



P r ä m e l

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.09.1994 (GV. NW. S. 474) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.1994 (GV. NW. S. 474) hat der Rat der Stadt Soest am 28.09.1994 in der Sitzung am 28.09.1994 die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 Bau NVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO zulässig sind:

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

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen können zugelassen werden.

Die gem. § 4 Abs. 3 Bau NVO genannten Ausnahmen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 Bau NVO unzulässig

WA 1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 Bau NVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Bau NVO und § 1 Abs. 10 Bau NVO zulässig sind:

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

Die gem. § 4 Abs. 3 Bau NVO genannten Ausnahmen
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen können zugelassen werden.

Die gem. § 4 Abs. 3 Bau NVO genannten Ausnahmen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 Bau NVO unzulässig

Gem. § 1 Abs. 10 Bau NVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Möbelschreinerei ausnahmsweise zulässig

WA 2 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 Bau NVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Bau NVO und § 1 Abs. 1 Bau NVO zulässig sind:

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

Die gem. § 4 Abs. 3 Bau NVO genannten Ausnahmen
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen können zugelassen werden.

Die gem. § 4 Abs. 3 Bau NVO genannten Ausnahmen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 Bau NVO unzulässig

Gem. § 1 Abs. 10 Bau NVO sind Änderungen und Erneuerungen der Zeile und Planenherstellung ausnahmsweise zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

I, II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (2) BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 16 (4) Bau NVO
z.B. 0,4 Grundflächenzahl gem. § 16 (2) BauNVO

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

Bei der festgesetzten Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in den anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ganz mitzurechnen

offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind auf den gekennzeichneten Flächen in Wohngebieten nicht mehr als 1 Wohnung zulässig

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Baugrenze gem. § 23 (3) Bau NVO
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 BauGB
Das ist der farblich so festgelegte und durch Baulinien und Baugrenzen begrenzte Teil des Baugbietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

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

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die gekennzeichneten Ackerflächen sollen entsprechend der textlichen Begründung gem. § 9 (1) Nr. 20 ungenutzt werden. Diese Flächen sind der Eigenentwicklung zur extensiven Grünfläche im Biotopverbund mit dem Umfeld zu überlassen. Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig. Pflegemaßnahmen sind auf die speziellen Anforderungen der Eigenentwicklung und des Umfelds abzustellen.

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

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

Vorhandene Bäume
Vorhandene Obstbäume
Pro Grundstück sind zwei heimische Laubbäume zu pflanzen

5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

An den jeweils angegebenen Bereichen sind in allen Geschossen der Außenfassade Schallschutzfenster der Klasse 3 einzubauen

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die mit $\Delta\Delta\Delta$ gekennzeichneten Gebäudeteile

6. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Erdschuldbodenhöhe der baulichen Anlagen in diesem Plangebiet darf, von der Gebäudemitte ausgehend das Maß von 50 cm über der NN-Höhe der fertig ausgebauten angrenzenden Verkehrsfläche (Straße, Fußweg usw.) nicht überschreiten.

7. Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Parkanlage

8. Öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungsflächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche

Verkehrsberuhigter Bereich

Nachrichtliche Darstellungen

Sichtwinkel
Fußweg / Fußweg
Straßenbegleitgrün
Öffentliche Parkfläche

9. Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes gem. § 16 (5) BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit gem. § 16 (5) BauNVO

Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Die Stellplätze mit den Nummern A + B sind jeweils den entsprechend gleich nummerierten überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet.

Leitungsrecht zugunsten der Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Auf der festgelegten Fläche für Leitungsrecht sind Bepflanzungen zum Schutz der Leitungen nur in Form von flachwurzelnden Sträuchern und Bodendeckern zulässig. Bäume sind unzulässig.

6. Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind nachfolgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

1. An den zu den öffentlichen Verkehrsflächen Brunnenwall zugewandten Gebäudeseiten (Front- und Seitenflächen) sind Fenster, Außenläufe und Lüftungen mindestens der Schallschutzklasse 4 einzubauen.
Für Dächer und Umfassungsbauwerke ist ein Schalldämmmaß von mindestens 48 dB anzubauen.

An den zu den öffentlichen Verkehrsflächen Hiddinger Weg zugewandten Gebäudeseiten (Front- und Seitenflächen) sind Fenster, Außenläufe und Lüftungen mind. der Schallschutzklasse 2 einzubauen.
Für Dächer und Umfassungsbauwerke ist ein Schalldämmmaß von mindestens 39 dB anzubauen.

2. An den südlich der Planstraße festgesetzten und gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind in allen Geschossen der Außenfassade Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

3. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind die mit $\Delta\Delta\Delta$ gekennzeichneten Gebäudeteile.

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

Richtfunktrasse mit Schutzbereich
Im Bereich der Richtfunktrasse einschließlich Schutzbereich ist die Oberkante baulicher Anlagen nur bis max. 122 m über NN zulässig.

C. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen
Geplante neue Grundstücksgrenzen
Flurgrenze
Begrenzung des Umlegungsgebietes
z. B. 96 - 99 Gebäudepunkt mit Höhenangabe
z. B. 105 Flurstücksnummer
vorhandene Bebauung

D. Gestaltungsvorschriften gem. § 81 (4) Bau NVO i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedigungen nur mit Flecken bis max. 80 cm Höhe zulässig.

2. Stellplätze und Zufahrten sind nur durch Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien (Porenbeton, wassergesteuerte und korrosionsbeständige Materialien, Rasengittersteine, Platten und Steine mit großem Fugenabstand sowie Fugenbrünnung) zu befestigen.

Baugeldandrohung
Gem. § 4 (2) der Gemeindeordnung NRW i.V.m. § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird derjenige mit einer Geldbuße bis 20.000,- DM belegt, der vorsätzlich und fahrlässig festgesetzte Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Hinweise:

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

2. Bei Bodeneingriffen im Bereich des Hiddinger Weges können Bodenkennwerte (Kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodeneigenschaften, d.h. Mauer, die Gruben, Einzelfunde über auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennwerten ist der Gemeinde die Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 1261 FAX 02761 - 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungshöhe mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverbund Westfälische Lippe ist berechtigt das Bodenkennwert zu bergen und auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSHG NW).

3. Hinsichtlich der Entwässerung des geplanten Gebietes sind die Abläufe von Dachflächen nicht an die Kanalisation anzuschließen, sondern durch Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Ferner Fußwege, Hofflächen und Parkplätze mit durchlässigem Material abzudecken. Quellen, Bachläufe und Dränagen von Freiflächen dürfen überhaupt nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

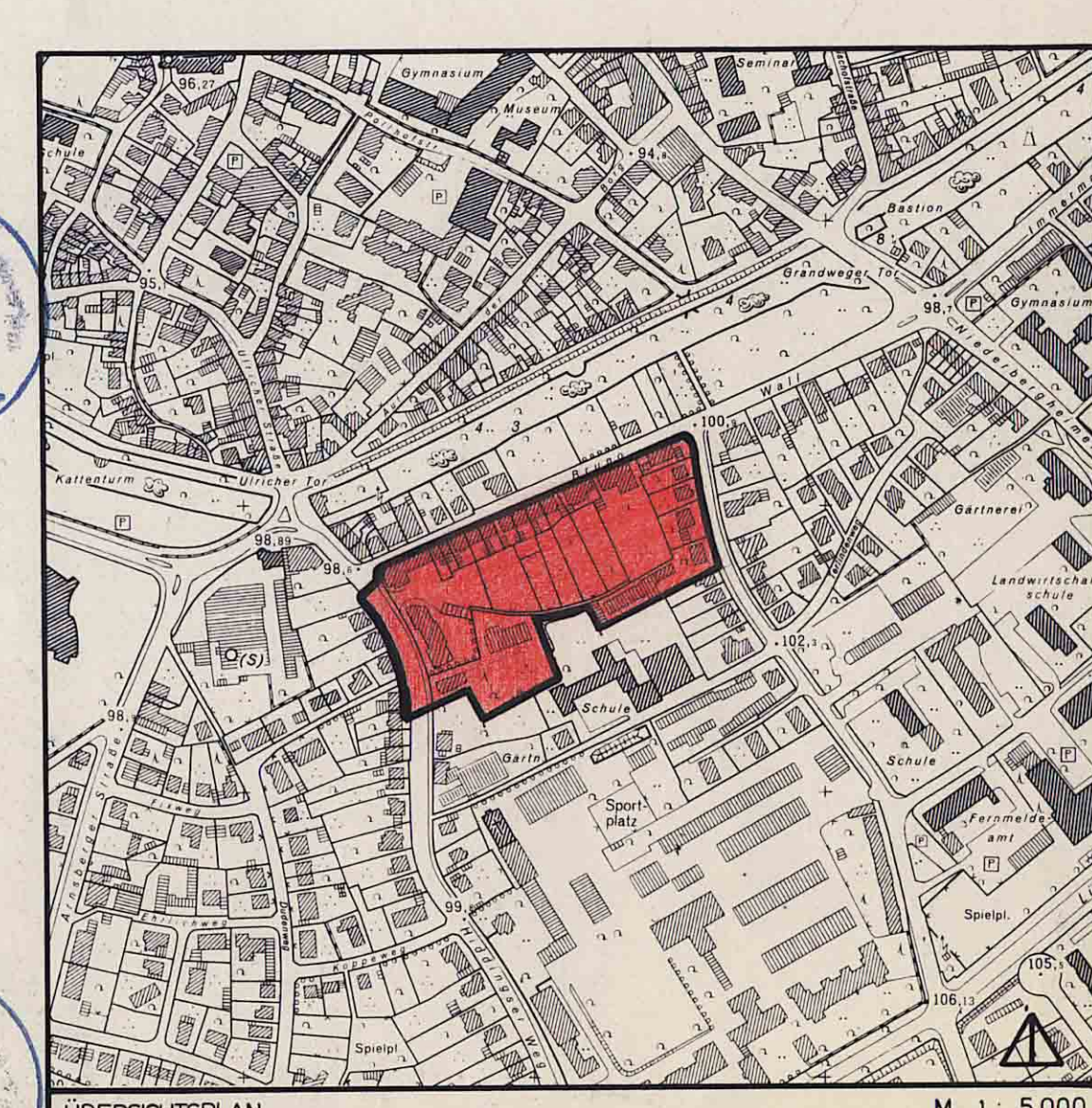
Geändert durch Ratsbeschluss vom 28.09.1994 gem. § 13 BauGB

Garagen und Stellplätze werden gem. § 23 (5) BauNVO auf diesen Flächen für unzulässig erklärt.
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit Ausnahme von Gartenlauben sind gem. § 23 (5) BauNVO auf diesen Flächen ebenfalls unzulässig.

STADT SOEST

BEBAUUNGSPLAN NR. 91

M. 1:500



Anfertigung durch das Planungsamt der Stadt Soest.

Die Planunterlage, Stand 23.09.93 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 23.09.93

Amtsleiter

Bürgermeister
Ratsmitglied
Stadtdirektor

Soest, den 23.09.1993

Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (1) BauGB für die Dauer eines Monats ab dem 22.11.1993 bis einschließlich 24.12.1993 öffentlich ausliegen.

u. gem. § 3 (3) BauGB vom 06.06.94 bis einschl. 08.07.94 Ort u. Zeit der öffentl. Auslegung sind am 10.11.1993 und am 28.06.1994

Soest, den 05.09.1994

Stadtdirektor

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 28.09.1994 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Soest, den 05.02.1995

Bürgermeister
Ratsmitglied
Stadtdirektor

Soest, den 05.02.1995

Bürgermeister
Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 BauGB am 17.02.1995 bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt während der Dienststunden im Rathaus öffentlich aus.

Bürgermeister