



STADT
SOEST

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.6



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB - in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Die Neufassung wurde auf Grund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung bekannt gemacht.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW 1995 S. 218)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - Planz V 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. 1994, S. 666)

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

1. Art der baulichen Nutzung

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 genannten Ausnahmen

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

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

- Nr. 2 Vergnügungsstätten,
 - Nr. 3 Tankstellen,
- werden gem. § 1 (6) BauNVO in diesem Plangebiet als nicht zulässig erklärt.

Gemäß § 4 a (4) Nr. 1 BauNVO sind in den Geschossen oberhalb des 1. OG nur Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhe der baulichen Anlagen

z.B. GRZ=0,6 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO

z.B. GFZ=1,6 Geschossflächenzahl gem. § 16 (2) BauNVO in Verbindung mit § 20 (3) BauNVO
Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind voll mitzurechnen.

II Zahl der Vollgeschosse zwingend gemäß § 16 (2) BauNVO

I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 (2) BauNVO

TH=108,50m Maximale Traufhöhe (z.B. 112,20 m) als Höhe der baulichen Anlage gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO bezogen auf NN (Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenwand).

FH=113,20m maximale Firsthöhe (z.B. 113,20 m, Oberkante Dachhaut) als Höhe der baulichen Anlage gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO bezogen auf NN.

O offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile müssen auf dieser Linie bebaut werden
Ein Vortreten 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.

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

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Nachrichtliche Darstellung: Fuß- und Radweg
- Nachrichtliche Darstellung: Straßenbegleitgrün

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

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung: Baum

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

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anzupflanzen: Baum

6. Fläche für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Umgestaltung von Flächen für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- ST Stellplätze
~~Die Oberfläche der Stellplätze (außerhalb TGA-Bereich) ist in Ökologischer Planerbaubauweise d.h. mit vorwurfsfähigen Materialien auszuführen.~~
- TG Tiefgarage
- Zu- und Ausfahrtbereich für die Tiefgarage

7. Flächen 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:

- An den zu den öffentlichen Verkehrsflächen Kreuzungsbereich Dasselwall/Jakobitor und der Straße Dasselwall zugewandten Gebäudeseiten sind Fenster, Außentüren und Lüftungen mind. der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

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

- 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 Schalldämmmaß von mind. 39 dB einzuhalten.

8. Sonstige Festsetzungen

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit gem. § 16 Abs. 5 BauNVO.

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

vorhandene Grünwandsteinmauer; diese Anlagen unterliegen dem Schutz des § 2 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung vom 19.06.1985; zuletzt geändert durch Satzung vom 15.01.1997, in Kraft getreten am 26.01.1997.

C. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- Geplante neue Grundstücksgrenzen
- Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Bebauung wird entfernt
- bestehender Mischwasserkanal
- bestehendes Schachtbauwerk
- Maßzahl in Metern
- Höhenangabe (NN)
- Geplante Grünwandsteinmauer

D. Hinweise:

- Wo im Plan Baugrenzen dicht neben Nutzungsgrenzen oder geplanten neuen Grundstücksgrenzen gezeichnet sind, fallen sie als Festsetzung geometrisch mit diesen in einer Linie zusammen.
- Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach event. noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturl- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW)

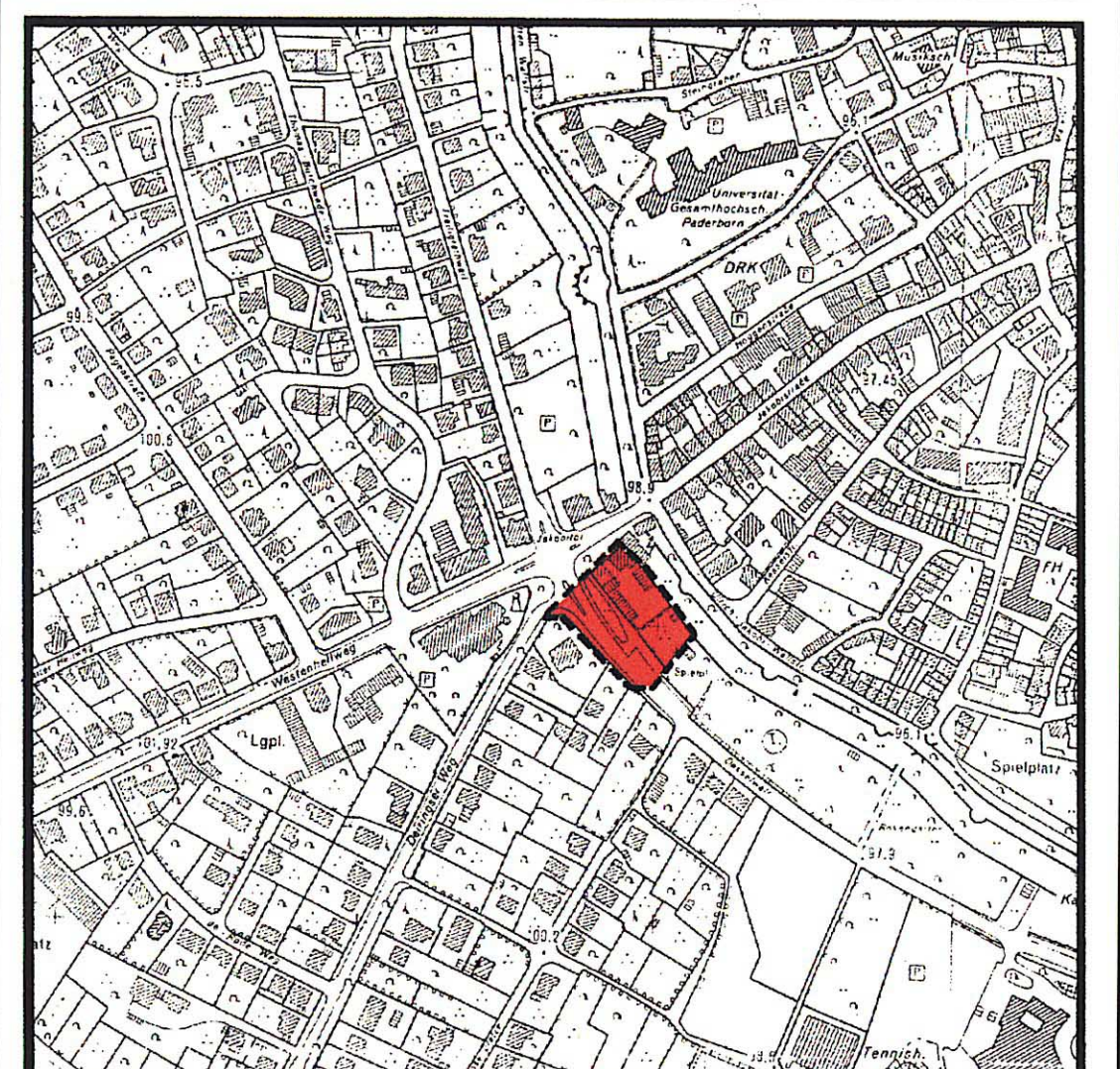
Bußgeldandrohungen:

Gemäß § 4 (2) der Gemeindeordnung NW in Verbindung mit § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird derjenige mit einer Geldbuße bis 10.000,- DM bestraft, der vorsätzlich und fahrlässig festgesetzte Bindungen für die Bepflanzung 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 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz, unverändert läßt.

Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis 500.000,- DM geahndet werden.

Geändert durch
Ratsbeschluss
vom 24.05.2000

Übersichtsplan M. 1 : 5000



STADT SOEST

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.6

DATUM: 10.12.1999

MAßSTAB 1 : 500

Anfertigung durch den Architekten Arno M. Biesenbaum
in Zusammenarbeit mit Ing.-Büro Dipl. Ing. G. Hellmann

Soest, den 10.12.1999

Plattengutachten Dipl.-Ing.
Dipl.-Ing. G. Hellmann Arno M. Biesenbaum GmbH
Ingenieur für die Bauwesen
Niederrheinstraße 11 B
44149 Soest
Telefon 0255 221 94 55-0
Telefax 0255 221 94 55-48

Die Planunterlage, Stand 10.12.1999 entspricht den
Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung
vom 18.12.1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist
geometrisch eindeutig.

Soest, den 16.12.1999

R. Lohwig

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung
hat gem. § 3 (2) BauGB in der geltenden Fassung ab 01.01.1998
für die Dauer eines Monats ab 10.01.2000 bis einschließlich
11.02.2000 öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 30.12.1999
örtlich bekannt gemacht worden.

Soest, den 16.02.2000

Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW
in der zur Zeit geltenden Fassung und § 10 BauGB
in der Zeit geltenden Fassung ab 01.01.1998 hat der Rat der
Stadt Soest am 24.05.2000 die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 6
als Satzung beschlossen.

Soest, den 05.06.2000

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist am 19.07.2000 örtlich
bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung gem.
§ 10 Abs. 3 BauGB in der geltenden Fassung ab 01.01.1998 tritt
die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 in Kraft.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung
wird zu jedermanns Einsicht während der
Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.

Soest, den 07.08.2000

Bürgermeister