## Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 07. 1994 (GV. NW. S. 666)

der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253 ff.) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) und § 6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 03. 1987 (BGBl. I S. 889) in Verbindung mit § 4 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 06. 1980 (GV. NW. S. 734) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. 09. 1993 (GV. NW. S. 740 ff.), und durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. 04. 1993 (BGBl. S. 466)

hat der Rat der Stadt Soest in seiner Sitzung am **29.03.1995** die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.

### A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO

zulässig sind:

Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

können zugelassen werden.

Die gem. § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

sind gem. § 1 (6) BauNVO in diesem Plangebiet nicht zulässig.

2 WO — Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind auf diesen Flächen in Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen (2 WO) zulässig.

WB — Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete gem. § 4 a BauNVO)

zulässig sind:

Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 2 Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
Nr. 3 sonstige Gewerbebetriebe,
Nr. 4 Geschäfts- und Bürogebäude,
Nr. 5 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Die gem. § 4 a (3) BauNVO genannte Ausnahme

Nr. 1 Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung kann zugelassen werden.

Die gem. § 4 a (3) BauNVO genannten Ausnahmen

Nr. 2 Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
Nr. 3 Tankstellen

werden gem. § 1 (6) BauNVO in diesem Plangebiet als nicht zulässig erklärt.

2. Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind nachfolgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

1. An den zu den öffentlichen Verkehrsflächen Freiligrathwall, Westenhellweg, Jakobitor, Heinsbergplatz und Nöttentor zugewandten Gebäudeseiten sind Fenster, Außentüren und Lüftungen mind. der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

   Für Dächer und Umfassungsbauteile ist ein Schalldämaß von mind 44 dB einzuhalten.

2. Alle übrigen - nicht den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten mit Ausnahme der mit einem offenen Dreieck (△) gekennzeichneten Seiten - sind mit Fenstern, Außentüren und Lüftungen mind. der Schallschutzklasse 2 zu versehen.

   Für Dächer und Umfassungsbauteile ist ein Schalldämaß von mind. 39 dB einzuhalten.

3. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

I, II, III, — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (2) BauNVO

(II) (III) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend gem. § 16 (4) BauNVO

z.B. 0,3 — Grundflächenzahl gem. § 16 (2) BauNVO

z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl gen. § 16 (2) BauNVO
Die GFZ ist gem. § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO zu ermitten

o — offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

E — nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

D — nur Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO

Auf dieser Linie muß gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

WA-Gebiet / WB-Gebiet — Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Das ist der farblich so festgelegte und durch Baulinien und Baugrenzen begrenzte Teil des Baugebietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

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

6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Die gekennzeichneten Ackerflächen sollen entsprechend der textlichen Begründung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB umgehutzt werden. Diese Flächen sind der Eigenentwicklung zur extensiven Grünfläche im Biotopverbund mit dem Umfeld zu überlassen. Düngung und Festivdemsatz sind unzulässig. Pflegemaßnahmen sind auf die speziellen Anforderungen der Eigenentwicklung und das Umfeld abzustellen.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

vorhandene Bäume

vorhandene Obstbäume

Flächen für die Erhaltung von Einzelbäumen

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

Garagen und Stellplätze werden gem. § 23 (5) Bau NVO auf diesen Flächen für unzulässig erklärt

Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO mit Ausnahme von Gartenlauben sind gem. § 23 (5) Bau NVO auf diesen Flächen ebenfalls unzulässig

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

Die Oberkante des Fertigfußbodens der baulichen Anlagen in diesem Plangebiet darf von der Mitte der Gebäudefront ausgehend, im rechten Winkel gemessen, das Maß von 50 cm über der fertig ausgebauten, angrenzenden Straßenachse der Verkehrsfläche (hier Freiligrathwall) nicht überschreiten (sh. Skizze).
Für die Flurstücke Nr. 286 und 353 gilt als Bezugspunkt für die Ermittlung der Erdgeschoßfußbodenhöhen die Straße "Heinsbergplatz".
Für die Flurstücke Nr. 131 und 338 ist die Straße "Nöttentor" maßgebend.
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen für die Flurstücke Nr. 268, 258 und 249 beziehen sich auf die Straßen "Westenhellweg" bzw. "Jakobistraße".

7. Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünflächen - Parkanlage - Wall, Gräfte, Binnerwall

Kinderspielplatz

vorhandene Bäume

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

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg/Radweg

befahrbarer Wohnweg

P — Flächen für das Parken von Fahrzeugen

Nachrichtliche Darstellungen

Sichtwinkel

FB — Fahrbahn

FW — Fußweg

FW/RW — Fußweg/Radweg

Straßenbegleitgrün

vorhandene Bäume

9. Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten gem. § 16 (5) BauNVO

### B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB

Regelungen für den Denkmalschutz

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

D — Wallanlagen, äußere Gräftemauern und Vorfeld, die dem Denkmalschutz unterliegen

Vorhandene Grünsandsteinmauern; diese Anlagen unterliegen dem Schutz des § 2 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung vom 19.06.1985; in Kraft getreten am 13.07.1985 - zuletzt geändert durch Satzung vom 09.01.1992 -, in Kraft getreten am 15.01.1992.

### C. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

vorhandene Bebauung

Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen

Geplante neue Grundstücksgrenzen

Flurgrenze

z.B. 96, 99 — Geländepunkt mit Höhenangabe

z.B. 105 — Flurstücksnummer

Richtfunktrasse mit Schutzbereich

OK. 115 m ü. NN — Im Bereich der Richtfunktrasse einschließlich Schutzbereich ist die Oberkante baulicher Anlagen bis maximal 115 m über NN zulässig.

Wasserfläche (Graben)

### Bußgeldandrohung

Gem. § 7 der Gemeindeordnung NRW in Verbindung mit § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird derjenige mit einer Geldbuße bis 20.000,00 DM belegt, der vorsätzlich und fahrlässig festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

### Hinweis:

1. Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach evtl noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen.
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde 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 von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Olpe (Tel. 02761-1261 FAX (02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt das freigegebene Bodendenkmal zu bergen und auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).





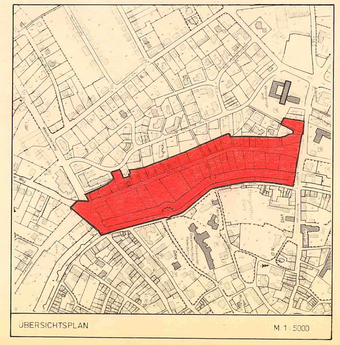





# STADT SOEST

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

M. 1:500




Anfertigung durch das Planungsamt der Stadt Soest.

Soest, den 12.12.1994

Amtsleiter

Die Planunterlage, Stand Dez. 1994 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 15.12.1994. Kataster- und Vermessungsamt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist gem. § 2 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung durch den Rat der Stadt Soest am 12. 06. 1985 beschlossen worden.

Bürgermeister
Ratsmitglied
Stadtdirektor

Gem. § 3 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung und der vom Rat der Stadt Soest am 24.05.1977 beschlossenen Richtlinien für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung, fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung – öffentliche Darlegung und Anhörung – in Form einer öffentlichen Versammlung am 19.02.1986 statt.

Soest, den 30.01.1995

Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats ab 29.06.1994 bis einschließlich 29.07.1994 öffentlich ausgelegen, sowie vom 19.12.1994 bis einschließlich 20.01.1995
Ort u. Zeit der öffentl. Auslegung sind am 18.06.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden, sowie am 09.12.1994

Soest, den 30.01.1995

Stadtdirektor

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW in der zur Zeit geltenden Fassung und § 10 BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Soest am 29.03.1995 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bürgermeister
Ratsmitglied
Stadtdirektor

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB ist durchgeführt worden.

Soest, den 01.09.1995

Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 BauGB am 08.08.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt während der Dienststunden im Rathaus öffentlich aus.

Bürgermeister