



Rechtsgrundlagen

- 1. 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. 2061) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung bekannt gemacht.
- 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- 3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 07.03.1995 (GV NW 1995 S. 218)
- 4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- 5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW 1994, S. 666)

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 4 und § 9 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO
Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen, können zugelassen werden.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen, werden dem § 1 Abs. 6 BauNVO für unzulässig erklärt.

MK Kerngebiete mit eingeschränkter Nutzung gem. § 7 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO
Zulässig sind gem. § 7 Abs. 2
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.
Die gem. § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, werden gem. § 1 Abs. 5 für unzulässig erklärt.
Die gem. § 7 Abs. 2 BauNVO Nr. 3 zulässigen Arten von Nutzungen wie Vergnügungstätten und Kartbahnen, werden gem. § 1 Abs. 9 BauNVO für unzulässig erklärt.
Die gem. § 7 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen
Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 fallen, können zugelassen werden.
Die gem. § 7 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen
Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen, werden in diesem Plangebiet gem. § 1 Abs. 6 BauNVO für unzulässig erklärt.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise gem. § 16 BauNVO

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 2 BauNVO
- (II) (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 16 Abs. 4 BauNVO
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 BauNVO Die Tiefgarage wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht angerechnet.
- z.B. (0,8) Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 Abs. 2 BauNVO

3. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 BauNVO i. V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO

max. FH: (FH) Die festgesetzte maximale, bzw. zwingende Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Maßgebend ist die Höhe über NN. Die Firsthöhe ist definiert als Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO Auf dieser Linie muß gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in einer Tiefe von max. 2,0 m, bis zu einem Drittel der gesamten Gebäudelänge, kann zugelassen werden.

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

WA-Gebiet Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Das ist der farblich so festgelegte und durch Baulinien und Baugrenzen begrenzte Teil des Baugebietes, auf dem bauliche errichtet werden dürfen.

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

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

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

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

vorhandene zu erhaltende Bäume

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

6. Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Flächen für Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Flächen für Tiefgaragen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage

7. Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung eines Baugebietes.

Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit gem. § 16 Abs. 5 BauNVO.

8. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

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

vorhandene Grün- und Sandsteinmauern; diese Anlagen unterliegen dem Schutz des § 2 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung vom 19.06.1995; zuletzt geändert durch Satzung vom 15.01.1997, in Kraft getreten am 26.01.1997.

C. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen

z.B. 379 Flurstücksnummer

Flurgrenze

vorhandene Bebauung

z.B. 96.1 Höhenpunkte

Treppenanlage

D. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Festsetzung der Hauptfirststrichungen Die Hauptfirststrichungen der baulichen Anlagen sind entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

Stellplätze und Zufahrten sind nur durch Verwendung von wasser-durchlässigen Materialien (Porenelemente, wasserabsorbierende und kornabgestufte Materialien, Rasengittersteine, Platten und Steine mit großem Fugenabstand sowie Fugenbegrünung) zu befestigen.

Hinweise:

Wo im Plan Baugrenzen dicht neben Nutzungsgrenzen oder geplanten neuen Grundstücksgrenzen gezeichnet sind, fallen sie als Festsetzung geometrisch mit diesen in einer Linie zusammen.

Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach event. 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, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus geologisch-archaischer Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Stadtarchäologen oder der unteren Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband/ Amt für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Bußgeldandrohung:

Gem. § 7 der Gemeindeordnung NW in Verbindung mit § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB wird derjenige mit einer Geldbuße bis 20.000 DM bestraft, der vorsätzlich und fahrlässig die festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwider handelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

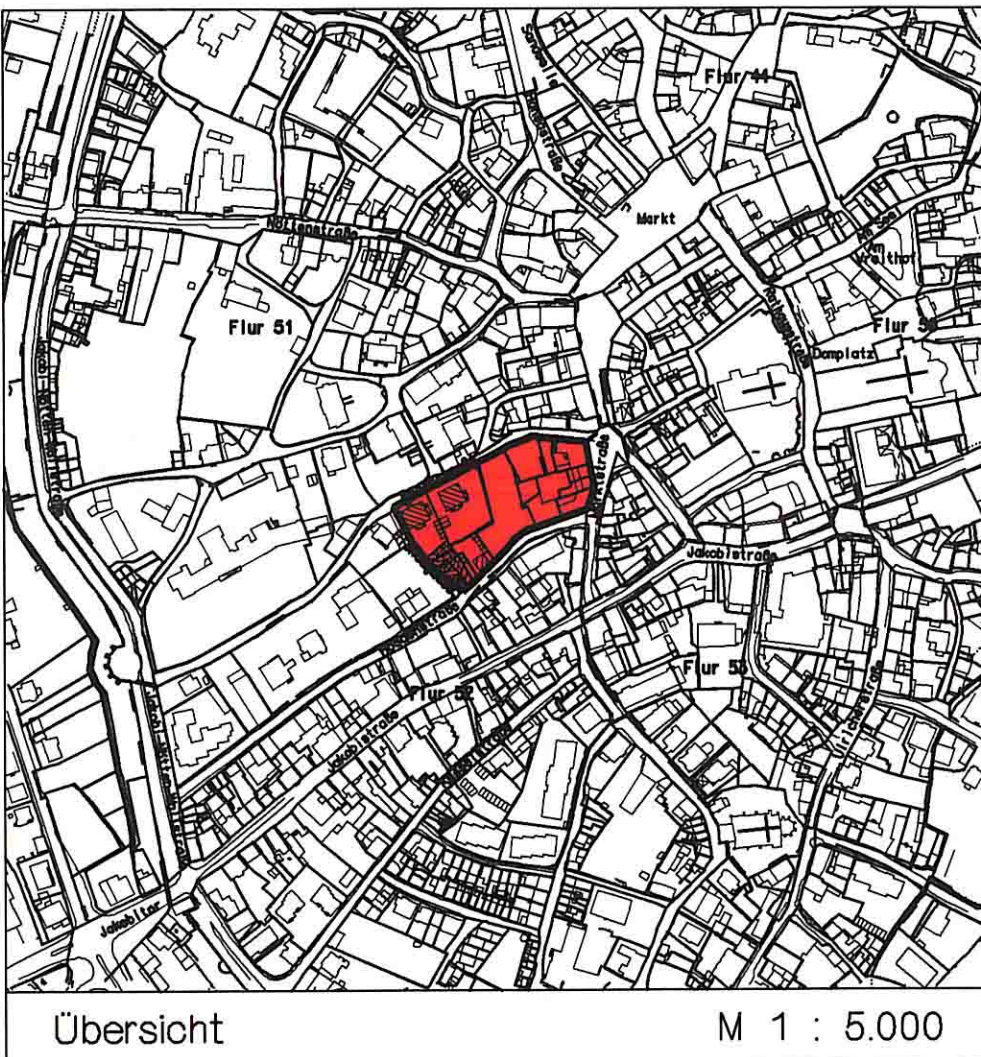
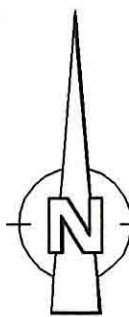
Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmalfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungsorte nicht nach § 16 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz, unverändert läßt. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis 500.000 DM geahndet werden.

Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, auf der die geplante Neubebauung über der Tiefgarage errichtet werden soll, ist zu begrünen.



STADT SOEST
Bebauungsplan Nr. 80 A

M. 1 : 500



Übersicht M 1 : 5.000

Angefertigt durch die Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Soest

Soest, den 15.09.99

Abteilungsleiter

Die Planunterlagen, Stand 23.09.99, entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 23.09.99

Abteilungsleiter

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 A ist gem. § 2 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung durch den Bau- und Verkehrsausschuß der Stadt Soest am 06.05.99 beschlossen worden.

Bürgermeister

Gem. § 3 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung und der vom Rat der Stadt Soest am 24.06.1977 beschlossenen Richtlinien für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung, fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung - öffentliche Darlegung und Anhörung am 17.06.99 statt.

Soest, den 24.06.99

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats ab 27.09.99 bis einschließlich 29.10.99 öffentlich ausgelegt.

Soest, den 02.11.99

Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW in der zur Zeit geltenden Fassung und § 10 BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Soest am 15.12.99 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bürgermeister

Der Satzungsbeschuß ist am 14.15.02.00 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 2 BauGB in Kraft.

Soest, den 18.02.00

Bürgermeister