Ausnahme-genehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS nicht erfüllt,
- seinen Verpflichtungen nach §§ 7 oder 9 BSS nicht nachkommt,
- entgegen § 8 (1) oder 3 BSS geschützte Bäume nicht in den Lageplan einträgt oder g. § 8(2) Satz 1 BSS zuwiderhandelt.

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

Stadt Soest

Bebauungsplan Nr.172 Ardey Nord

M. 1 : 1000



Übersicht M. 1 : 7500