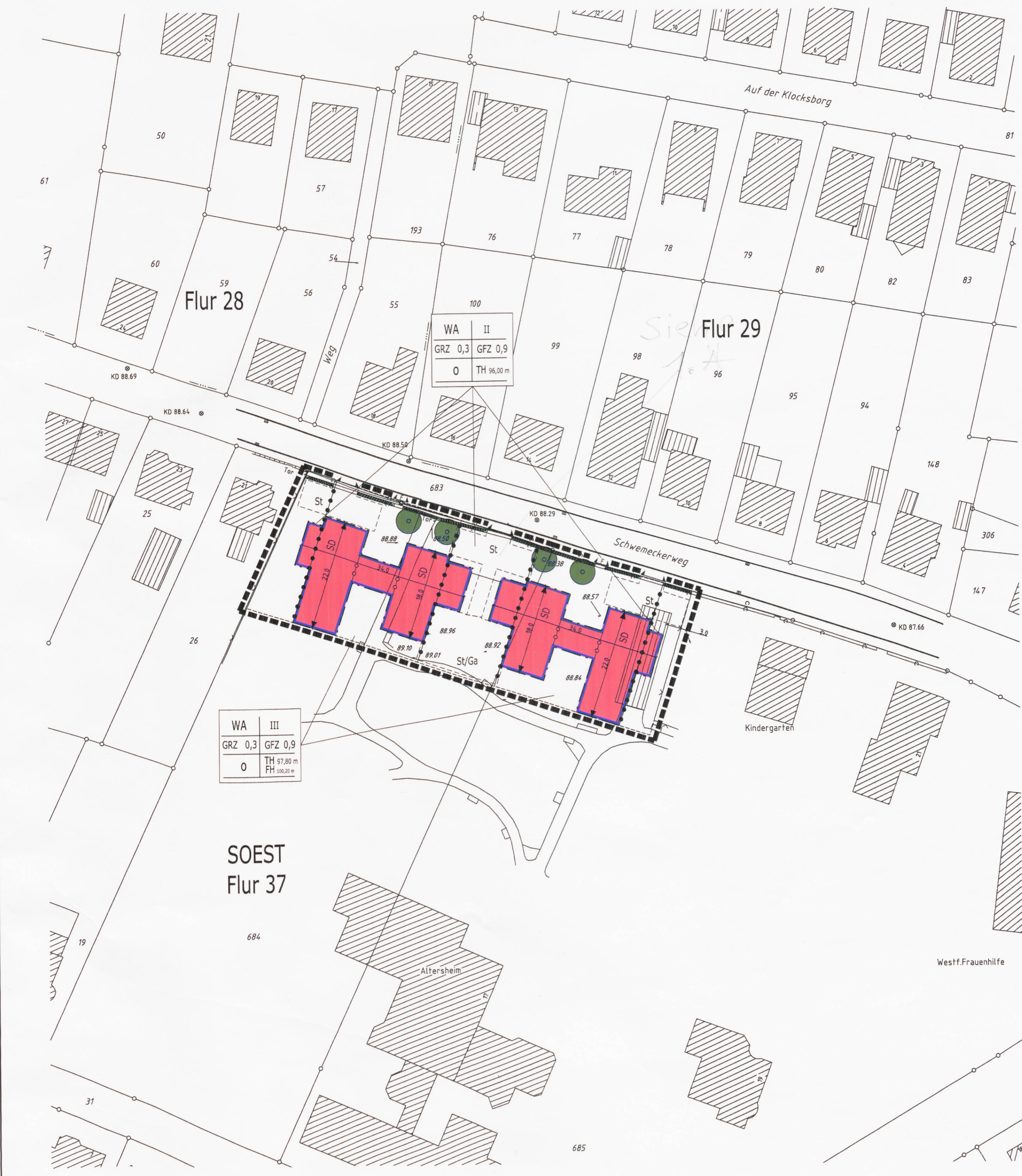




Verfahrensvermerke

Planung durch vielhaber dipl.-Ing. raumplanung stadtplanung - städtebau konrad-von-berghelm-weg 25 59757 ornberg tel.: 02932-700171 Zeichnerische Darstellung Dipl.-Ing. R. Ludwig Dipl.-Ing. M. Schwefer Dr.-Ing. J. Ludwig Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Feldmühlenweg 18 59494 Soest Tel.: 02921-36600 www.lis-soest.de	Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs.1 BauGB durch den Stadteingebirgungsausschuss der Stadt Soest am 07.08.2003 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Soest, den 11.08.2003 Der Bürgermeister <i>[Signature]</i> Gem. § 3 Abs.1 BauGB fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung - Unterichtung und Erörterung - am 12.06.2003 statt. Soest, den 17.06.2003 Der Bürgermeister <i>[Signature]</i>	Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats ab 15.09.2003 bis 17.10.2003 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 06./08.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. Soest, den 21.10.2003 Der Bürgermeister <i>[Signature]</i>	Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 26.11.2003 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Soest, den 03.12.2003 Der Bürgermeister <i>[Signature]</i>	Der Satzungsbeschluss ist am 29.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs.1 BauGB tritt dieser Bebauungsplan in Kraft. Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten. Soest, den 30.03.2004 Der Bürgermeister <i>[Signature]</i>	Die Planunterlage, Stand 20.11.2002 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den 20.11.2002 Öffentl. best. Verm.-Ing. <i>[Signature]</i>	Übersichtsplan / Geltungsbereich M: 1:5000 Angefertigt: 08.09.2003 Ludwig u. Schwefer Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Feldmühlenweg 18 59494 Soest Tel.: 02921/3660-0 www.lis-soest.de
---	--	---	---	---	---	---

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), m.W.v. 01.01.2002.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 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 Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NW. S. 439)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - Planz V 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV.NW. S. 386)

Der Rat der Stadt Soest hat in seiner Sitzung am 26.11.2003 die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.

FESTSETZUNGEN:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO: 1. Wohngebäude; 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) BauNVO zugelassen werden: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes; 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; 3. Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe; Tankstellen) nicht zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B.: maximal drei Vollgeschosse

GRZ 0,3 Grundflächenzahl, hier: 0,3

GFZ 0,9 Geschossflächenzahl, hier: 0,9

FH 100,20 m maximal zulässige Firsthöhe über Normal Null, hier: 100,20 Meter

TH 97,80 m Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe ist Normal Null.

Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe ist Normal Null.

Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist Normal Null.

Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen:

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise überbaubare Grundstücksfläche

— Baugrenze

Zahl der Wohnungen:

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Summe aller Wohnungen, die im Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 errichtet werden, darf die absolute Zahl von 24 nicht überschreiten.

Zufahrten / Stellplätze:

(§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

St Fläche für Stellplätze

St/Ga Fläche für Stellplätze oder Garagen

Stellplätze sind gem. § 12 (6) BauNVO ausschließlich in den mit "St" oder "St/Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen oder überdachte Stellplätze dürfen ausschließlich in der mit "St/Ga" gekennzeichneten Fläche errichtet werden.

Ein- und Ausfahrtbereich

F Zugang ausschließlich für Fußgänger

Der Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Verkehrsfläche, den Schwemeckerweg ist ausschließlich über die festgesetzten Zufahrten und Zugänge zulässig.

Straßenbegrenzungslinie

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

Stellplätze und ihre Zufahrten sind - sofern sie nicht auf einer Ebene unterhalb des Geländeneives eingerichtet werden, die aus Gründen der Entwässerung eine geschlossene Einfassung zwingend erfordert - mit Rasengittersteinen, offener Pflasterung oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Eine Befestigung der Flächen in Form von wassergebundenen Decken oder Schotterterrassen ist ebenso möglich.

Erhalten bzw. Anpflanzen von Bäumen / Gehölzen:

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Standort für einen anzupflanzenden Baum

Im Bereich der festgesetzten Standorte ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25 cm fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. [Geeignete Baumarten sind zum Beispiel: Bergahorn (Acer pseudoplatanus und Sorten), Spitzahorn (Acer platanoides und Sorten), Baumhasel (Corylus colurna), Wildbirne (Pyrus calleryana Chanticleer).]

Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen:

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Hecke dauerhaft zu erhalten.

Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen:

Die im Bereich der gekennzeichneten Fläche vorhandene Lücke im Verlauf der vorhandenen Hecke ist durch Anpflanzen gleichwertiger Gehölze zu schließen.

Sonstige Planzeichen:

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Soest (§ 9 (7) BauGB)

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. zur maximal zulässigen Traufhöhe innerhalb der überbaubaren Flächen (§ 16 (5) BauNVO)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauNVO NW)

Dächer:

Die Dachform und die Hauptfirstrichtung werden für die vier Hauptbaukörper - nicht für die Zwischenbauten und die Anbauten - festgesetzt.

Abgrenzung der Teilbauflächen, für die die Hauptfirstrichtung sowie die zulässige Dachform festgesetzt wird, in Ergänzung der gem. (§ 16 (5) BauNVO) getroffenen Abgrenzung

SD Satteldach: Im Bereich der gekennzeichneten Teilbauflächen ist das Satteldach die ausschließlich zulässige Dachform.

Hauptfirstrichtung: Im Bereich der gekennzeichneten Teilbauflächen sind die Gebäude giebelständig zum "Schwemeckerweg" zu errichten.

Dachaufbauten sind zulässig, wenn die Summe der Länge der Einzelelemente zwei Drittel der jeweiligen Dachlänge, gemessen zwischen den darunterliegenden Gebäudeaußenwänden, nicht übersteigt. Die Länge der Aufbauten bemisst sich jeweils zwischen den Gauenfüßen. Einzelauben sind bis zu einer Breite von 3,50 m zulässig. Die Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang entfernt sein.

Dacheindeckungen sind in roten Farbstellungen auszuführen.

Fassaden:

Die Fassaden sind als Putzfassaden zu erstellen. Untergeordnete Fassadenteile können in anderen Materialien ausgeführt werden.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

18,0	Maßzahl in Metern, z.B. 18,0 m		
SOEST Flur 37	Gemarkungs- und Flurbereich	Schwemeckerweg	Straßenname
	geplante Grundstücksgrenze	684	Flurstücksnummer
	Flurstücksgränze mit Grenzzeichen	86,10	Höhenpunkt ü. NN
	vorhandenes Gebäude		vorhandene Hecke
	vorhandener Baum		topographische Linie
	KD mit Höhe		Straßeneinlauf

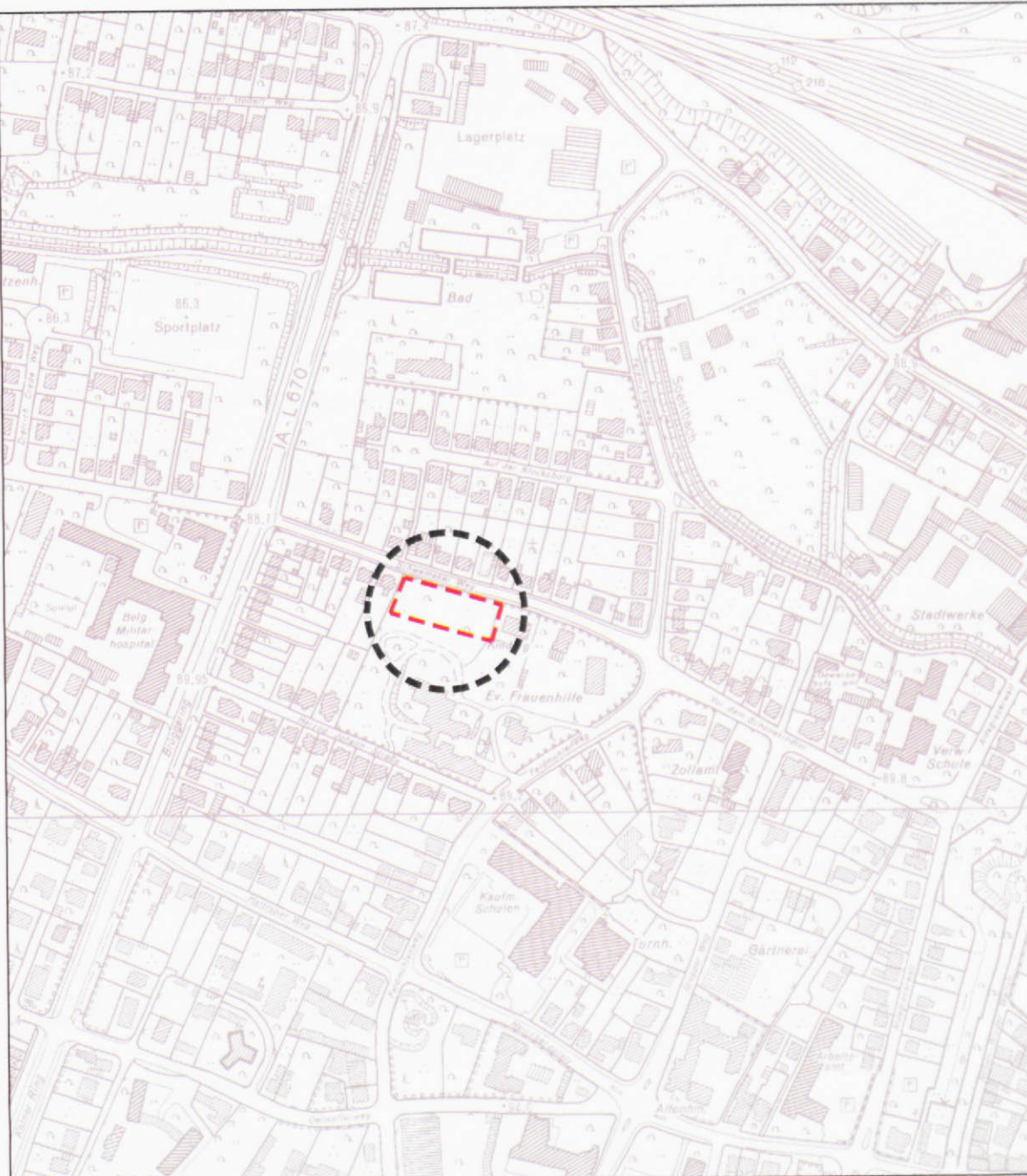
HINWEISE:

- Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 einschließlich der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 29 für den Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft gesetzt.
- Vor einer Überbauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach evtl. noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen.
- 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 Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Olpe (Tel.: 02761-9375-0; Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher durch die 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).



Stadt Soest

Bebauungsplan Nr. 29 1. Änderung M : 1:500



Übersichtsplan / Geltungsbereich
M: 1:5000



Ludwig u. Schwefer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Feldmühlenweg 18 59494 Soest
Tel.: 02921/3660-0 www.lis-soest.de