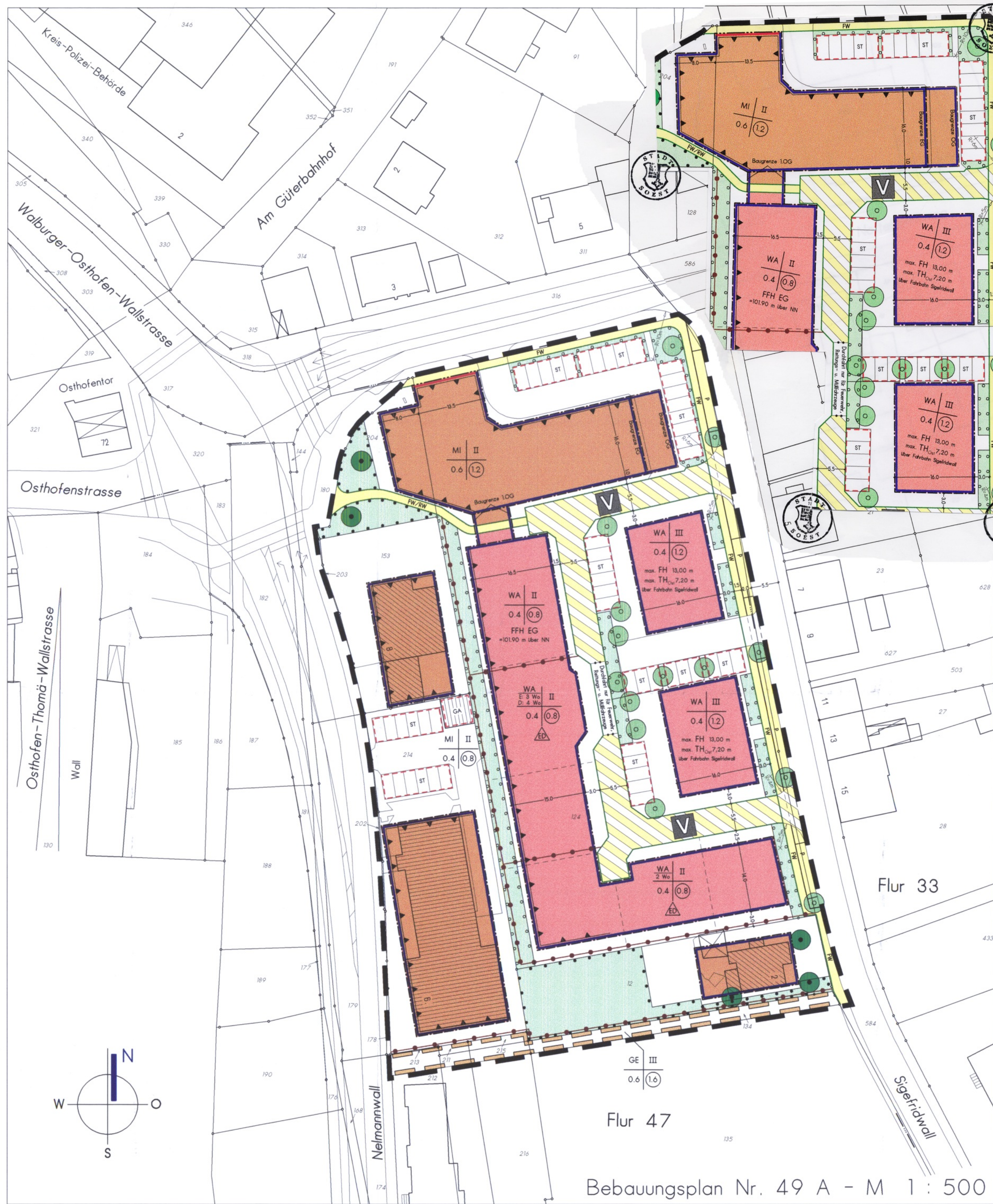




RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) und 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.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW 1995, S. 218).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994, S. 666).

FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNGEN, HINWEISE

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO zulässig sind:
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Die Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe wird gem. § 1 (9) BauNVO auf max. 500 m² begrenzt, und die Einzelgröße auf max. 250 m² begrenzt.
- sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können zugelassen werden.
- Die gem. § 6 (2) genannten Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- werden gem. § 1 (5) BauNVO als nicht zulässig erklärt.

Die gem. § 6 (3) genannte Ausnahme:

Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes werden gem. § 1 (6) BauNVO als nicht zulässig erklärt.

WA Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO zulässig sind:

- Wohngebäude
 - Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können zugelassen werden.
- Die gem. § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen können zugelassen werden.

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

- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- werden gem. § 1 (6) BauNVO in diesem Plangebiet als nicht zulässig erklärt.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) und 9 BauNVO:

die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Einzelhandelsbetriebe

GE Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung

- II, III
z.B. 0,4
- z.B. 0,8
- 2/3/4 Wo
- max. TH
max. FH
- FFH EG = 101,90 m über NN
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 (2) BauNVO
- Grundflächenzahl gemäß § 16 (2) BauNVO
- Die Tiefgarage wird gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht angerechnet.
- Geschossflächenzahl gemäß § 16 (2) BauNVO
- Gem. § 20 (3) BauNVO sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände ausnahmsweise mitanzurechnen.
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 (2) BauNVO
- gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind auf den gekennzeichneten Flächen in Wohngebäuden nicht mehr als die angegebenen Wohnungen (Wo) zulässig. Bei Doppelhäusern bezieht sich die Zahl der angegebenen Wohnungen nicht auf eine Hälfte, sondern auf die gesamte Doppelhaus.

Höhe der baulichen Nutzung gemäß § 18 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO

Die festgesetzte Traufhöhe von max. 7,20 m darf nicht überschritten werden. Die festgesetzte Firsthöhe bzw. oberster Dachabschluss von max. 13,00 m darf nicht überschritten werden.

Bezugspunkt ist die jeweilige Höhe über fertig ausgebauter Straßenoberfläche des Sägeridwalls im 90° Winkel gemessen zur jeweiligen Gebäudemitte. Die Traufe wird definiert als Schnittpunkt der aufgehenden Gebäudeaußenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.

Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf nicht mehr als 101,90 m über NN betragen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze gemäß § 23 (2) BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Baulinie gemäß § 23 (2) BauNVO

Auf dieser Linie muß gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Das ist der farblich so festgelegte und durch Baulinien und Baugrenzen begrenzte Teil des Baugebietes.

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

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

ST Flächen für Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

GA Flächen für Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

5. Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinien

Nachrichtliche Darstellungen

FW Fußweg

RW Radweg

P Parkstreifen

anpflanzende Bäume

6. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen - gem. 2 9 (1) Nr. 25 b BauGB

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

vorhandene zu erhaltende Bäume

anpflanzende Bäume

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme von Gartenläden sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie den Flächen mit Pflanzgebot nicht zulässig.

7. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. 2 9 (1) Nr. 24 BauGB

Auf den gekennzeichneten Flächen sind in Räumen zum dauernden Aufenthalt (z.B. Wohn-, Schlafräume, Kinderzimmer) mit Sichtbeziehung zum Nelmanwall und Notbebohrweg für den Bereich des festgesetzten Mischgebietes Schallschutzfenster mind. der Klasse 3 und im Bereich des festgesetzten Wohngebietes Schallschutzfenster der Klasse 2 zu verwenden. Für Dächer und Umfassungsbauteile ist für das MI-Gebiet ein Schalldämmmaß von mind. 40-44 dB und für das WA-Gebiet ein Schalldämmmaß von mind. 35-39 dB einzuhalten. Die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung (ohne Verschlechterung des Schalldämmmaßes der Fenster) auszustatten.

8. Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke, Telekom und sonstiger Anbieter von Telekommunikationseinrichtungen, sowie der Stadt Soest gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

9. Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß § 15 (5) BauNVO

B. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen

Flurgrenze

z.B. 123

geplante neue Grundstücksgrenzen

vorhandene Bebauung

C. Gestaltungsvorschriften gem. § 86 (1) BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Als Dachplanfarbe wird die Farbe "Rot" festgesetzt.

D. Hinweise:

- Wo in Plan Baugrenzen dicht neben Nutzungslinien oder geplanten neuen Grundstücksgrenzen gezeichnet sind, fallen sie als Festsetzung geometrisch mit diesen in einer Linie zusammen.
- Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstückflächen 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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Stadarchäologen oder der unteren Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband / Amt für Archäologie / Amt für Bodendenkmäler, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Bußgeldandrohung

Gemäß § 412) der Gemeindeordnung NW in Verbindung mit § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird derjenige mit einer Geldbuße bis 20.000,- DM bestraft, 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.

Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmalfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungstätten nicht nach § 16 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz, unverändert läßt.

Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis 500.000,- DM geahndet werden.



STADT SOEST

Bebauungsplan Nr. 49 A



STERNBERG - GELÄNDE

Angefertigt:
ARCHITEKTURBÜRO
DIECKMANN & PARTNER
ULRICHERSTRASSE 27, 59494 SOEST, TEL: 02921/36400 FAX:364040

Soest, den 14.04.1999

Architekt gez. Dieckmann

Die Planunterlage, Stand 14.04.99, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 19.4.99

Architekt gez. Ludwig

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 gem. § 2 (1) BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 ist durch den Rat der Stadt Soest am 27.11.1991 beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluß ist am 14.12.1991 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 19.04.1999

Bürgermeister gez. Ruthemeyer
i.V. 1. Beigeordneter und Stadtkämmerer

Gem. § 3 (1) BauGB in der geltenden Fassung ab 01.01.1998 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung - Unterrichtung und Erörterung - am 28.01.99 statt.

Soest, den 19.04.1999

Bürgermeister gez. Ruthemeyer
i.V. 1. Beigeordneter und Stadtkämmerer

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der geltenden Fassung ab 01.01.1998 für die für die Dauer eines Monats ab 10.05.1999 bis einschließlich 11.06.1999 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Soest, den 17.06.1999

Bürgermeister gez. Ruthemeyer
i.V. 1. Beigeordneter und Stadtkämmerer

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW in der zur Zeit geltenden Fassung und § 10 BauGB in der geltenden Fassung ab 01.01.1998 hat der Rat der Stadt Soest am 24.11.1999 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Soest, den 26.11.1999

Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Der Satzungsbeschluß ist am 04.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 49 A gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. 49 A mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.

Soest, den 22.12.1999

Bürgermeister gez. Ruthemeyer