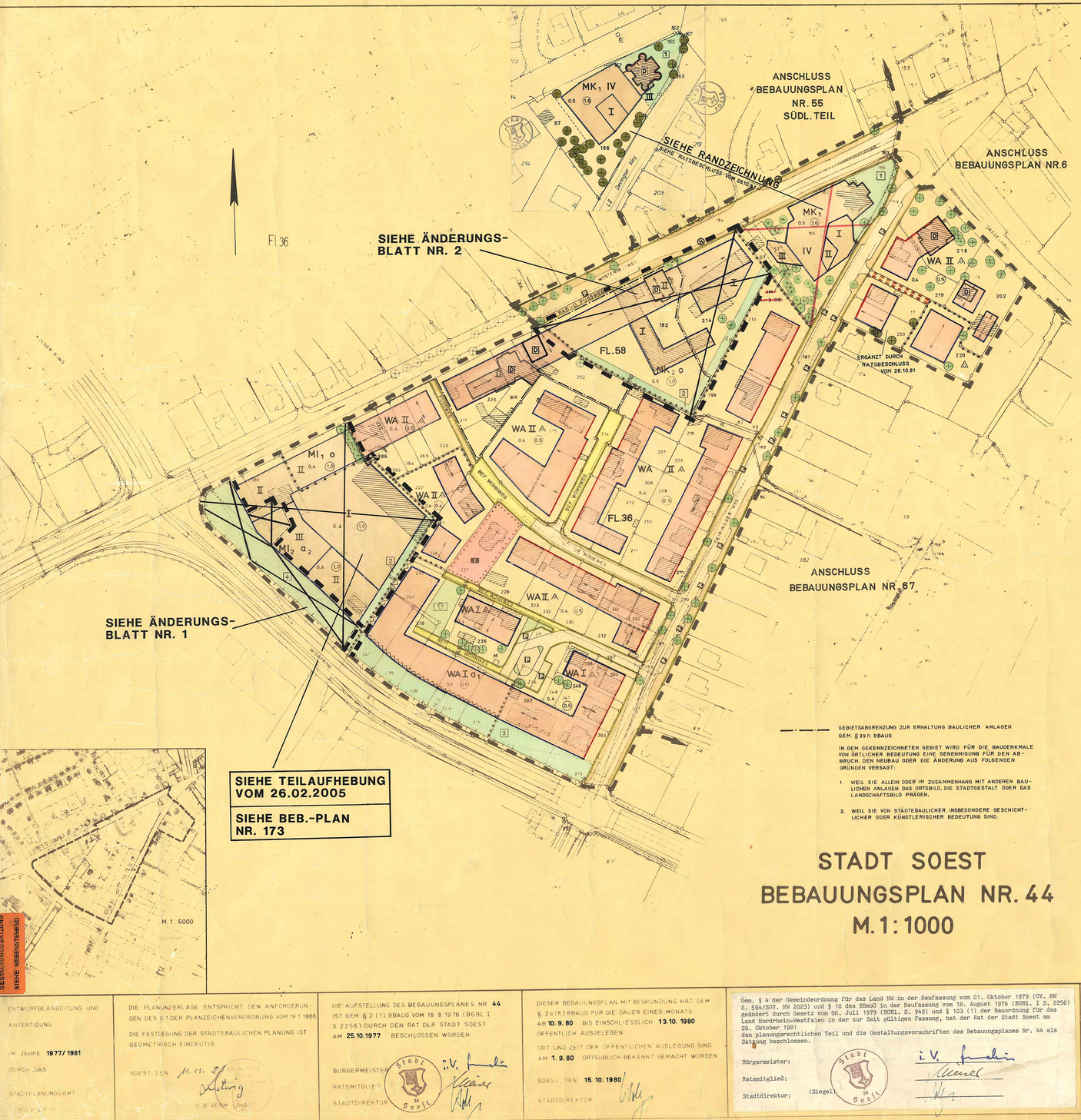


SIEHE TEILAUFHEBUNG VOM 26.02.2005

SIEHE BEB.-PLAN NR. 173

GESTALTUNGSSATZUNG SIEHE NEBENSTEHEND

— — — GEBIETSABGRENZUNG ZUR ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN GEM. §39h BBAUG

IN DEM GEKENNZEICHNETEN GEBIET WIRD FÜR DIE BAUDENKMALE VON ÖRTLICHER BEDEUTUNG EINE GENEHMIGUNG FÜR DEN ABBRUCH, DEN NEUBAU ODER DIE ÄNDERUNG AUS FOLGENDEN GRÜNDEN VERSAGT:

1. WEIL SIE ALLEIN ODER IM ZUSAMMENHANG MIT ANDEREN BAULICHEN ANLAGEN DAS ORTSBILD, DIE STADTGESTALT ODER DAS LANDSCHAFTSBILD PRÄGEN,
2. WEIL SIE VON STÄDTEBAULICHER, INSBESONDERE GESCHICHTLICHER ODER KÜNSTLERISCHER BEDEUTUNG SIND.

STADT SOEST
BEBAUUNGSPLAN NR. 44
M. 1 : 1000

P r ä a m b e l

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 1. OKT. 1979 (GV. NW S. 594/SGV. NW 2023)

zuletzt geändert durch Gesetz vom

§ 2 und § 10 des Bundesbaugesetzen (BBauG) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

§ 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 26. Januar 1970 (GV. NW. 1970 S. 96) geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1975 (GV. NW. 1975 S. 264/SGV. NW 232) in Verbindung mit

§ 4 der Ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzen in der Fassung der Dritten Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung vom 21. April 1970 (GV. NW. 1970 S. 299)

hat der Rat der Stadt Soest in der Sitzung am **28.OKTOBER 1981** die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 (1) bis (24) und (27) BBauG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für Kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind folgende in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen:

1. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen
4. Ställe für Kleint.erhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

KLEINSIEDLUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG

MK — Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO

Die zulässige Nutzung wird gemäß § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

MK_1 — Flurstücke Nr. 162, 163, 166 u. 169 der Flur 58

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Nicht zulässig sind:

a) gemäß § 1 (5) BauNVO folgende Nutzungsarten:
1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und vergnügungsstätten
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
5. sonstige Wohnungen in allen Geschossen

b) gemäß § 1 (6) BauNVO, die in § 7 (3) BauNVO genannten Ausnahmen

1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen
2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen

Flurstücke Nr. 2, 182 und 214 der Flur 58

Zulässig sind:

1. Geschafts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe BIS ZU EINER GESCHOSSFLÄCHE VON 450m². BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. sonstige Wohnungen oberhalb der Erdgeschossen

GEMÄSS § 1 (6) BAU NVO SIND WOHNUNGEN, DIE NICHT UNTER NR. 5 UND 6 FALLEN, ALLGEMEIN ZULÄSSIG.

NICHT ZULÄSSIG SIND:

a.) GEMÄSS § 1 (5) BAU NVO

1. SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SOWIE VERGNÜGUNGSSTÄTTEN.
2. TANKSTELLEN IM ZUSAMMENHANG MIT PARKHÄUSERN UND GROSSGARAGEN.

b.) GEMÄSS § 1 (6) BAU NVO, DIE IN § 7 (3) BAU NVO GENANNTEN AUSNAHMEN:

1. TANKSTELLEN, DIE NICHT UNTER ABSATZ 2 NR. 5 FALLEN.

MI — Mischgebiet gemäß § 6 Bau NVO

Die zulässige Nutzung wird gemäß § 1 (5) und § 1 (6) Bau NVO wie folgt eingeschränkt:

MI_1 — Flurstück Nr. 389 teilweise der Flur 36

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

a) gemäß § 1 (5) Bau NVO folgende Nutzungsarten:
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

b) gemäß § 1 (6) Bau NVO der in § 6 Abs. 2 genannten Ausnahme:
1. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

MI_2 — Flurstücke Nr. 388 und 389 teilweise der Flur 36

Zulässig sind:

1. Geschäfts- und Bürogebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

a) gemäß § 1 (5) Bau NVO folgende Nutzungsarten:
1) Wohngebäude
2) Gartenbaubetriebe
3) Tankstellen

b) gemäß § 1 (6) Bau NVO der in § 6 Abs. 2 genannten Ausnahme:
1) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 17 (4) BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO

(0,6) — Geschoßflächenzahl GFZ gem. § 20 BauNVO

O — Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

A — Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO – nur Einzelhäuser zulässig –

A — – NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG –

ABWEICHENDE BAUWEISE GEM. § 22 (4) BAU NVO

GARTENHOFHÄUSER, DIE GEBÄUDE KÖNNEN ALS WINKEL-, U- ODER INNENHOFHÄUSER MIT GRENZBAU AN MINDESTENS EINER SEITE ERRICHTET WERDEN

DAS GEBÄUDE IST ALS GESCHLOSSENER BAUKÖRPER PARALLEL ZUR STRASSE UNTER EINHALTUNG DER NACH LBAUO ERFORDERLICHEN GEBÄUDE- UND GRENZABSTÄNDEN ZU ERRICHTEN.

g — g_1 — g_2

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der farblich so festgelegte und durch blaue Baugrenzen und/oder rote Baulinien begrenzte Teil des Baugrundstücks auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Grund- und Geschoßflächenzahl bestimmt.

Bauliinie gem. § 23 (2) BauNVO — Durch die blaue Baugrenze und/oder rote Baulinie wird die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt.

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

IM MK + MI GEBIET

IM WA GEBIET

PFLANZGEBOT FÜR BUSCH- UND BAUMGRUPPEN GEM. § 9 (1) NR. 25a NACH FOLGENDER AUFSTELLUNG:

FLÄCHE 1: KLEINKRONIGE BÄUME, (Z.B. JAPANISCHE KIRSCHEN, ZIERAPFEL) ALS UNTERPFLANZUNG MOORBEETPFLANZEN, (Z.B. RHODODENDRON, AZALEEN)

FLÄCHE 2: PFLANZDICHTE 1 GEHÖLZ AUF 1,5 m², Z.B. FELDAHORN (ACER CAMPESTRE), HAINBUCHE (CARPINUS BETULUS), KORNELKIRSCHE (CORNUS MAS), HARTRIEGEL (CORNUS ALBA), HASELNUSS (CORYLUS I. SORTEN) PFAFFENHÜTCHEN (EUONYMUS EUROPAEUS), LIGUSTER (LIGUSTRUM VULGARE ATROVIRENS), FORSYTHIE (FORSYTHIA I. SORTEN), ILEX (ILEX I. SORTEN), JAP. ZIERKIRSCHEN, VOGELBEERE (SORBUS I. SORTEN) SERBISCHE FICHTE (PICEA OMORIKA), KIEFER (PINUS I. SORTE) EIBE (TAXUS I. SORTEN), HEMLOCKSTANNE (TSUGA CANADENSIS)

FLÄCHE 3: GEHÖLZARTEN WIE FLÄCHE 2, DAZU KLEINKRONIGE LAUBBÄUME: ZIERAPFEL (MALUS I. SORTEN), BLUMENESCHE (FRAXINUS ORNUS), GINKGOBAUM (GINKGO BILOBA), CRATAEGUS CARRIERI, SCHEINAKAZIE (ROBINIA PSEUD. "MONOPHYLLA")

FLÄCHE 4: PLATANE (PLATANUS ACERIFOLIA) PFLANZENABSTAND 12 m
UNTERPFLANZUNG: ZWERGMISPEL (COTONEASTER DAMM. "SKOGSHOLM"), SCHNEEBEERE (SYMPHORICARPOS CHEN. "HANCOCK")

Sichtdreiecke sind von allen baulichen Anlagen sowie Einfriedigungen, Böschungen und Anpflanzungen über 0,8 m Höhe von der Fahrbahndecke gemessen, freizuhalten.

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ANGESCHLOSSENEN GRUNDSTÜCKE

4. Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BBauG

K — Kirche

5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BBauG

Fahrbahn / öffentl. Parkstreifen

Fußwege / Radwege

Fahrwege - befahrbar

Straßenbegrenzungslinie

P — Flächen für Stellplätze

St — Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Zu- und AUSFAHRTVERBOT

6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 (1) NR. 15

KINDERSPIELPLATZ – KATEGORIE C

7. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG

IN den
- allgem. Wohngebiet (WA) am Westenhellweg (Flurstücke Nr. 304, 364, 375, 376, 526, 527, 528 der Flur 36)
- dem Mischgebiet MI, am Westenhellweg (Flurstück Nr. 389 teilweise der Flur 36)
- dem allgemeinen Wohngebiet (WA) der Flurstücke Nr. 392 und 393 der Flur 36 am Wiesbaum

sind an den zur Straße gerichteten Gebäudeseiten Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 (Richtlinie VDI 2719) zu treffen.

Geändert durch Ratsbeschluß vom 22.01.1982

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

LÄRMSCHUTZWAND 2,00 m HOCH GEM. § 9 (1) NR. 24

ZU ERHALTENDE BÄUME GEM. § 9 (1) NR. 25 b

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG GEM. § 16 (4) BAU NVO

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES GEM. § 9 (7) BBAUG

B. Nachrichtliche Darstellung (keine Festsetzungen)

Flurstücksgrenzen mit Grenzstein

Vorgesehener privater Erschließungsweg

Vorhandene Bebauung

M — Müllcontainerstellplätze

H — BUSHALTESTELLE

C. Gestaltungsvorschriften gem. § 103 (1) BauO NW

1. In den WA-Gebiet in offener Bauweise sind nur Gebäude mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.

2. In dem WA-Gebiet in abweichender Bauweise sind
a. Gebäude mit einem Flachdach und
b. Gebäude mit einem Flachdach in Kombination mit einem Pultdach, das vom Wisbyring aus mit einer Dachneigung bis 20° ansteigt, zulässig.

3. In den MK-Gebiet mit maximal 2 Geschossen sind nur Gebäude mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. In dem Gebäudebereich sind nur Gebäude mit einem Flachdach zulässig.

4. Festsetzung der Firstrichtung der Hauptgebäude

5. Unterschiedliche Abgrenzung der Firstrichtungen

6. Die Lärmschutzwand zur B 1 ist in Sichtmauerwerk mit rotbraunen Ziegel (RAL 840, Nr. 8004, 80012, 80015) zu errichten.

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9 (6) BBauG

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen.

D. Bußgeldandrohung

Gem. § 4 (2) Gemeindeordnung NRW in Verbindung mit § 156 (1) Nr. 3 a BBauG wird derjenige mit einer Geldbuße bis 20.000 DM belegt, der vorsätzlich und fahrlässig festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

ENTWURFBEARBEITUNG UND ANFERTIGUNG

IM JAHRE **1977/1981**

DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT SOEST

O. B. VERM. UNG

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965

DIE FESTLEGUNG DER STADTEBAULICHEN PLANUNG IST GEOMETRISCH EINDEUTIG.

SOEST DEN 11.11.81

DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR **44** IST GEM § 2 (1) BBAUG VOM 18.8.1976 (BGBL I S. 2256) DURCH DEN RAT DER STADT SOEST AM **25.10.1977** BESCHLOSSEN WORDEN.

BÜRGERMEISTER i.V.

RATSMITGLIED

STADTDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG HAT GEM § 2a (6) BBAUG FÜR DIE DAUER EINES MONATS AB **10.9.80** BIS EINSCHLIESSLICH **13.10.1980** ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ORT UND ZEIT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SIND AM **1.9.80** ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

SOEST DEN **15.10.1980**

STADTDIREKTOR

Gem. § 4 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Neufassung vom 01. Oktober 1979 (GV. NW S. 594/SGV. NW 2023) und § 10 des BBauG in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. S. 949) und § 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Soest am 28. Oktober 1981 den planungsrechtlichen Teil und die Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 44 als Satzung beschlossen.

Bürgermeister: i.V.

Ratsmitglied:

Stadtdirektor:

(Siegel)

DER PLANUNGSRECHTLICHE TEIL DIESES BEBAUUNGSPLANES IST GEM. § 11 BBAUG VOM 18.8.1976 (BGBL. I S 2256) MIT VERFÜGUNG VOM **26.1.1982** AZ.: **35.2.1-24** GENEHMIGT WORDEN.

ARNSBERG, DEN **26.1.1982**

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT — IM AUFTRAG

DIE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN SIND GEM. § 103 (1) BAUO NW MIT VERFÜGUNG VOM **15.2.1982** AZ. **63-510-97/92** GENEHMIGT WORDEN.

SOEST, DEN **15.FEBR.82**

DER OBERKREISDIREKTOR — IM AUFTRAG

BEGL. SOEST, DEN 19.4.82

GEZ. FINDEISEN

DIESER MIT VERFÜGUNG VOM **15.2.1982** AZ. **63-510-97/92 (GESTALTUNG)** GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN TRITT AM TAGE NACH DER BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG IN DEN SOESTER TAGESZEITUNGEN GEM. § 12 BBAUG VOM **18.8.1976** (BGBL. I. S 2256) AM **17.4.1982** IN KRAFT UND WIRD RECHTSWIRKSAM.

DER BEBAUUNGSPLAN LIEGT WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS ZUR EINSICHTNAHME ÖFFENTLICH AUS.

BÜRGERMEISTER