



Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)
- 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 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)
- 4. Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)
- 5. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 6. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

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 i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO

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

- Nicht zulässig sind:
- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 3. Anlagen für Verwaltungen,
- 4. Gartenbaubetriebe,
- 5. Tankstellen.

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

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (2) BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

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

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Dies sind die farblich so festgelegten und durch Baugrenzen begrenzten Teile des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

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

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

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

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

- Na Flächen für Nebenanlagen
- St Flächen für Stellplätze
- Ga Flächen für Garagen

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Lärmvorbelasteter Bereich
Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass an den innerhalb der lärmvorbelasteten Bereiche gelegenen Fassaden bzw. Fassadenabschnitten im 1. bzw. 2. OG keine offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen (wie z.B. Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnküchen) vorgesehen werden.
Bei schutzbedürftigen Räumen mit ausschließlich nicht offenbaren Fensterflächen ist für eine in geeigneter Weise schalldämmte, mechanische Belüftung Sorge zu tragen.
Bei Bauvorhaben, die innerhalb der lärmvorbelasteten Bereiche errichtet werden, können offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen auch im 1. bzw. 2. OG angeordnet werden, wenn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch einen Einzelnachweis die Einhaltung des Immissionsrichtwertes nachts von 45 dB(A) nachgewiesen wird.

Sonstige Festsetzungen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
- Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
- Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
- Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

Sonstige Darstellungen

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen

Flurstücksnummer

Gemarkung, Flurbezeichnung

Bestandshöhe

Bemaßung

Geplante Grundstücksgrenze

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

38 - 48° Dachneigung

SD Satteldach

KD Krüppelwalmdach

Aussenwandflächen
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit Sicht- / Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) in den Farben rot, schwarzrot oder als heller Putzbau auszuführen.
Für jede Gebäudeseite des Hauptbaukörpers dürfen für max. 10 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen berechnet) andere Materialien verwendet werden.

Dachform / Dachneigung
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer bzw. Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von (38 - 48°) auszuführen.

Dacheindeckung
Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot oder anthrazit mit nicht glänzender Oberfläche einzudecken.

Hinweise

- 1. Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach evtl. noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen. Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, ob der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfallungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittleräumdienst ist über die Abteilung Bürger- und Ordnungsangelegenheiten der Stadt Soest zu verständigen (Tel. 02921/103-2110).
- 2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, 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.
- 3. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadtarchäologie Soest (Tel.-Nr. 02921/6639650), der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest (Tel.-Nr. 02921/103-3411) oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/93750) 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.
- 4. Mit der Planung werden unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung bei Gehörfällung/-rodung (Fällung / Rodung nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09.) keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.
Sollten wider Erwarten sonstige planungsrelevante Arten im Plangebiet auftauchen und artenschutzrechtliche Verbote nicht ausgeschlossen werden können, ist die zuständige Behörde zu informieren.



Stadt Soest

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 27a „Briloner Straße“

M 1 : 500



Planbearbeitung

Angefertigt durch

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dauerpfer Straße 15 • D-49653 Coesfeld
Telefon +49-2552-9408-0 • Telefax 6086
info@wolterspartner.de

Coesfeld, den 19.12.2014

Geometrische Eindeutigkeit

Die Planunterlage, Stand 23.08.2011 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 14.01.2015

ObvI
gez. Meinolf Schwefer

Aufstellung

Gem. § 2 Abs. 1 BauGB ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch den Stadtentwicklungsausschuss 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 16.11.2014

Der Bürgermeister
gez. Dr. 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 ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.04.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Soest, den 16.11.2014

Der Bürgermeister
gez. Dr. Ruthemeyer

Satzungsbeschluss

Gem. § 7 der Gemeindeverordnung für das Land NW 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. Dr. Ruthemeyer

Planausfertigung

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.

Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt.

Soest, den 16.12.2014

Der Bürgermeister
gez. Dr. Ruthemeyer

Schlussbekanntmachung/Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss ist am 08.01.2015 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. Dr. Ruthemeyer