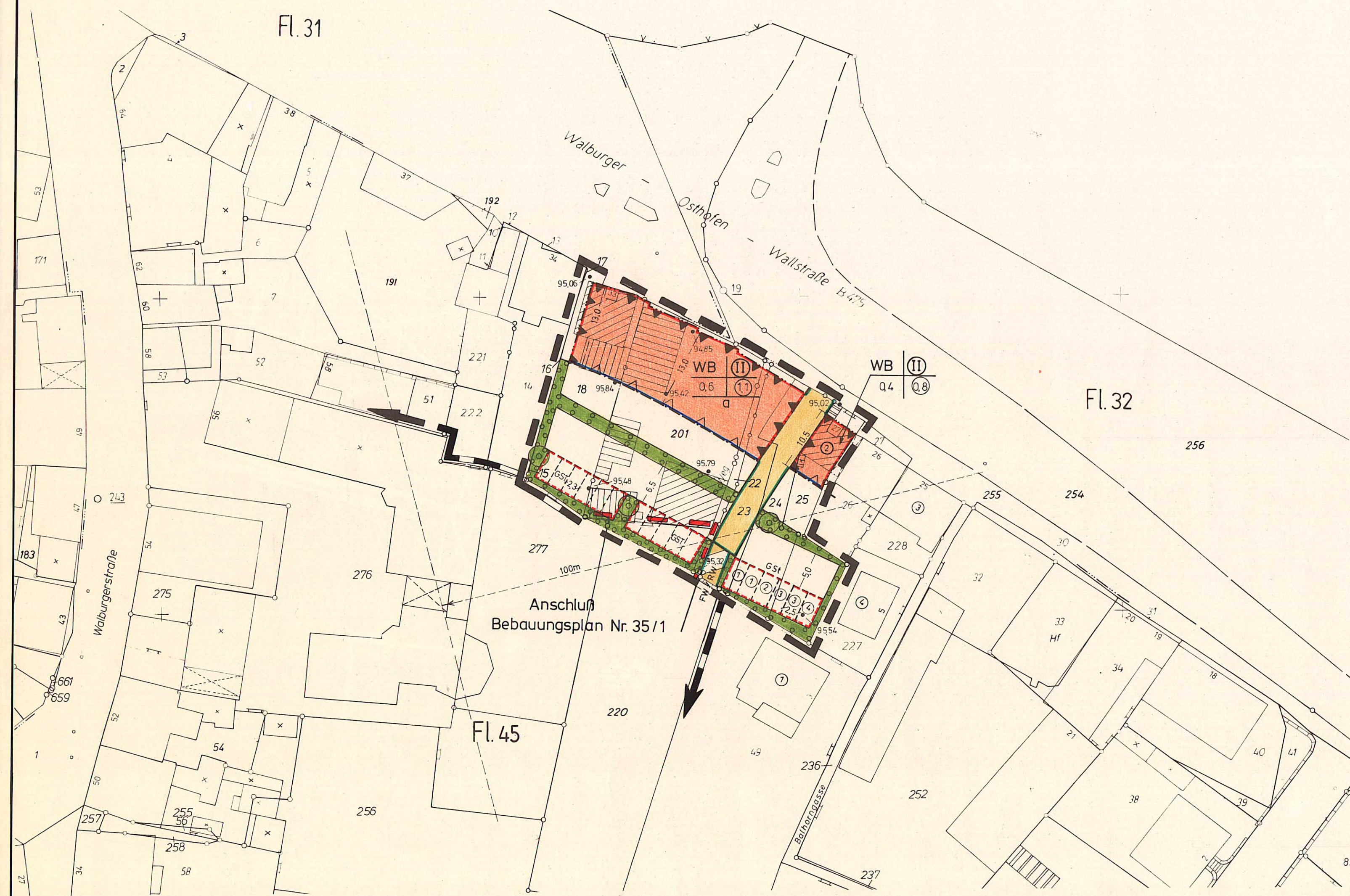




Präambel

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), zuletzt geändert 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. I S. 466) sowie dem § 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

WB Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) gem. § 4a BauNVO
Zulässig sind:
Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 2 Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Spelawirtschaften,
Nr. 3 sonstige Gewerbebetriebe,
Nr. 4 Geschäfts- und Bürogebäude,
Nr. 5 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

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

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

Nr. 2 Vergnügungstätten, 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.

Gem. § 4a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

⑪ Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 16 (4) BauNVO
0,6 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO
z.B. ⑪,1 Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) BauNVO

Bei der festgesetzten Geschosflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (hier: in Dachgeschossen, die kein Vollgeschos sind) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ganz mitzurechnen.

a Abweichende Bauweisen gem. § 22 (4) BauNVO. Es gilt die geschlossene Bauweise, jedoch ist zum bestehenden Baukörper Walburger-Osthofen-Wallstraße Nr.34 ein Gebäudeabstand von 1,50 m einzuhalten.

3. 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.

WB 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.

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

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme von Gartenlauben sind gem. § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Anzupflanzende Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme von Gartenlauben sind gem. § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5. Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

GST Flächen für Gemeinschaftsstellplätze gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB

Die mit Nummern versehenen Gemeinschaftsstellplätze sind den mit den gleichen Nummern versehenen Gebäuden zugeordnet.

Gem. § 23 (5) BauNVO sind Garagen sowie weiterer Stellplatzbedarf auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

6. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zur Walburger-Osthofen-Wallstraße sind nur Nebenräume wie Bäder, Küchen, Abstellräume, Flure und Treppenträume zulässig (lärmschützende Grundrisse).

Die Fenster müssen der Schallschutzklasse 3 genügen. Hiervon ausgenommen sind die mit Δ gekennzeichneten Gebäudeseiten.

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

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinien und Abgrenzung gegenüber Flächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
FW/RW Fußweg / Radweg

8. Höhenlage der baulichen Anlage gem. § 9 (2) BauGB

Die Oberkante der baulichen Anlagen in diesem Plangebiet darf von der Mitte der Gebädefront ausgehend, im rechten Winkel gemessen, das Maß von 17 cm über der fertig ausgebauten, angrenzenden Straßennachse der Walburger-Osthofen-Wallstraße nicht überschreiten (eh. Skizze).

B. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Vorhandene Bebauung
z.B. 201 Flurstücksnummer
Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen
geplante neue Grundstücksgrenzen
z.B. 95,02 Geländepunkt mit Höhenangabe
Begrenzung des Umlegungsgebietes

C. Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer Gesetze gem. § 9 (6) BauGB

Richtfunktrasse mit Schutzbereich

Im Bereich der Richtfunktrasse einschl. Schutzbereich ist die Oberkante baulicher Anlagen bis max. 117 m über NN zulässig.

D. Gestaltungsvorschriften gem. § 81 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Die als "Gemeinschaftsstellplätze" festgesetzten Flächen sind in Rasengittersteinen oder Fugenpflaster mit 1,5 cm breiter Fuge auszubilden. Die Fugen sind einzusäen.

Darüber hinaus gelten die Vorschriften der Gestaltungssatzung für die Altstadt, zuletzt geändert durch Satzung vom 09.01.1992, in Kraft getreten am 15.01.1992.

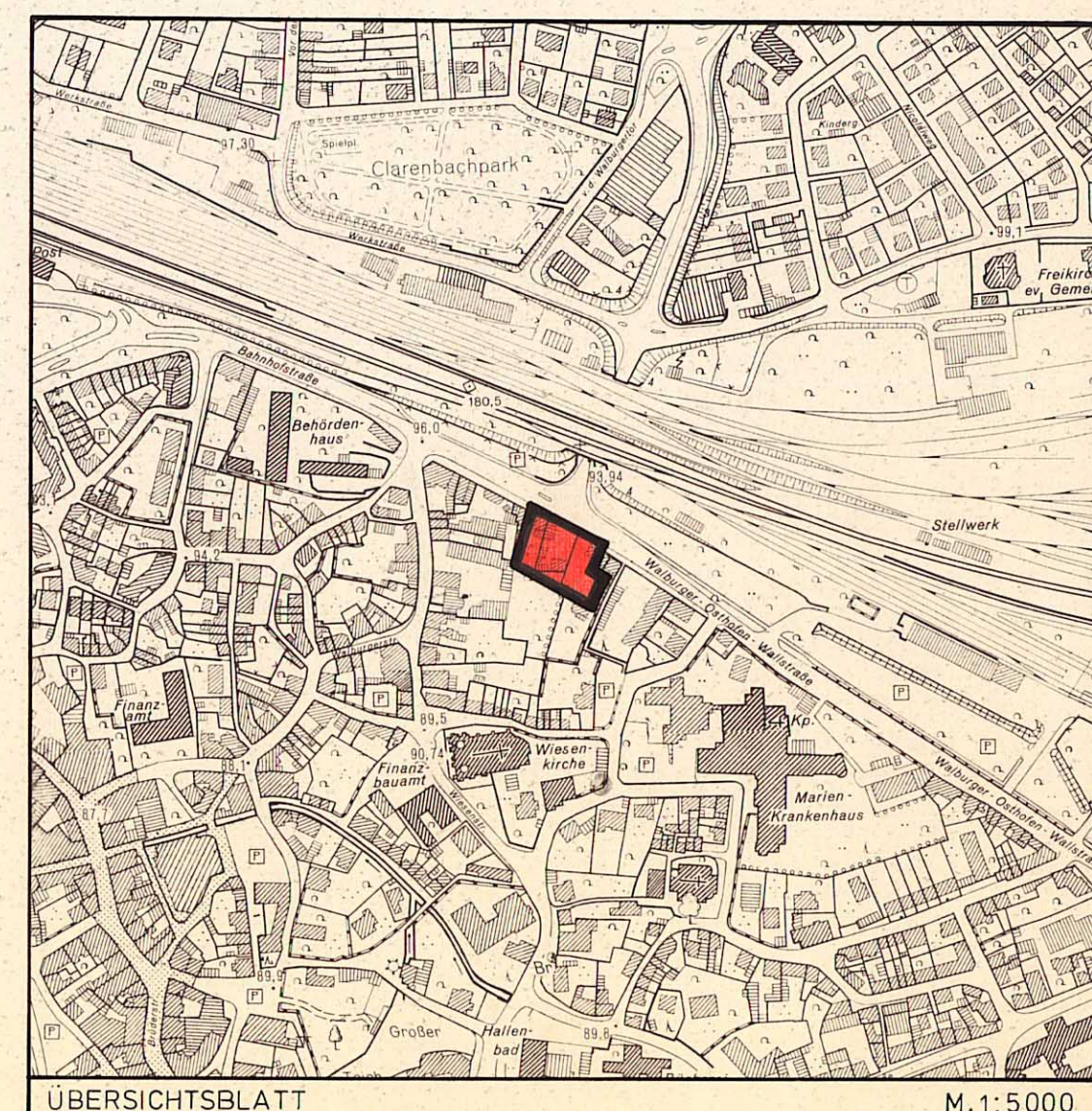
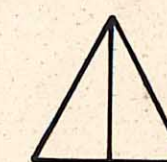
Hinweise:

- 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, 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 Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-126, FAX 02761-2465) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte 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**

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.35

M.1:500



ÜBERSICHTSBLATT

M.1:5000

Anfertigung durch das Planungsamt der Stadt Soest.

Soest, den 14.09.1994

Amtsleiter

Die Planunterlagen, Stand 14.09.1994, entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Maßnahme ist metrisch eindeutig.

Soest, den 14.09.1994

Amtsleiter

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35/2 ist gem. § 2 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung durch den Rat der Stadt Soest am 15.06.1994 beschlossen worden.

Soest, den 12.04.1994

Bürgermeister

Gem. § 3 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung und der vom Rat der Stadt Soest am 24.06.1977 beschlossenen Richtlinien für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung, fand die vorgelegene Bürgerbeteiligung - öffentliche Darlegung und Änderung - im Planungsamt vom 23.03.1994 bis einsch. 08.04.1994 statt.

Soest, den 12.04.1994

Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats ab 29.08.1994 bis einschließlich 29.07.1994 öffentlich ausgelegt.

Soest, den 08.08.1994

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.

Soest, den 20.02.1995

Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB ist durchgeführt worden.

Soest, den 20.02.1995

Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 BauGB am 20.02.1995 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt während der Dienststunden im Rathaus öffentlich aus.

Bürgermeister