



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 26.04.1993 (BGBl. I S. 622)
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 7. März 1995 (GV NW 1995 S. 218)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 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. Juli 1994 (GV NW 1994, S. 866)

Ab Bürgerbeteiligung gilt zusätzlich:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141). Die Neufassung wurde auf Grund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 01. Januar 1998 geltenden Fassung bekanntgemacht.

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

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. § 4 a BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die gem. § 4 a (3) BauNVO genannten Ausnahmen
Nr. 1 Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
Nr. 2 Vergnügungsstätten, 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.

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

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

- II Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 16 (4) BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (2) BauNVO
z.B. 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO
z.B. 1,0 Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) BauNVO

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 soweit andere Festsetzungen nicht entgegenstehen (z.B. Pflanzangebote), 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. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB

- Flächen für die Erhaltung von heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
— vorhandene zu erhaltende Einzelbäume
— Flächen für das Anpflanzen von heimischen 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 den Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie den Flächen mit Pflanzangebot nicht zulässig.

5. Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Zur Walburger-Osthoftor-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 $\triangle \triangle \triangle$ Gebäudeseiten.

6. Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke, Abwasserwerk Soest, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

7. Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 18 (5) BauNVO von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung eines Baugebietes.

8. Flächen für Stellplätze und Garagen

- Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
— Flächen für Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
— Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Gem. § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur auf den mit St. . . gekennzeichneten Flächen sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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 § 2 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung vom 19.06.1985, zuletzt geändert durch Satz vom 15.01.1997, in Kraft getreten am 28.01.1997.

C. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen
— Flurgrenze
z.B. 96.99 Geländepunkt mit Höhenangabe
z.B. 191 Flurstücksnummer
— vorhandene Bebauung
— Treppenanlage

D. Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

— Festsetzung der Hauptfirstrichtungen
Die Hauptfirstrichtungen der baulichen Anlagen sind entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzugeben.

Stellplätze und Zufahrten sind nur durch Verwendung von wasser- durchlässigen Materialien (Porenbeton, wasserpermeable Platten und korngesteufte Materialien, Rasengittersteine, Platten und Steine mit großem Fugenabstand sowie Fugenbegrünung) zu befestigen.

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 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 dem Stadarchäologen oder der unteren Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband, Amt für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstafel mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.
- Es wird darauf hingewiesen, daß innerhalb der Straßenverkehrsflächen Walburger-Osthoftor-Wallstraße, vor dem Gebäude Haus Nr. 38, ein registrierter Altstandort (unterirdischer Tank, 5.000 l) vorhanden ist. Sollte bei Erdarbeiten kontaminiertes Material entdeckt werden, ist der Kreis Soest, Abteilung Abfallwirtschaft zu informieren.

Bußgeldandrohung:

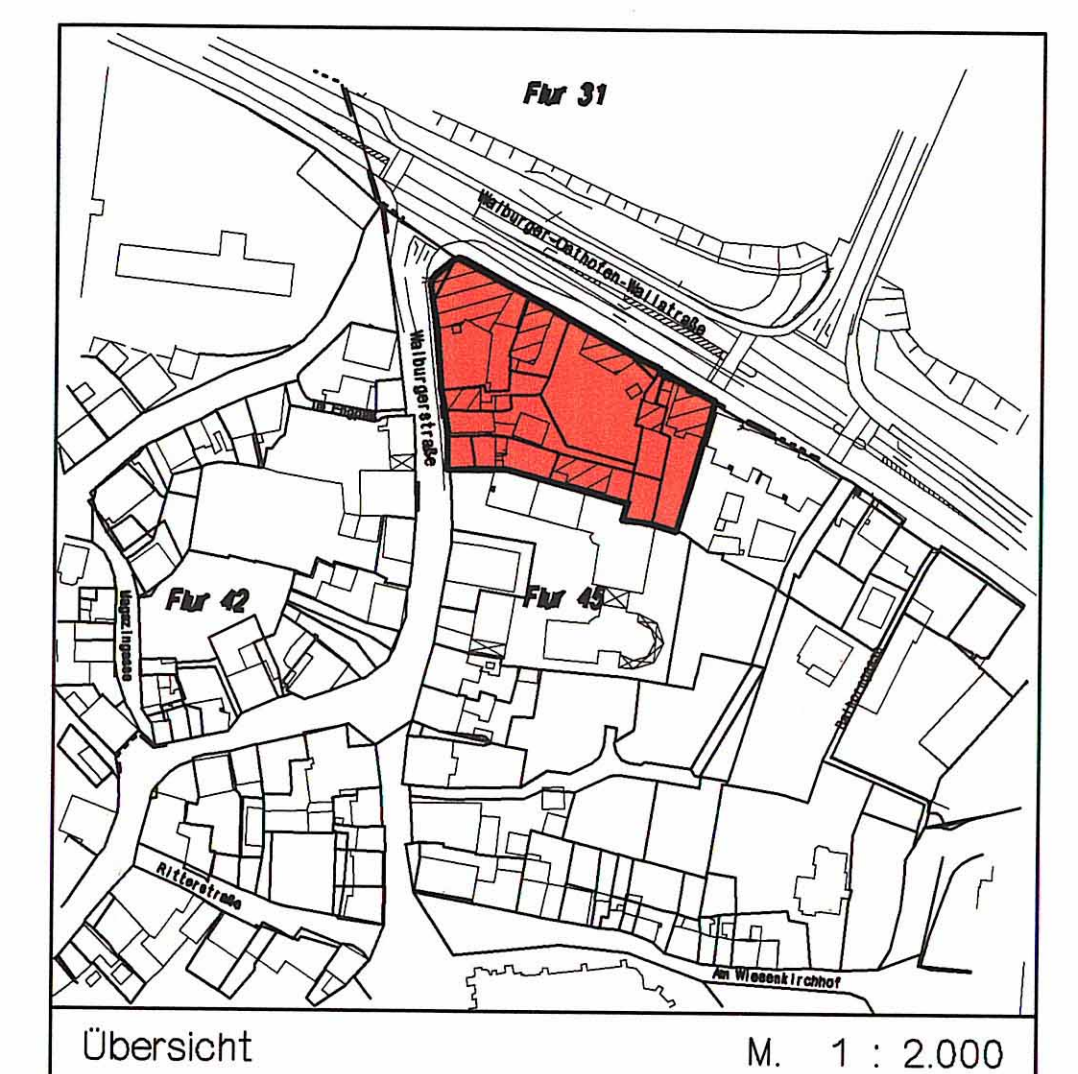
Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmals nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungstafeln nicht nach § 16 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz, unverändert läßt.
Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis 500.000,- DM geahndet werden.



STADT SOEST

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35

M. 1 : 500



Angefertigt durch das Planungsamt der Stadt Soest

Die Planunterlage, Stand 09.08.1999, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 09.08.1999

Amtsleiter

Soest, den 25.08.1999

Bürgermeister

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35/3 ist gem. § 2 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung durch den Bau- und Verkehrsausschuß der Stadt Soest am 02.09.99 beschlossen worden.

Soest, den 06.09.1999

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 vorgezogene Bürgerbeteiligung - öffentliche Darlegung und Anhörung - am 09.10.1996 statt.

Soest, den 15.10.1996

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats ab 27.09.99 bis einschließlich 29.10.99 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 15.09.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Soest, den 02.11.1999

Bürgermeister

Gem. § 7 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 15.12.99 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Soest, den 28.12.1999

Bürgermeister

Der Satzungsbeschuß ist am 24.12.99 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 gem. § 10 Abs. 2 BauGB in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung in Kraft.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.

Soest, den 28.12.1999

Bürgermeister