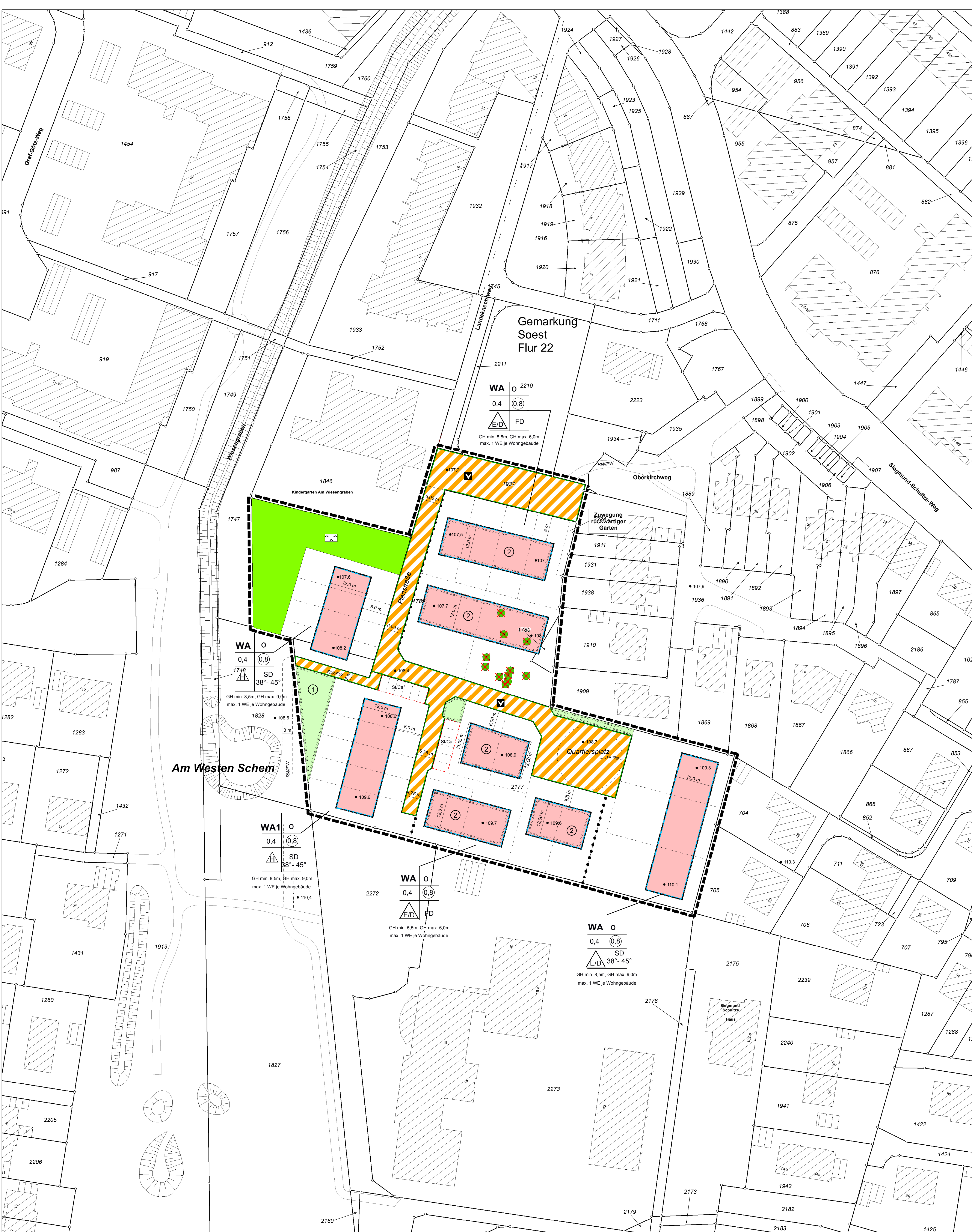




Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV NRW S. 294)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666 f.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV NRW S. 996)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB.

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA+WA1

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

WA1

Innerhalb der WA1-Gebiete müssen Wohngebäude entstehen, die gem. § 9 (1) Nr. 7 mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

WE

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist auf den überbaubaren Flächen je Wohngebäude nur 1 Wohneinheit (WE) zulässig. Pro Doppelhaus sind 2 WE zulässig (pro Haushälfte 1 WE).

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ), gem. § 16 (2) BauNVO

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ), gem. § 16 (2) BauNVO

Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) i. V. m. § 18 BauNVO

GH max. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf nicht überschritten werden. Geringfügige Überschreitungen der max. Gebäudehöhe sind zugunsten des Dachaufbaus für Gründächer zulässig.

GH min. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf nicht unterschritten werden.

Die Gebäudehöhe ist der oberste Dachabschluss einschließlich der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NN-Höhe (m ü. NN-Normalhöhennull)

Oberer Bezugspunkt: Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der Abschluss des Gebäudes (Attika)

Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

o offene Bauweise

△ Einzel- und Doppelhäuser zulässig

△ H nur Hausgruppen zulässig

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

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

Überbaubare Grundstücksflächen Das sind die durch Baugrenzen bestimmten Flächen des Baugebietes, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

△ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

△ Verkehrsberuhigter Bereich

△ Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

△ Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Nachrichtliche Darstellungen
RW/FW Rad-/Fußweg

Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) und § 23 BauNVO

△ SV/CA Flächen für Stellplätze und Carports

Die Stellplätze und Carports sind den Hausgruppen zugeordnet.

Garagen, offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauwisch bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Garagen und offene Garagen (Carports) müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5 m einhalten. Der seitliche Abstand von Garagen und offenen Garagen (Carports) zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1 m betragen.

Satzungsbeschluss

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 04.10.2017 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Hiernit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt.

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 04.10.2017 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Hiernit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt.

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 04.10.2017 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Hiernit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt.

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 04.10.2017 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

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

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

Auf den gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte heimische Laubbäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen anzupflanzen.

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

Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

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

Die westlich der Hausgruppe und südlich des Rad-/Fußweges liegende Fläche zum Anpflanzen ist jeweils den einzelnen Grundstücken der Hausgruppe zugeordnet.

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

Die Flachdächer der Gebäude sind unter Beachtung der brandschutz-technischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen (zzgl. Drainschicht). Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuaufgaben) entsprechen (siehe Hinweise). Von der Dachbegrünung bis zu einem Anteil von 30% ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten. Diese Aufbauten von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gelten nicht für Dachflächen unterhalb aufgeständerten Fotovoltaik Anlagen.

Hinweis:

Die Flächen für das Anpflanzen sind Doppelfestsetzungen und damit Teil der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche des jeweils festgesetzten Baugebietes.

Innerhalb der WA + WA1-Gebiete sind 30% der Vorgartenbereiche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Als Vorgarten gilt der Bereich innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Fläche.

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

△ Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

△ Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

-Parkanlage-

Sonstige Festsetzungen

--- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Soest Flur 22

Gemarkung

351 Flurstücksnummer

△ Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen

△ Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Vorhandene Bebauung

△ Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Hausnummer

△ Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Geplante neue Grundstücksgrenze

△ Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Höhenpunkte mit Höhenangaben

△ Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Böschung

△ Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Maßkette

△ Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Nicht zu erhaltener Baum

△ Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Topographische Fläche

Gestaltungsvorschriften gem. § 86 (1) BauO NW i. V. m. § 9 (4) BauGB

Stellplatzflächen

Die privaten Stellplatzflächen sind mit Rasenkammersteinen zu versehen und zu begrünen. Alternativ kann auch Betonsteinfestplatten mit den für die Eingrünung erforderlichen breiten Fugen von mindestens 2,5 cm Abstand zwischen den einzelnen Steinen zur Ausführung kommen.

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschenendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur zur Grundstücksgrenze hin ausschließlich in einer Hecke integriert zulässig. Zur Abschirmung von Terrassen und ähnlichen privaten Freibereichen sind an den Grundstücken, die mit den Gärten an öffentliche Flächen grenzen, Hecken bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Hierbei sind verkehrliche Belange zu beachten.

Dachflächen

Die Dachflächen dürfen durch Ein- und Ausbauten unterbrochen werden, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte der Traufhöhe der betroffenen Dachseite beträgt und wenn sie nicht ins obere Drittel der Dachfläche reichen.

Dacheindeckungen mit einer glänzenden oder reflektierenden Oberfläche sind unzulässig.

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist eine einheitliche Dachform und Dacheindeckung zu verwenden.

Im Plangebiet sind für die Hausgruppen, sowie die Gebäude im östlichen Baufeld nur geneigte Dächer (38° – 45°) in Form von Satteldächern (SD) zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Alle übrigen Gebäude sind mit Flachdach (FD) auszubilden.

Dachbegrünung

Im Plangebiet sind die weiteren Einzel- und Doppelhäuser mit Flachdach auszubilden. Die Dachflächen sind als begrünte Flächen auszubilden und sind so zu bepflanzen, dass eine dauerhafte geschlossene Vegetation gewährleistet ist.

Hinweise

Geometrische Linien

Wo im Bebauungsplan Baugrenzen dicht neben Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gezeichnet sind, liegen diese als Festsetzung geometrisch mit der Baugrenze zusammen auf einer Linie.

Kampfmittelüberprüfung

Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, ob der Erdaushub auf außergewöhnliche Verformungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist über die Abteilung Bürger- und Ordnungsangelegenheiten der Stadt Soest zu verständigen.

Eingriffe bei Bodendenkmälen

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Befunde, 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 sind der Stadtarchäologie Soest, der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest oder der LWL – Archäologie für Westfalen – Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgestaltung mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Rückenstütze entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen ein Geländestreifen zur Herstellung von Rückenstützen von Kantensteinen bereit zu stellen, der im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer verbleibt. Darüber hinaus wird auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.

Auslage von DIN – Normen und Richtlinien

Die DIN-Normen und Richtlinien, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, werden im Rathaus I, Windmühlenweg 21, Soest, in der Abt. Stadtentwicklung und Bauordnung während der allgemeinen Öffnungszeiten (Mo. – Fr. von 8:30 – 12:30, Mo. – Mi. von 14:00 – 16:00 und Do. von 14:00 – 17:30 Uhr) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Bußgeldandrohungen

Bei Denkmälern / Bodendenkmälern

Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmals nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungsgestaltungen nicht nach § 16 (1) Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250.000,- Euro geahndet werden.



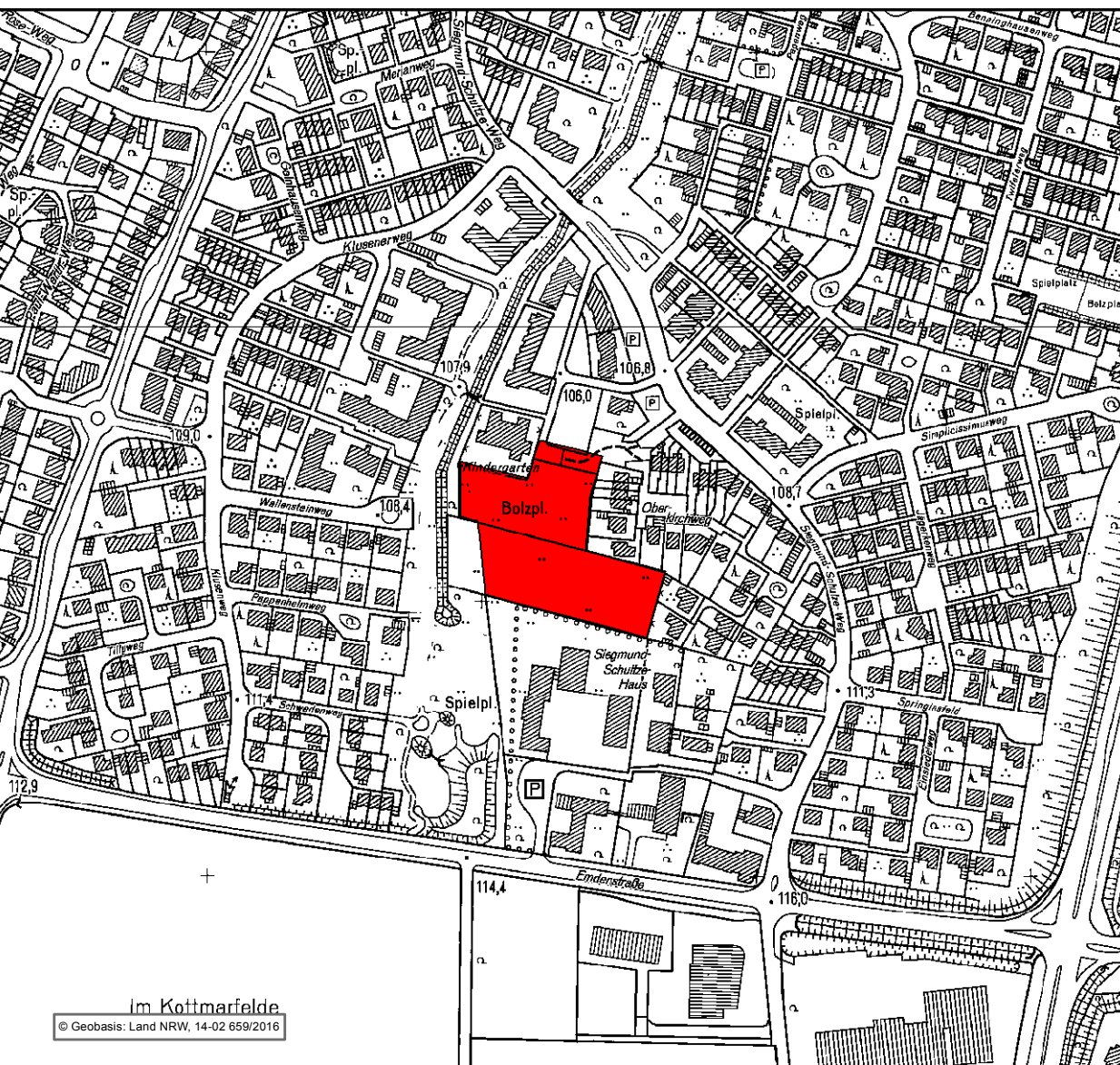
Stadt Soest

Bebauungsplan Nr. 50.3

3. Änderung

"Baugebiet Oberkirchweg"

M. 1:500



Übersicht M. 1:5.000

Speicherdatum: 19.04.2018

Planbearbeitung

Angefertigt durch die Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Soest.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 29.11.2017

Abteilungsleiter i.A. Steinbicker

Geometrische Eindeutigkeit

Die Planunterlagen, Stand Feb. 2017, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 29.11.2017

Öffentl. best. Verm.-ing. M. Schwefer

Aufstellung

Gem. § 2 Abs. 1 BauGB ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 12.11.2015 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Soest, den 29.11.2017

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Unterrichtung und Äußerung

Gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 30.11. bis einschließlich 11.12.2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Soest, den 29.11.2017

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Öffentliche Auslegung

Die Auslegung dieses Bebauungsplanes ist durch den Stadtentwicklungsausschuss am 10.11.2016 beschlossen worden.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB hat dieser Bebauungsplan mit Begründung vom 12.12.2016 bis einschließlich 23.01.2017 öffentlich auszulegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 03.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Soest, den 29.11.2017

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Erneute Öffentliche Auslegung

Die erneute Auslegung dieses Bebauungsplanes ist durch den Stadtentwicklungsausschuss am 11.05.2017 beschlossen worden.

Gem. § 13a Abs. 3 BauGB hat dieser Bebauungsplan mit Begründung vom 06.06.2017 bis einschließlich 21.06.2017 erneut öffentlich auszulegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.05.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Soest, den 29.11.2017

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Satzungsbeschluss

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 04.10.2017 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Hiernit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt.

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 04.10.2017 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Hiernit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt.

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 04.10.2017 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Hiernit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt.

Planausfertigung

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 04.10.2017 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Hiernit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt.

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 04.10.2017 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Hiernit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt.

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 04.10.2017 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Hiernit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt.

Schlussbekanntmachung/Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss ist am 22.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt mit der Bekanntmachung dieser Bebauungsplan in Kraft.

Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.

Soest, den 29.11.2017

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer