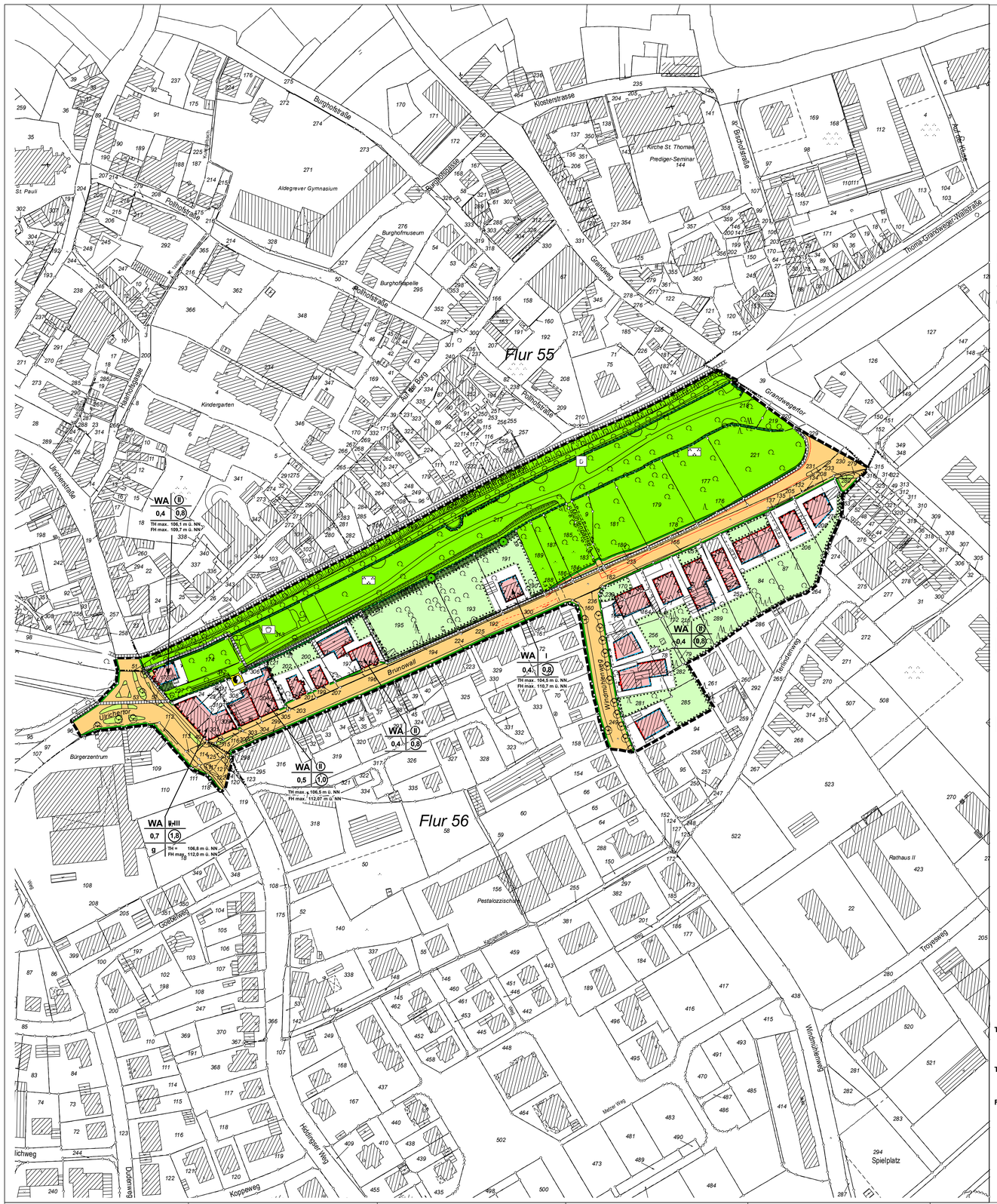


Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06.08.2009 (BGBl. I S. 2585)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. 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 11.12.2007 (GV. NRW S. 708)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.12.2009 (GV NRW S.380)

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Die gemäß § 4 :Absatz 3 BauNVO genannten Ausnahmen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

werden gem. § 1 Abs.6 BauNVO für allgemein zulässig erklärt.

Die gemäß § 4 :Absatz 3 BauNVO genannten Ausnahmen

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,

sind gem. § 1 Abs.6 BauNVO in diesem Plangebiet nicht zulässig.

Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

1. Auf den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Gebäudeseiten sind nachfolgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

   Fenster, Aussentüren und Lüftungen müssen mindestens der Schallschutzklasse 2 entsprechen. Für Dächer und Umfassungsbauteile ist ein Schalldämmmaß von mind. 34 db(A) einzuhalten.

2. Auf den im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Gebäudeseiten sind nachfolgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

   Fenster, Aussentüren und Lüftungen müssen mindestens der Schallschutzklasse 3 entsprechen. Für Dächer und Umfassungsbauteile ist ein Schalldämmmaß von mind. 44 db(A) einzuhalten.

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

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß bzw. Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 4 BauNVO

(II) Zahl der Vollgeschosse - zwingend gem. § 16 Abs. 4 BauNVO

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

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

g geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

Höhenlage gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Die Oberkante des Fertigfußbodens der baulichen Anlagen in diesem Plangebiet darf von der Mitte der Gebäudefront ausgehend, im rechten Winkel gemessen, das Maß von 60 cm über der fertig ausgebauten, angrenzenden Straßenachse der Verkehrsflächen Brunowall bzw. Windmühlenweg nicht überschreiten (siehe Skizze).

Höhenlage der Gebäude gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 BauNVO

TH max. Die festgesetzte Traufhöhe darf nicht überschritten werden. Die Traufe wird definiert als Schnittpunkt der aufgehenden Gebäudeaußenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.Bezugspunkt ist die Höhe über NN.

TH=106,8m ü. NN Die Traufhöhe ist zwingend einzuhalten ü.NN

FH max. Die Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Firsthöhe ist der oberste Dachabschluss einschließlich der Dachhaut. Bezugspunkt ist die Höhe über NN

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO

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

Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
Der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandte Baugrenzen dürfen durch eingeschossige Anbauten in einer Breite von insgesamt 7 m und einer Tiefe bis max. 3m überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Nachrichtliche Darstellung: (keine Festsetzungen)

FB	Fahrbahn
	geplante Fahrbahnaufteilung
R/F	Rad-/Fußweg
	vorhandene Bäume
	Straßenbegleitgrün

Grünanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche:

- Parkanlage
- Spielplatz

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB.

Die Flächen sind ausschließlich mit stansortgerechten Bodendeckem oder Raseneinsaat zu begrünen. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die die Einsehbarkeit der historischen Wallanlage beeinträchtigen, sind nicht zulässig.

Garagen und Stellplätze werden auf diesen Flächen gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO für unzulässig erklärt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahme von Gartenlauben werden gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO ebenfalls für unzulässig erklärt.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB.

Garagen und Stellplätze werden auf diesen Flächen gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO für unzulässig erklärt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahme von Gartenlauben werden gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO ebenfalls für unzulässig erklärt.

Zu erhaltende Einzelbäume

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen:

- Elektrizität (Trafo)

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Regelungen für den Denkmalschutz Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen.

Vorhandene Grünsandsteinmauern; diese Anlagen unterliegen dem Schutz des § 2 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung vom 12.11.2001, in Kraft getreten am 18.11.2001.

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Vorhandene Bebauung

193 Flurstücksnummer

Flurgrenze

Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen

12 Hausnummer

100,00 Höhenpunkte mit Höhenangaben

Böschungen

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

Die privaten Stellplatzflächen sind mit Rasenkammersteinen zu versehen und zu begrünen. Alternativ kann auch Betonsteinpflaster mit den für die Eingrünung erforderlichen breiten Fugen von mindestens 2,5 cm Abstand zwischen den einzelnen Steinen zur Ausführung kommen. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm - gemessen in 1 m Stammhöhe - anzupflanzen.

Hinweise:

Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach evtl. noch orhandenen Kampfmitteln durchzuführen.

Der Abfluss des Regenwassers von Dach- und Hofflächen, die erstmals bebaut, befestigt oder erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist entsprechend dem § 51 Landeswasser-gesetz NW, soweit möglich, zu versichern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, 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 von Bodendenkmälern ist der Stadtarchäologie Soest (Tel.-Nr. 02921/6639650), der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest (Tel.-Nr. 02921/103-3411) oder dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest im Bereich der öffentl. Verkehrsfläche vor dem Gebäude Ulricher Tor 2 eine Eintragung vorhanden. Es handelt sich dabei um eine ehem. Benzin-zapfstelle (Reg.-Nr.: 06-4414-13). Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Vor einer baulichen Veränderung dieses Bereiches ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest zu beteiligen.

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Sollten sich bei der Ausführung von Bauvorhaben Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten ergeben, ist unverzüglich die untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

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

a. 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,
b. der Anzeigepflicht des § 4 Abs. 2 Satz 2 BSS nicht nachkommt,
c. Anordnungen zur Pflege, zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 5 Abs. 1 oder 2 BSS nicht Folge leistet,
d. Nebenbestimmungen zu einer Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS nicht erfüllt,
e. seinen Verpflichtungen nach §§ 7 oder 9 BSS nicht nachkommt,
f. entgegen § 8 Abs. 1 oder 3 BSS geschützte Bäume nicht in den Lageplan einträgt oder
g. § 8 Abs. 2 Satz 1 BSS zuwiderhandelt.

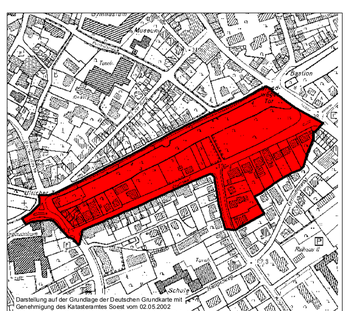
Gemäß § 71 Abs. 1 Landschaftsgesetz NW in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- EURO geahndet werden.

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

Bebauungsplan Nr.70 Brunowall

M. 1 : 1000



Übersicht M. 1 . 5000

Angefertigt duch die Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Soest	Die Planunterlage, Stand August 2010 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 21.01.2010 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 31.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 13a (2) ,Ziff. 1 i.V.m. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats ab 09.08.2010 bis 10.09.2010 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 31.07.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 02.03.2011 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss ist am 11.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauBG tritt dieser Bebauungsplan in Kraft. Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.
Soest, den 03.03.2011	Soest, den 03.03.2011	Soest, den 03.03.2011	Soest, den 03.03.2011	Soest, den 03.03.2011	Soest, den 14.06.2011
Abteilungsleiter gez. Tubes	gez. M.Schwefer ÖbVI	Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer