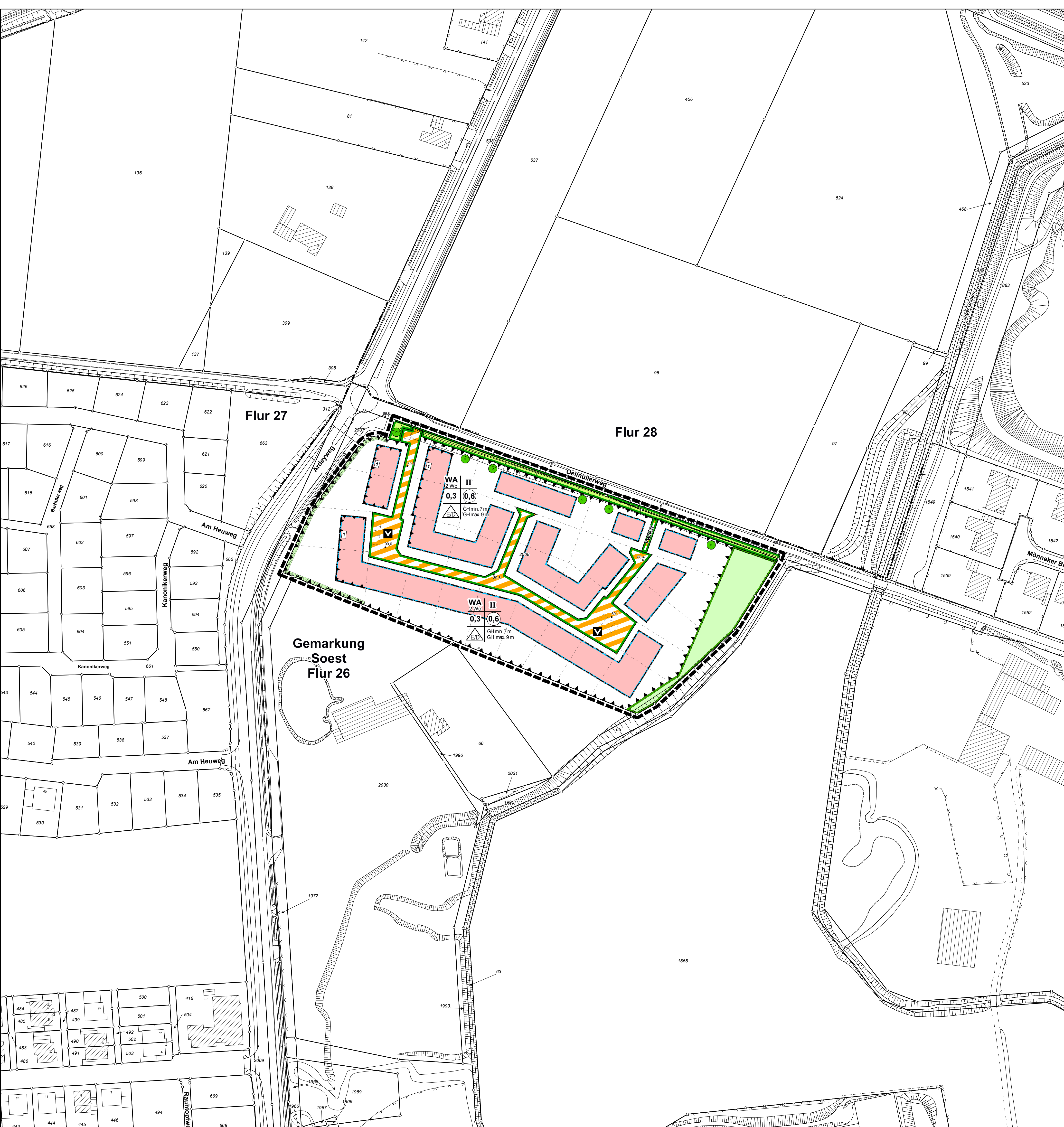




Planbearbeitung Angefertigt durch die Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Soest. Soest, den 15.12.2014 Abteilungsleiter gez. Steinbicker	Geometrische Eindeutigkeit Die Planunterlage, Stand 13.02.2014 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Soest, den 15.12.2014 Öff. best. Verm.-ing. gez. M. Schwofer	Aufstellung Gem. § 2 Abs. 1 BauGB ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch den Stadtrat der Stadt Soest am 13.02.2014 beschlossen worden. Soest, den 16.12.2014 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Frühzeitige Beteiligung Gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Unterrichtung und Erörterung - in Form eines öffentlichen Aushangs in der Zeit vom 17.02.2014 bis einschließlich 03.03.2014 statt. Soest, den 16.12.2014 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Öffentliche Auslegung Gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat dieser Bebauungsplan mit Begründung vom 28.04.2014 bis einschließlich 28.05.2014 öffentlich ausgelegen. Soest, den 16.12.2014 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 10.12.2014 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Soest, den 16.12.2014 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Planaufsertigung Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 10.12.2014 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde. Soest, den 16.12.2014 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Schlussbekanntmachung/Rechtskraft Der Satzungsbeschluss ist am 18.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Soest, den 19.12.2014 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 ff.), 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 Denkmale 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. 486)
- 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 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.
- Die gemäß § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen werden gemäß § 1 (6) BauNVO für unzulässig erklärt:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 2 WO Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind auf den gekennzeichneten Flächen in Wohngebäuden nicht mehr als die angegebenen Wohnungen (WO) zulässig.

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

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO
- 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) BauNVO
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (3 u. 4) i. V. m. § 18 BauNVO

- GH min. 9 m Die festgesetzte Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.
- GH max. 7 m 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 Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 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.
- Rückwärtige, gartenseitige Baugrenzen können von eingeschossigen Wintergärten und Terrassenüberdachungen um bis zu 3 m auf höchstens insgesamt 6 m Breite überschritten werden. Dies gilt nicht für Bereiche zwischen Baugrenzen und öffentlichen Straßen bzw. Fuß- und Radwegen.

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

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

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenbegleitgrün (Nachrichtliche Darstellung - keine Festsetzung)

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

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

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

- Flächen für das Anpflanzen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Auf den gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte heimische Sträucher / Büsche als blökkichte Hecke anzupflanzen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- Flächen für das Anpflanzen von Apfelbäumen folgender Sorten (Goldparmäne, Graue Herbstrenette, Dülmener Rosenapfel, Jakob Lebel, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Winteramrumb, Bohnapfel oder Luxemburger Renette) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 -12 cm gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Hinweis:
Die Flächen für das Anpflanzen und/oder die Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung sind Doppelfestsetzungen und damit Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des jeweils festgesetzten Baugebietes.

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

- Zum Schutz vor Schallimmissionen sind passive Lärmschutzmaßnahmen für das gesamte Plangebiet erforderlich.

Als Mindestanforderung für alle Fassaden von Räumen, die der Nachtruhe dienen, gilt für alle Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 182 die Anforderung gemäß Lärmpegel III nach DIN 4109 mit erf. R' _{w,reg} >= 35 dB für das Außenbauteil.

In Räumen, die der Nachtruhe dienen, ist eine ausreichende, Fenster unabhängige Belüftung sicherzustellen, z.B. durch schalldämmte Lüftungs-einrichtungen.

- 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' _{w,reg} >= 35 dB für das Außenbauteil.

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- Vorhandene Bebauung
- Flurstücksnummer
- Gemarkung Soest, Flur 26
- Flurgrenze
- Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen
- Bausnummer
- Böschung
- Gepante Grundstücksaufteilung
- Höhenpunkt mit Höhenangabe über NHN

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

- Fassaden Die Fassadenflächen sind in Putz mit ausschließlich hellen Farbtönen auszuführen. Untergeordnet und ergänzend können kräftigere Farbtöne sowie weitere Materialien ausschließlich Holz, Naturstein oder Metall für bauteilgliedernde Zwecke verwendet werden. Der Anteil dieser Materialien darf nur maximal 30 % für jede Fassadenfläche betragen.
- Dachindeckung Die Farbe der Dachendeckungen darf nur aus dem Spektrum grau bis schwarz gewählt werden. Glasierte, engobierte und edel engobierte Dachpfannen sowie glänzende Dachendeckungen sind nicht zulässig.
- Photovoltaik und Solaranlagen Bei der Anbringung von Photovoltaik- und Solaranlagen auf geneigten Dachflächen sind diese in gleicher Neigung auszurichten. Aufgestellte Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf den Dachflächen der Hauptbaukörper und auf Dachgauben unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer. Hier müssen diese Anlagen jedoch unterhalb der Attika liegen.
- Doppelhäuser Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dachform und Dachneigung zu verwenden. Die Gebäude sind in ihrer Fassadengestaltung und Dachendeckung in einem einheitlichen Material und Farbtönen auszuführen.

Hinweise:

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

Regenwasserabfluss:
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 versickern, zu versieren oder in ein Gewässer einzuleiten.

Eingriffe bei Bodendenkmälern:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Befunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfabungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckungen ist der Stadtarchäologie Soest (Tel.-Nr. 02921/6639650), der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest (Tel.-Nr. 02921/103-3411) oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/83750) 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 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:
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.

Bauvorbereitende Arbeiten:
Bauvorbereitende Arbeiten dürfen nur außerhalb der Hauptfortpflanzungszeit der Brutvögel (1. März bis 31. Juli) erfolgen.

Gehölzentnahmen:
Randliche Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09. – 01.03., erfolgen.

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 Baum-schutzsatzung (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 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 Ausnahme-genehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS nicht erfüllt,
- seinen 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 Baumschutz-satzung (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. 182 "Wohngebiet am Oelmüllerweg" M. 1:1.000

