



GEÄNDERT DURCH
RATSBESCHLUSS
VOM 27.10.99
-VERFAHREN
GEM. § 19 BAU-GB-

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
Die Neufassung wurde auf Grund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung bekannt gemacht.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 07.03.1995 (GV NW 1995 S. 218)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S.686)

I. Zeichnerische Festsetzungen

A. Festsetzungen gem. §9 BauGB

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 gem. §9(7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

- MK** Kerngebiet mit eingeschränkter Nutzung gem. §7(2) BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO
Zulässig sind:
Nr.1 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Nr.2 Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschosfläche von max. 450 m² (Lebensmittel bis max. 100 m²), Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr.3 sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
Nr.4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Nr.6 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
Nr.7 sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.
Nicht zulässig sind gem. §1(5) BauNVO:
Nr.5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.
Nicht zulässig sind gem. §1(5) BauNVO:
Vergnügungsstätten.
Die gem. §7(3) BauNVO genannte Ausnahme
Nr.2 Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 BauNVO fallen, können zugelassen werden.
Die gem. §7(3) BauNVO genannte Ausnahme
Nr.1 Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen, werden gem. §1(6) BauNVO in diesem Plangebiet für nicht zulässig erklärt.
MI Gebiete für das Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören gem. §5(1) BauNVO
Zulässig sind:
Nr.1 Wohngebäude,
Nr.2 Geschäfts- und Bürogebäude,
Nr.3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr.4 sonstige Gewerbebetriebe,
Nr.5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind gemäß §1(5) BauNVO:
Nr.6 Gartenbaubetriebe,
Nr.7 Tankstellen,
Nr.8 Vergnügungsstätten.
Die gem. §6 (2) Nr.8 BauNVO genannte Ausnahme
Nr.8 Vergnügungsstätten, soweit sie überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind,
wird gem. §1(6) BauNVO in diesem Plangebiet als nicht zulässig erklärt.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise gem. §9(1) Nr. 1 und 2 BauGB

- III Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. §16(4) BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. §16(4) BauNVO
0,5 Grundflächenzahl (GRZ) gem. §16(2) BauNVO
1,5 Geschosflächenzahl (GFZ) gem. §16(2) BauNVO
g geschlossene Bauweise gem. §22(3) BauNVO
a1 abweichende Bauweise gem. §22(4) BauNVO
(Das Gebäude ist an der östlichen Nachbargrenze zu errichten.)
a2 abweichende Bauweise gem. §22(4) BauNVO
(Das Gebäude ist an der westlichen Nachbargrenze zu errichten.)

3. Höhe der baulichen Anlagen gem. §18 BauNVO i.V.m. §16(4) BauNVO

(TH) (WH) zwingend festgesetzte Trauf- und Firsthöhe. Maßgebend ist die Höhe über NN. Die Traufe wird definiert als Schnittpunkt der aufgehenden Gebäudefassade mit der Außenfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe ist der oberste Dachabschluss einschließlich der Dachhaut.
TH, FH max. 117,61 maximale Trauf- bzw. Firsthöhe.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

— Baulinie gem. §23(2) BauNVO
Auf dieser Linie muß gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (in einer Gesamtlänge von 1/3 jedoch im Einzelfall nicht über 4,00m) kann zugelassen werden. Durch die Baulinie und/oder Baulinie wird die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt.
— Baugrenze gem. §23(3) BauNVO
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (in einer Gesamtlänge von 1/3 jedoch im Einzelfall nicht über 4,00m) kann zugelassen werden. Durch die Baugrenze und/oder Baulinie wird die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt.

- MK** Überbaubare Grundstücksfläche gem. §9 (1) Nr. 2 BauGB
Das ist der farblich so festgelegte und durch blaue Baugrenzen oder/und rote Baulinien begrenzte Teil des Baugebietes auf dem die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.
MI Überbaubare Grundstücksfläche gem. §9 (1) Nr. 2 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Grund- und Geschosflächenzahl bestimmt.
Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. §9 (1) Nr. 2 BauGB

5. Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9(1) Nr. 25a und 25b BauGB
Pflanzgebot für Busch- und Baumgruppen gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB
Fläche 2: Pflanzdichte: ca. 1 Gehölz / m, nach Wahl gemischt z.B. gemeine Felsenbirne, gemeine Berberitze, Hundsrose, Kornelkirsche, rote Heckenkirsche, roter Hartriegel, Schlehe, Walhassel, Wildapfel, wülfger Schneeball, blaue Heckenkirsche, eingriffeliger Weißdorn,

Fürberginster, Faulbaum, Crauweide, roter Holunder, Vogelkirsche, Weinrose, wilde Brombeere.

Fläche 3: Wiese, Grasseinsaat (vereinzelt pflanzen)

Stellplätze, Caragen und Nebenanlagen gem. §14(1) und (2) BauNVO mit Ausnahme von Terrassen u. Pergolen sind gem. §23(5) BauNVO auf diesen Flächen nicht zulässig.

vorhandene, zu erhaltende Einzelbäume gem. §9(1) Nr. 25b BauGB

6. Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. §16(5) BauNVO
— Abgrenzung der festes. First- und Traufhöhen (zwingend)

II. Gestaltungsvorschriften gem. §86(4) BauO NW i.V. mit §9(4) BauGB

1. Im MK- Gebiet mit 3 Geschossen sind nur Gebäude mit einer Dachneigung von 25° - 60° Pult und Satteldächer zulässig.
2. Im MI- Gebiet mit 2-3 Geschossen sind nur Gebäude mit einer Dachneigung von 20° - 60° Pult und Satteldächer zulässig.

— Festsetzung der Firstrichtungen der Hauptgebäude.
Die Hauptfirstrichtungen der baulichen Anlagen sind entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

III. Nachrichtliche Darstellung ohne Festsetzungen

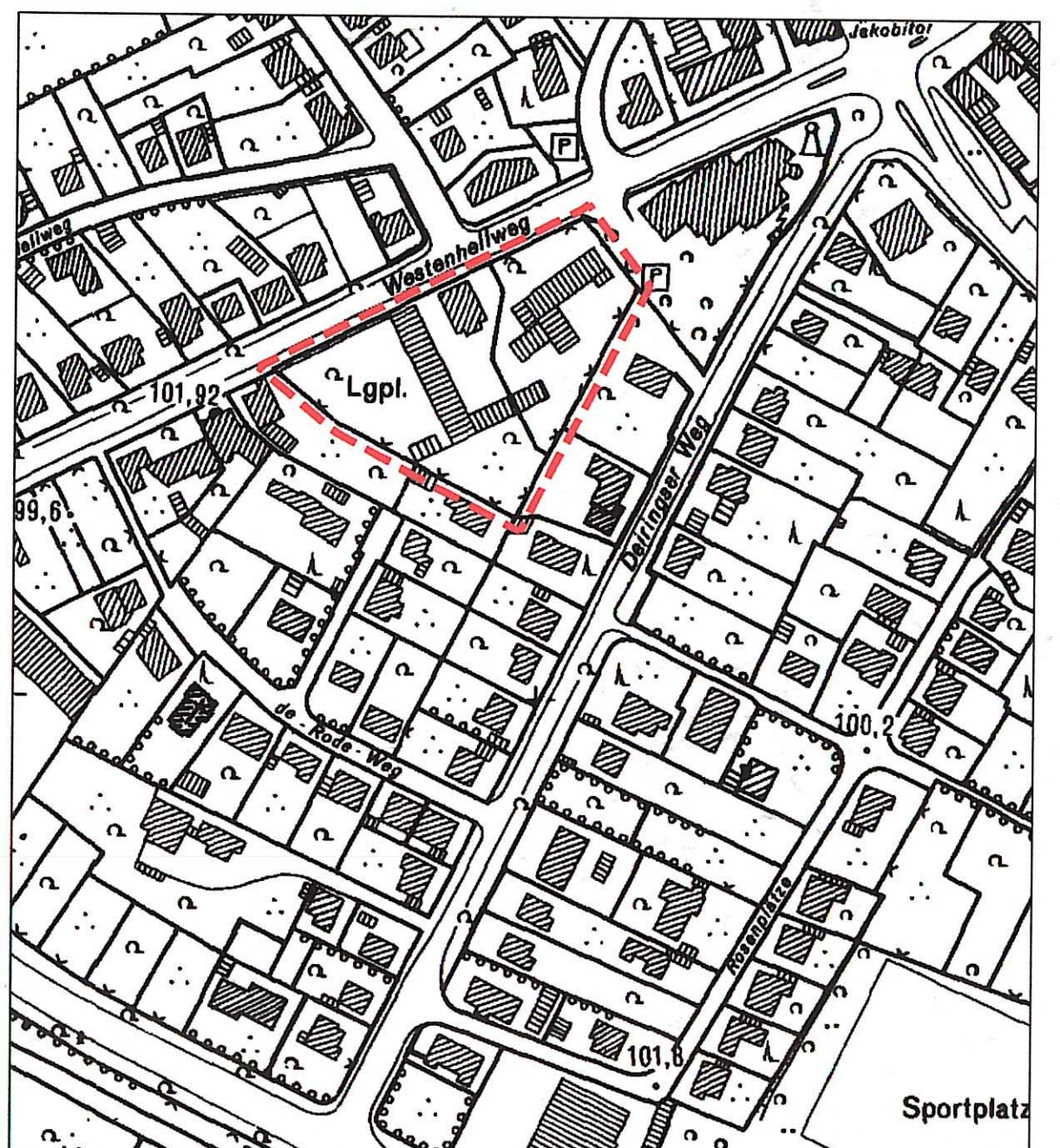
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen.
Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen
250 Flurstücksnummer
Flurgrenze
Gebäude vorhanden
Nebengebäude vorhanden
Westenhellweg Straßenname
Kronendurchmesser der Bäume
Durchfahrt EG

Hinweis :

- 1.) Wo im Plan Baugrenzen dicht neben Nutzungsgrenzen oder geplanten neuen Grundstücksgrenzen gezeichnet sind, fallen sie als Festsetzung geometrisch mit diesen in einer Linie zusammen.
- 2.) Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücksgrenzen nach evtl. nach vorhandenen Kampfplänen durchzuführen.
- 3.) Bei Bodeneingriffen ist anzunehmen, daß hier Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel- oder 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 Denkmalschutzbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761-1261, Fax 02761-2466) 2 Wochen vor Baubeginn unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalschutzbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist verpflichtet, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16(4) DSchG NW).
- 4.) Vor einer Nutzungsänderung sind hinsichtlich anzunehmender Altlasten (ehemalige unterirdische Benzintanks und verfüllte Eiskeller) geotechnische Untersuchungen unter Abstimmung mit dem Kreis Soest, Abtlg. Abfallwirtschaft, durchzuführen.

Stadt Soest

2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 44 M: 1:1000



Übersichtsplan / Geltungsbereich
M: 1:5000

Ludwig und Schwoyer
Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure
Feldmühlenweg 18 Tel.: 02921/3660-0
58404 Soest Fax: 02921/3660-33

Die Planunterlage, Stand 10.11.99 entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990.

Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 10.11.99

Anfertigung durch

Dipl.-Ing. R. Ludwig
Dipl.-Ing. M. Schwoyer

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Feldmühlenweg 18 59494 Soest

Soest, den 10.11.99

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44/2 ist gem. §2(1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung durch den Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Soest am 13.11.97 beschlossen worden.

Soest, den 17.11.97

i.V. v. 1. Beigeordneter und Stadtmannor

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 27.10.99 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Soest, den 29.10.99

Bürgermeister

Gem. §3(1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung und der vom Rat der Stadt Soest am 24.06.1977 beschlossenen Richtlinie für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung -öffentliche Darlegung und Anhörung- statt am 29.04.98 in Form einer öffentlichen Versammlung.

Soest, den 06.05.98

i.V. v. 1. Beigeordneter und Stadtmannor

Der Satzungsbeschluß ist am 29.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 gem. §10(2) BauGB in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung in Kraft.

Soest, den 24.11.1999

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. §3(2) BauGB für die Dauer eines Monats ab 22.11.98 bis einschließlich 23.12.98 öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 11.11.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Soest, den 13.01.99

i.V. v. 1. Beigeordneter und Stadtmannor

Soest, den 13.01.99

Bürgermeister