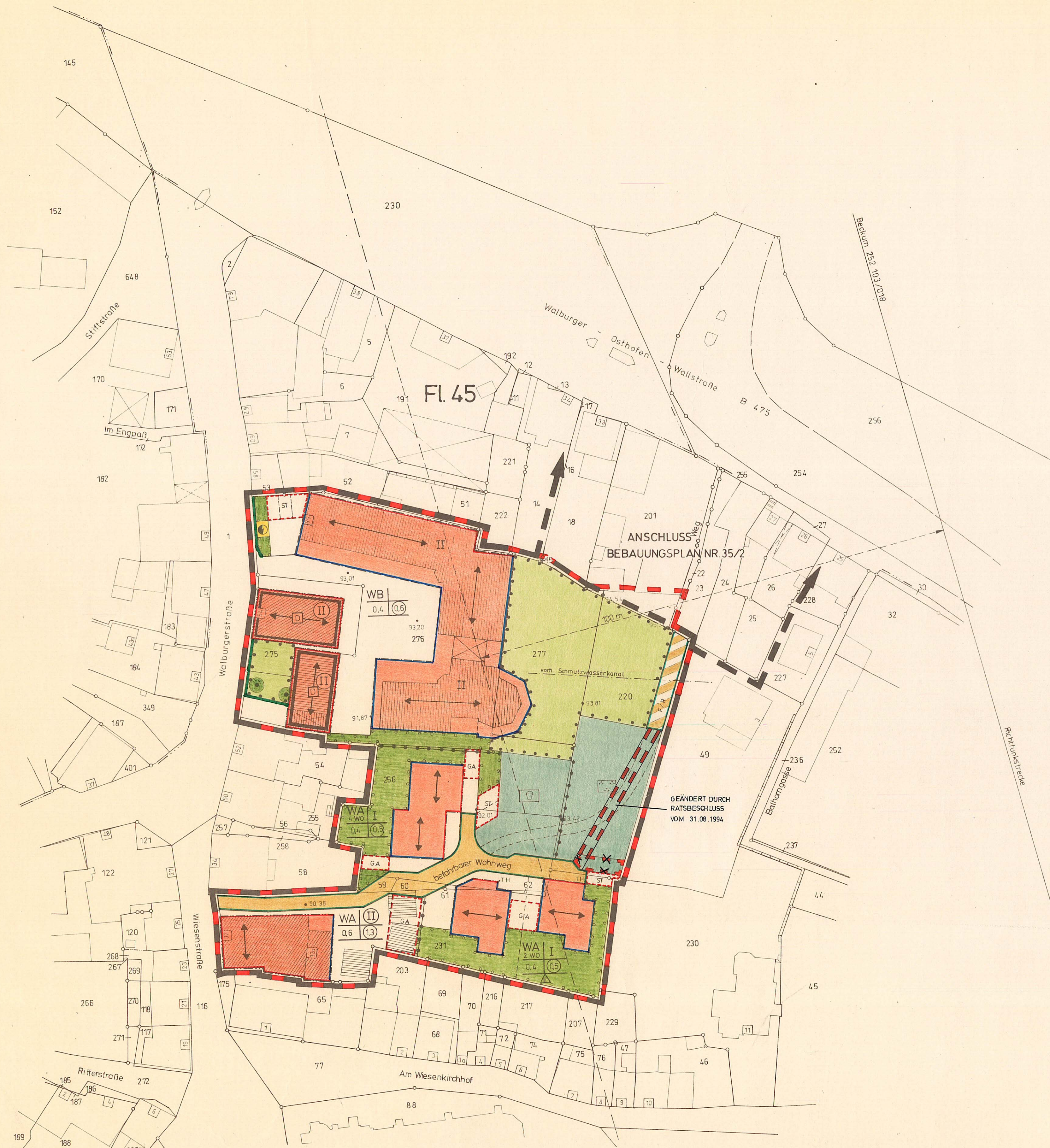




Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.92 (GV NW S. 124) und

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 § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in Verbindung mit § 4 Landschaftsgesetz (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1980 (GV NW S. 734), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.93 (GV NW S. 740 ff.) - und durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 466)

und § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467),

hat der Rat der Stadt Soest in seiner Sitzung am 31.08.1994 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 zulässig sind:
- Nr. 1 Wohngebäude
 - Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets 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, werden gem. § 1 (6) BauNVO in diesem Plangebiet als nicht zulässig erklärt.

- 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, gesundheitliche und sportliche 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 Vergnügungsgestätten, 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. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

- II Zahl der Vollgeschosse (zwingend) gem. § 16 (4) BauNVO
- I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (2) BauNVO
- 0,3 0,4 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO
- 0,3 0,6 1,3 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) BauNVO
- B Nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
- 2 WO Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind auf den gekennzeichneten Flächen in Wohngebieten nicht mehr als die angegebenen Wohnungen 2 WO / 4 WO zulässig.
- 4 WO
- TH Die Traufhöhe für die zwei Gebäude auf den Flurstücken 61, 62, 231, 256 der Flur 45 darf über der fertig ausgebauten Verkehrsfläche höchstens 3,30 m betragen gem. § 16 (2) BauNVO.
- Die Traufhöhe ist dabei die Höhendifferenz zwischen der Höhe der ausgebauten Verkehrsfläche auf der Brückenseite des Grundstückes, gemessen zwischen den Fluchten der beiden seitlichen Gebäudewände und zwischen der Höhe am Schnitt von Außenkante straßen-seitige Umfassungswand mit der Sparrenunterkante.
- Ausnahmen von der festgesetzten Traufhöhe können im Einzelfall bei der Planung von Gebäuden mit versetzten Geschossebenen gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden.

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

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen in diesem Plangebiet darf, von der Gebäudemitte ausgehend, das Maß von 17 cm über der NN Höhe der fertig ausgebauten angrenzenden Verkehrsfläche (Straße, Fußweg usw.) nicht überschreiten.

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.

- Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Das ist der farblich so festgelegte und durch Baugrenzen und Baulinien begrenzte Teil des Baugebietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

5. Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- zu erhaltender Baum
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO, mit Ausnahme von Gartenlauben sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf diesen Flächen nicht zulässig

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

- Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche (befahrbarer Wohnweg)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg / Radweg

8. Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.
- Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 49 der Flur 45
- Auf der festgesetzten Fläche für Leitungsrecht sind Bepflanzungen zum Schutz der Leitungen nur in Form von flachwurzelnden Sträuchern und Bodendeckern zulässig. Bäume sind unzulässig.
- Ga Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- St Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB
- Elektrizität (Trafo)

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

- Regelungen für den Denkmalschutz
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- vorhandene Grünandsteinmauern, diese Anlagen unterliegen dem Schutz des § 172 BauGB gem. § 2 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung vom 19.06.85.
- Richtfunktrasse mit Schutzbereich

Im Bereich der Richtfunktrasse einschließlich Schutzbereich ist die oberkannte baulicher Anlagen bis max 116m über NN zulässig.

C. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen
- geplante neue Grundstücksgrenzen
- Flurstückennummer
- Geländepunkt mit Höhenangabe
- vorhandene Bebauung
- vorhandener Schmutzwasserkanal
- Begrenzung des Umlegungsgebietes

D. Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 1 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Festsetzung der Firstrichtung der Hauptgebäude. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelzeichnung im Bebauungsplan anzugeben.

Stellplätze und Zufahrten sind nur durch Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien (Porenbeton, wasserundurchlässige und korngesteufte Materialien, Rasengittersteine, Platten und Steine mit großen Fugenabstand sowie Fugenbegrenzung) zu befestigen.

Baugeldandrohung

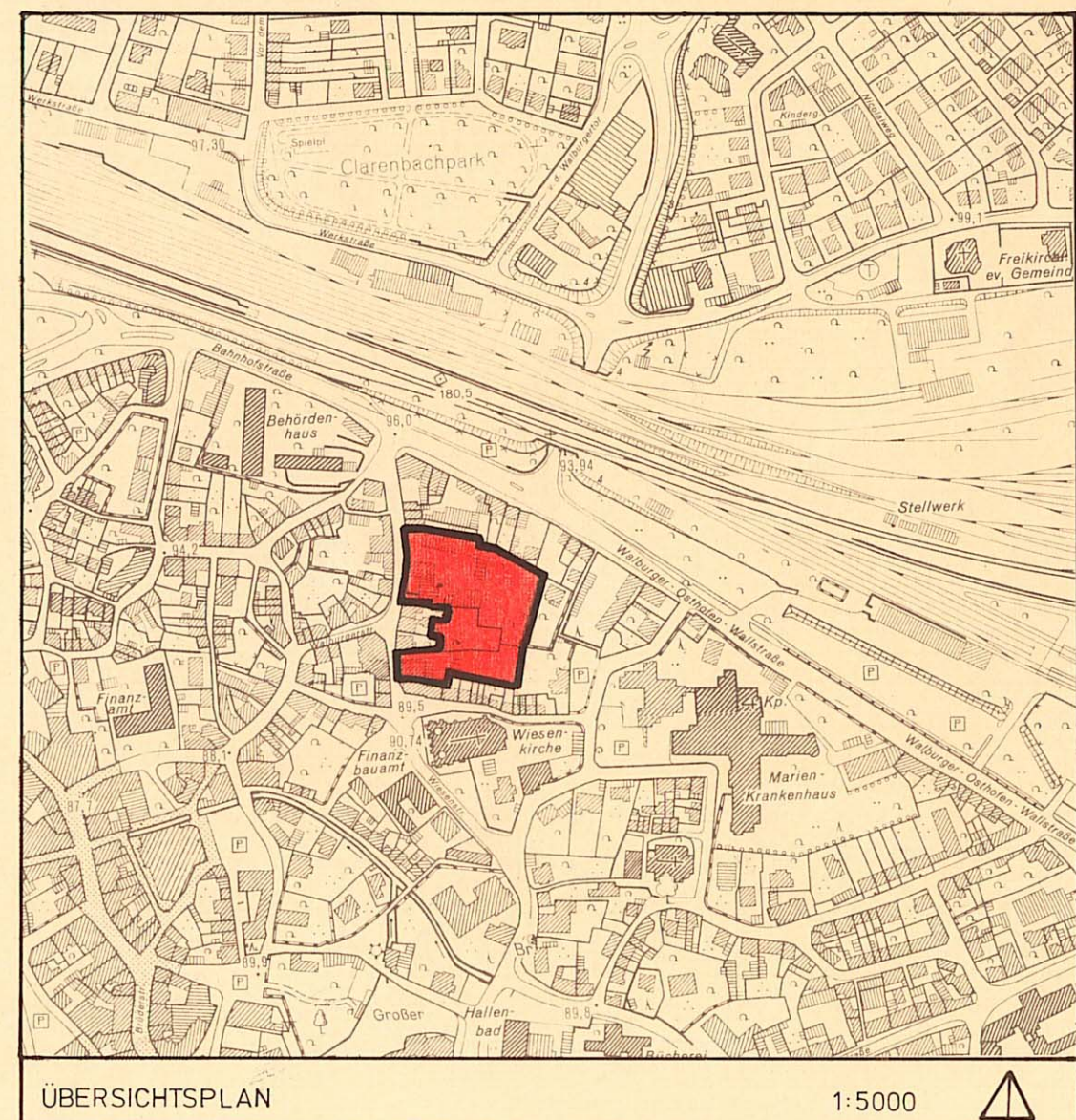
Gem. § 4 (2) der Gemeindeordnung NRW i.V.m. § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird derjenige mit einer Geldbuße bis 20.000,00 DM belegt, der vorsätzlich und fahrlässig festgesetzte Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Hinweise:

- Vor einer Bebauung 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, Einzelreste aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckungen 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 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen und auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

STADT SOEST

1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 35
M. 1:500



Anfertigung durch das Planungsamt der Stadt Soest.

Die Planunterlagen, Stand 05.05.1994, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 04.02.1992

Amtsleiter

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35/1 ist gem. § 2 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung durch den Rat der Stadt Soest am 15.06.1994 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 - statt, am 26.02.1992 in Form einer öffentlichen Versammlung.

Soest, den 03.03.1992

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 ausgelegt.

Ort u. Zeit der öffentl. Auslegung sind am 18.06.1994 ortsbildlich bekannt gemacht worden.

Soest, den 04.08.1994

Stadtdirektor

Gem. § 4 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 31.08.1994 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bürgermeister
Ratsmitglied
Stadtdirektor

Das Anzeigungsverfahren gem. § 11 BauGB ist durchgeführt worden.

Soest, den 17.01.1995

Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigungsverfahrens ist gem. § 12 BauGB am 23.01.1995 ortsbildlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

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

Bürgermeister