

STADT SOEST
BEBAUUNGSPLAN NR. 80
M. 1:500

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zur Zeit geltenden Fassung

§ 2 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung

hat der Rat der Stadt Soest in seiner Sitzung am **16.11.85** die Festsetzungen gem § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BBauG

1. Art der baulichen Nutzung

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 und gesundheitliche Zwecke,

Die gem. § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen

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

können zugelassen werden.

Die gem. § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen

4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

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

WB Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) gem. § 4 a BauNVO

zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Die gem. § 4 a (3) BauNVO genannte Ausnahme

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung kann zugelassen werden.

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

2. Vergnügungsstätten,
3. Tankstellen

werden gemäß § 1(6) BauNVO in diesem Plangebiet als nicht zulässig erklärt.

Gemäß § 4 a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

MK 1 Kerngebiete mit eingeschränkter Nutzung gem. § 7 Bau NVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 Bau NVO.

zulässig sind (§ 7 (2) BauNVO):

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe mit höchstens 400 qm Geschoßfläche, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO

Vergnügungsstätten

Die gem. § 7 (3) BauNVO genannte Ausnahme

Wohnungen die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen kann zugelassen werden.

Die gemäß § 7 (3) BauNVO genannte Ausnahme

Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen wird gemäß § 1 (6) BauNVO in diesen Plangebiet als nicht zulässig erklärt.

Gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind in den Geschossen oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig.

MK 2 Kerngebiete mit eingeschränkter Nutzung gem. § 7 Bau NVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 Bau NVO

zulässig sind (§ 7 (2)):

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe mit höchstens 400 qm Geschoßfläche, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO

Vergnügungsstätten

Die gemäß § 7 (3) BauNVO genannte Ausnahme

Wohnungen die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen kann zugelassen werden.

Die gemäß § 7 (3) BauNVO genannte Ausnahme

Tankstellen die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen wird gem. § 1 (6) BauNVO in diesen Plangebiet als nicht zulässig erklärt.

Gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind mindestens 50 % der zulässigen Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden.

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG

Deutsches Rotes Kreuz

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

I, II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 17 (4) BauNVO

z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

z.B. (1,6) Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

o Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

g Geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO

Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

a_1 Halboffene Bauweise - das Gebäude ist an der östlichen Grundstücksgrenze (Flurstück Nr. 141) als Grenzbau zu errichten.

a_2 Halboffene Bauweise - das Gebäude ist an der östlichen Grundstücksgrenze (Flurstück Nr. 182) als Grenzbau zu errichten.

a_3 Halboffene Bauweise - das Gebäude ist an der westlichen Grundstücksgrenze (Flurstück Nr. 182) als Grenzbau zu errichten.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO
Auf dieser Linie muß gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BBauG

WA-Gebiet
WB-Gebiet
MK-Gebiet
Gemeinbedarf

Das ist der farblich so festgelegte und durch Baulinien und Baugrenzen begrenzte Teil des Baugebietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BBauG

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen - gem. § 9 (1) Nr. 25 b BBauG, (Doppelfestsetzung)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme von Gartenlauben sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf diesen Flächen nicht zulässig.

Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BBauG

Zwingende anzupflanzende Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25a BBauG

Vorhandene zu erhaltene Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25 b BBauG

4. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BBauG

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen in diesem Plangebiet darf von der Gebäudemitte ausgehend, das Maß von 17 cm über der fertig ausgebauten angrenzenden Verkehrsfläche (Fahrweg) bzw. über der natürlichen Geländehöhe nicht überschreiten.

5. Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BBauG

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1 2 Fußgängerbereich, Radfahrer

3 Fußgängerbereich, Radfahrer und ÖPNV

Mischverkehr

Nachrichtliche Darstellung

FB Fahrbahn
FW Fußweg
H Bushaltestellen
P Parkstreifen
Baumpflanzung
Fahrtrichtung
Sichtwinkel

6. Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BBauG

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9 (6) BBauG

Regelungen für den Denkmalschutz

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen.

Vorhandene Grünsandsteinmauern; diese Anlagen unterliegen dem Schutz des § 39 h BBauG gem. § 2 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für die Altstadt Soest vom 19.06.85, Inkraftgetreten am 13.07.85

Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr 80 vom **1. 11. 85**

Festsetzung der Firstrichtung der Hauptgebäude. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen

C. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Vorhandene Bebauung - Wohngebäude / Wirtschaftsgebäude

Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen

Geplante neue Grundstücksgrenzen

Nutzungsgrenze

z.B. 103 Flurstücksnummer

Flurgrenze

Straßenlaterne

z.B. • 100,07 Geländepunkt mit Höhenangaben

Treppenanlage

Geplante Grünsandsteinmauern

Richtfunkstrasse mit Schutzbereich

Entwurfbearbeitung und Anfertigung

im Jahre 1983/85

durch das

Planungsamt der – Stadt Soest –

Die Planunterlage, Stand vom 17. 11. 83 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.7.1981

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 5. 07. 85

Katasteramt Soest – Katasteramt – Katasterbervermessungsrat

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 ist gem. § 2 (1) BBauG in der zur Zeit geltenden Fassung durch den Rat der Stadt Soest am 8. 12. 83 beschlossen worden.

Bürgermeister i.V.
Ratsmitglied
Stadtdirektor

Gem. § 2 a (2) BBauG in der zur Zeit geltenden Fassung und den vom Rat der Stadt Soest am 24.5.1977 beschlossenen Richtlinien für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung, fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung -öffentliche Darlegung und Anhörung- am 8. 11. 83 durch eine Bürgerversammlung statt.

Soest, den 15. 11. 83

Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 2 a (6) BBauG für die Dauer eines Monats ab 8. 12. 85 bis einschließlich 8. 01. 86 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28. 11. 85 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 14. 01. 86

Stadtdirektor

Gem. § 4 der Gemeindeordnung für das Land NW in der zur Zeit geltenden Fassung und § 10 BBauG in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Soest am 16. 11. 85 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bürgermeister i.V.
Ratsmitglied
Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 BBauG in der zur Zeit geltenden Fassung mit Verfügung vom 6.2.1986 Az.: 35.2.1-2.4 genehmigt worden.

Arnsberg, den 6.2.1986

Der Regierungspräsident im Auftrag

Dieser mit Verfügung vom 6.2.1986 Az.: 35.2.1-2.4 genehmigte Bebauungsplan tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Genehmigung in den Soester Tageszeitungen gem. § 12 BBauG in der zur Zeit geltenden Fassung am 7.3.1986 in Kraft und wird rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden im Rathaus zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Bürgermeister