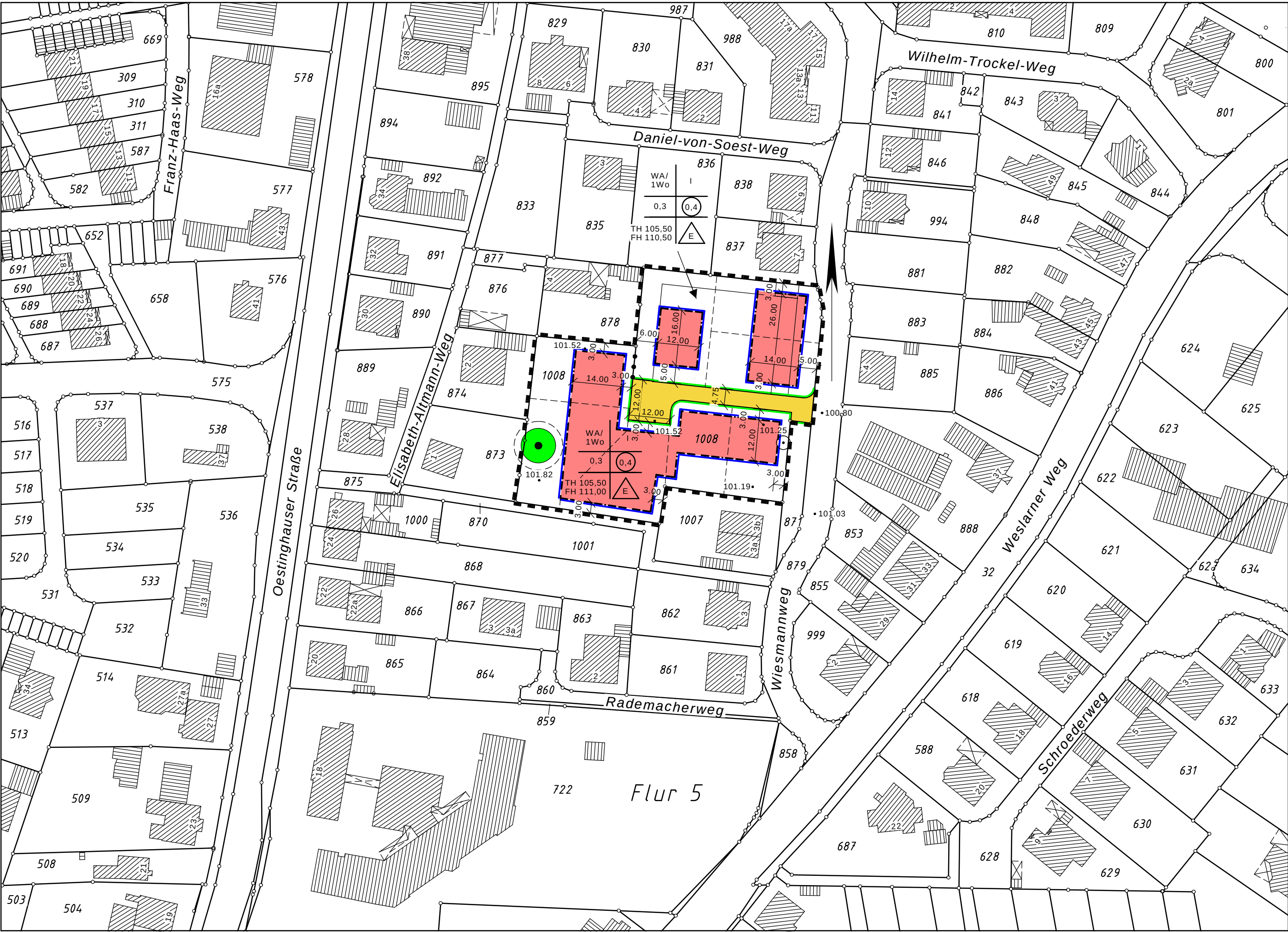




RECHTSGRUNDLAGEN:

- § Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- § Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- § Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NW. S. 439)
- § Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- § Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV.NW. S. 386)

FESTSETZUNGEN:

Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)	
WA	Allgemeines Wohngebiet Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO: 1. Wohngebäude; 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) BauNVO zugelassen werden: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes; 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; 3. Anlagen für Verwaltungen; 4. Gartenbaubetriebe; 5. Tankstellen.
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen: (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	
1 Wo	Je Wohngebäude ist nur maximal 1 Wohnung zulässig. Als Wohngebäude wird entsprechend der festgesetzten Bauweise das allseitig freistehende Einzelhaus mit nach allen Seiten hin einzuhaltenden Abstandsflächen definiert.
Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: es ist eine maximal eingeschossige Bebauung zulässig
0,3	Grundflächenzahl, hier: 0,3
0,4	Geschossflächenzahl, hier: 0,4: Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.
FH 110,50 m	maximal zulässige Firsthöhe über NN, z.B.: 110,50 m ü. NN (§§ 16 und 18 BauNVO) Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe ist Normal Null.
TH 105,50 m	maximal zulässige Traufhöhe über NN, hier: 105,50 m ü. NN (§§ 16 und 18 BauNVO) Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist Normal Null.
Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen: (§ 9(1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23BauNVO)	
	offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche
	nicht überbaubare Grundstücksfläche Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO zulässig.
Verkehrsflächen: (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
Stellplätze / Garagen: (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)	
Garagen und Stellplätze sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen.	
Erhaltung von Bäumen: (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)	
	Standort eines zu erhaltenden Baumes Der als zu erhalten festgesetzte Baum ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist der Baum durch einen heimischen Laubbaum oder durch einen Obstbaum zu ersetzen.
	Kronen- und Wurzelschutzraum
Innerhalb des festgesetzten Schutzraumes ist die Führung von Leitungstrassen, die Veränderung der Geländehöhen sowie die Versiegelung der Fläche durch bauliche Anlagen unzulässig. Darüber hinaus ist in dem gekennzeichneten Bereich das Befahren mit Baustellenfahrzeugen, die Lagerung von Baustellenmaterial und Baustelleneinrichtungen aller Art und das Aufstellen von Arbeitskränen untersagt. Während der Durchführung von Auskofferungsarbeiten auf dem Grundstück ist der zu erhaltende Baum zu wässern.	
Sonstige Planzeichen:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der "2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/1" der Stadt Soest (§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur maximal zulässigen Firsthöhe (§ 16 (5) BauNVO)
SONSTIGE DARSTELLUNGEN:	
	Maßzahl (m)
	Höhenangabe (in m üNN)
	Standort eines Baumes, der von der Baumschutzsatzung der Stadt Soest erfasst wird
	geplante Grundstücksgrenze (unverbindlich)
	Straßenname
	Flurnummer
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen
	Flurgrenze
	Gebäude, vorhanden; Wohn- und Nutzgebäude
	Gebäude, vorhanden und abzureißen

HINWEISE:

- Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/1 werden für den Änderungsbereich die durch den Bebauungsplan Nr. 61/1 gem. § 9 (1) BauGB getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft gesetzt.
Die Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 61 behalten auch für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/1 ihre Gültigkeit.
- Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder 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 der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-9375-0; Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

BUßGELDANDROHUNG:

Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- EURO geahndet werden.

Gemäß § 70 Abs. 1 Nr. 17 Landschaftsgesetz NW in Verbindung mit § 12 Abs. 1 Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- geschützte Bäume entgegen den Verboten des § 4 BSS und ohne Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS entfernt, zerstört, schädigt oder ihren Aufbau wesentlich verändert,
- der Anzeigepflicht des § 4 Abs. 2 Satz 2 BSS nicht nachkommt,
- Anordnungen zur Pflege, zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 5 Abs. 1 oder 2 BSS nicht Folge leistet,
- Nebenbestimmungen zu einer Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 nicht erfüllt,
- seinen Verpflichtungen nach §§ 7 oder 9 BSS nicht nachkommt,
- entgegen § 8 Abs. 1 oder 3 BSS geschützte Bäume nicht in den Lageplan einträgt oder
- § 8 Abs. 2 Satz 1 BSS zuwiderhandelt.

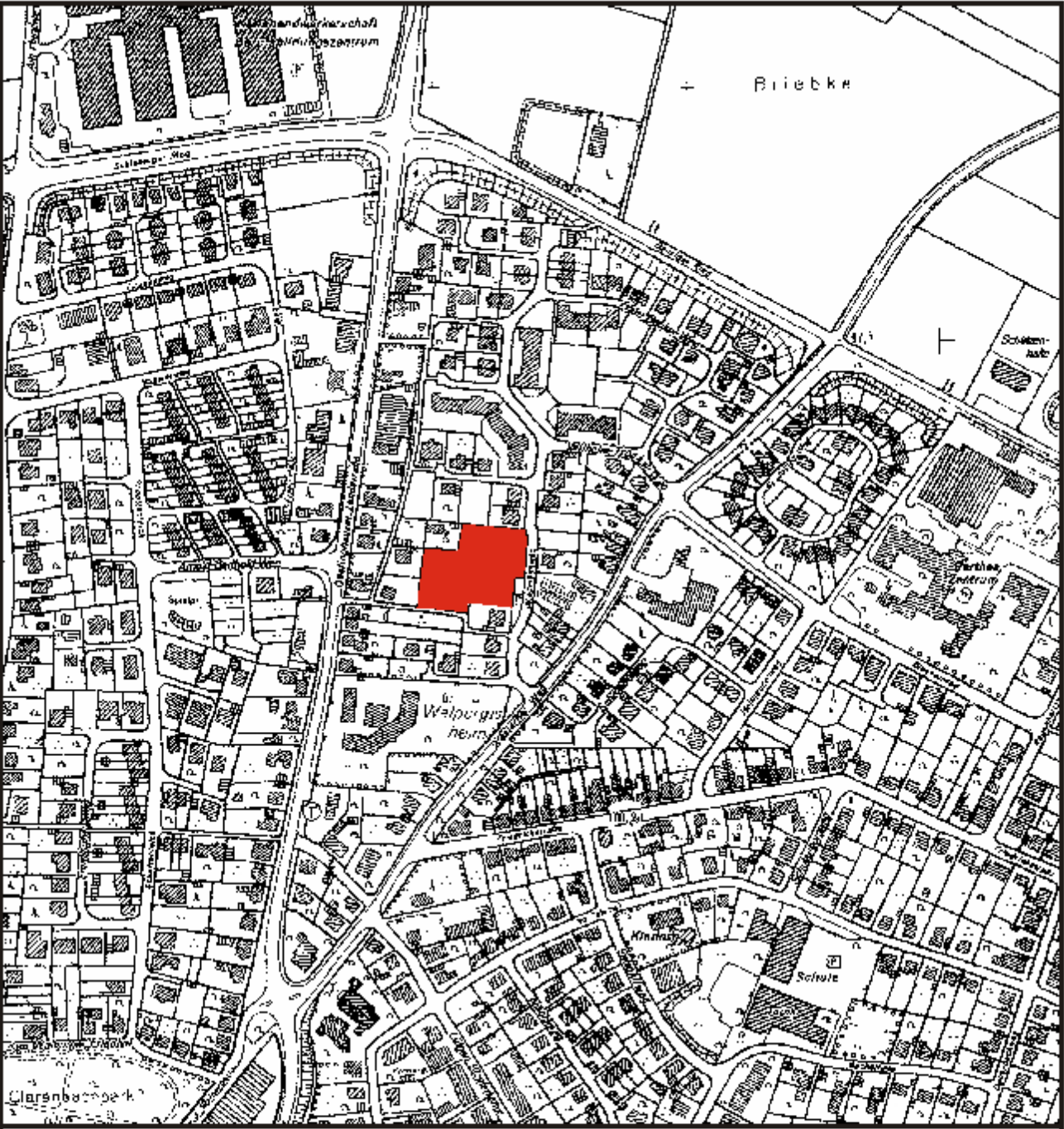
Gemäß § 71 Abs. 1 Landschaftsgesetz NW in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- EURO geahndet werden.

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

Stadt Soest

2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 61/1
- Verfahren gemäß § 13 BauGB -

M. 1:1000



Übersicht auf Grundlage der
Deutschen Grundkarte M 1:5000

Angefertigt durch: konrad-von-bergheim-weg 25 · 59757 arnsberg fon 029 32-70 01-71 · fax -72 · mobil 0160 98320116 post@vielhaber-stadtplanung.de · www.vielhaber-stadtplanung.de	Die Planunterlage, Stand 24.12.04, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung in der zur Zeit geltenden Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den 07.06.05 gez. Lindemann, ÖbVI	Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/1 ist gem. § 2 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung am 25.11.2004 beschlossen worden. Das Verfahren wird – da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden – gemäß § 13 BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung durchgeführt. Soest, den 10.06.2005 gez. Dr. Ruthemeyer Der Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB zur Zeit geltenden Fassung für die Dauer eines Monats ab dem 03.01.2005 bis einschließlich 07.02.2005 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 24.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. Soest, den 10.06.2005 gez. Dr. Ruthemeyer Der Bürgermeister	Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW in der zur Zeit geltenden Fassung und § 10 BauGB in der derzeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Soest am 27.04.2005 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/1 als Satzung beschlossen. Soest, den 10.06.2005 gez. Dr. Ruthemeyer Der Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss ist am 07.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61/1 gemäß § 10 (3) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung in Kraft. Die 2. Änderung des Bauungsplanes Nr. 61/1 mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus II (Windmühlenweg 27) bereitgehalten. Soest, den 10.06.2005 gez. Dr. Ruthemeyer Der Bürgermeister
--	--	---	--	--	---