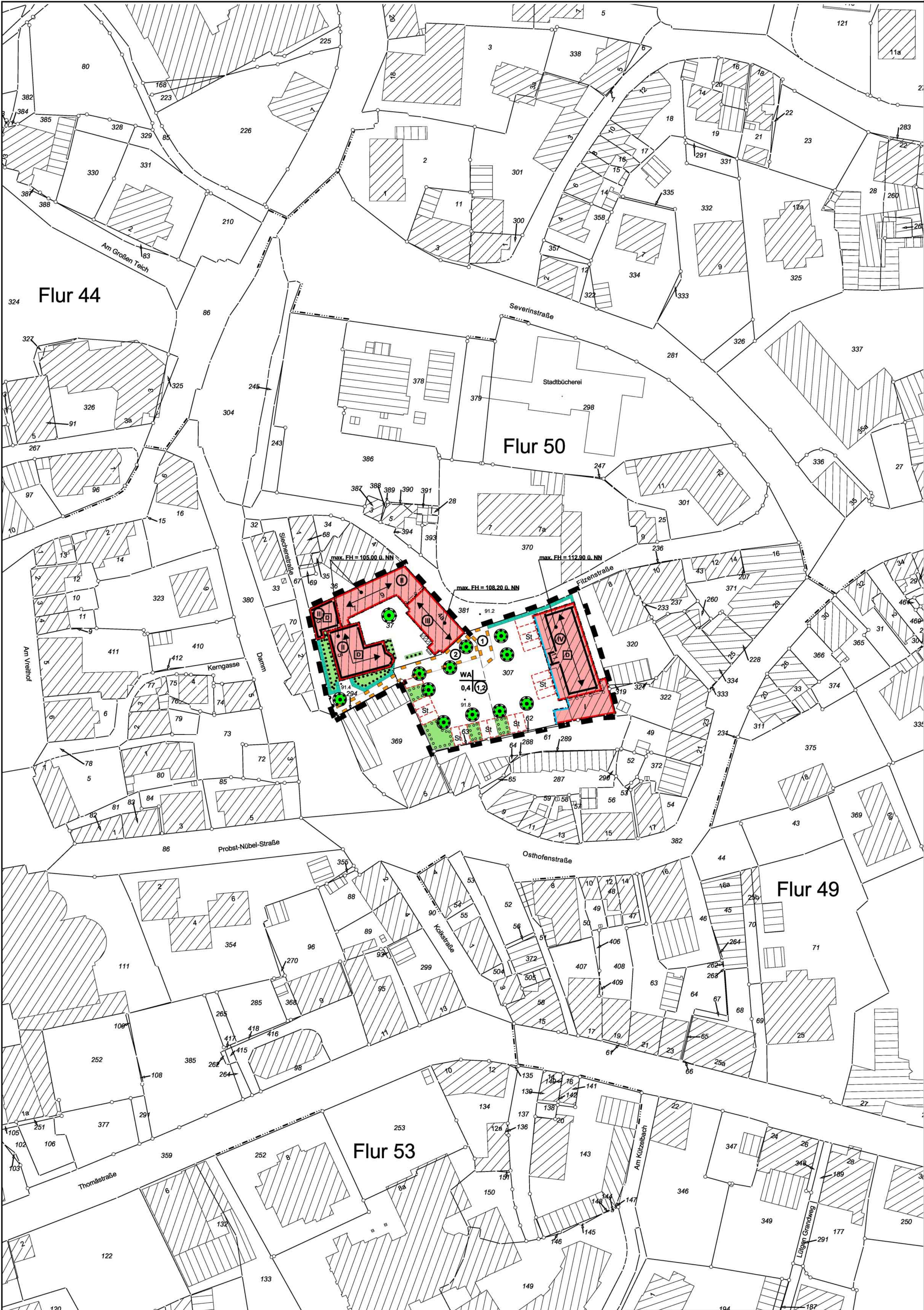




Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. 1998 IS. 137). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. IS. 1950) m.W.v. 03.08.2001.
- 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung 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 09.05.2000 (GV NW S. 439)
- 4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 91)
- 5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW 1994, S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV. NW. S. 386).

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 Abs. 7 BauGB.

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

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 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 gem. § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen:
- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - 3. Anlagen für Verwaltungen,
 - 4. Gartenbaubetriebe,
 - 5. Tankstellen,
- werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO für unzulässig erklärt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze - gem. § 16 (2) BauNVO
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse - zwingend - gem. § 16 (4) BauNVO
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl gemäß § 16 BauNVO
- z.B. 1,2 Geschossflächenzahl gemäß § 16 BauNVO

3. Höhe der baulichen Anlagen gemäß §18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO

max.FH Die festgesetzte Firsthöhe bzw. oberster Dachabschluss darf nicht überschritten werden. Maßgebend ist die Höhe über NN.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baulinie gemäß § 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.

WA-Gebiet
Das ist der farblich so festgelegte und durch Baugrenzen und Baulinien begrenzte Teil des Baugebietes.

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

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

Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Zu erhaltende Einzelbäume
Die gekennzeichneten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten. Sie dürfen weder beseitigt noch durch andere Maßnahmen in ihrem Bestand und in ihrer Vitalität beeinträchtigt oder gefährdet werden. Es sind die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflanzungen entsprechend der Art der abgestorbenen Bäumen vorzunehmen.
Es wird auf folgende Regelwerke hingewiesen:
- die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- die RAS - LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung - Schutz von Bäumen (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswese, 1999), sowie
- die ZTV - Baumpflege: Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Baumpflege und Baumsanierung (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau, FLL 2001).

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

ST Flächen für Stellplätze
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze außerhalb der dafür festgesetzten Flächen unzulässig.

Garagen und offene Garagen (Carports) sind gemäß §12 (6) BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Sonstige Festsetzungen:

- Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit bzw. Firsthöhen gemäß § 16 (5) BauNVO
- Geh- und Fahrrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB zugunsten der Anlieger der Gebäude Siechenstraße 3,5,7 und 9 und Filzenstraße 4a
- Geh- und Radfahrrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

Regelungen für den Denkmalschutz

In der Denkmalliste der Stadt Soest eingetragen Baudenkmal.

vorhandene Grünandssteinmauern; diese Anlagen unterliegen dem Schutz des §2 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung vom 19.06.1985, zuletzt geändert durch Satzung vom 09.01.1992, in Kraft getreten am 15.01.1992.

C. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- Vorhandene Bebauung
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Grundstücksgrenze und Grenzzeichen
- Hausnummer
- Geplante neue Grundstücksgrenze
- Höhenpunkt mit Höhenangabe
- Treppenanlage
- nicht katastereingemessenes Gebäude

D. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

Festsetzung der Hauptfrischrichtung.
Die Hauptfrischrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Zeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

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

E. 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 evtl. noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen. Es sind zunächst Sondierbohrungen vorzunehmen.

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 oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Stadtarchäologen oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest und/oder dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe/Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ope, 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.

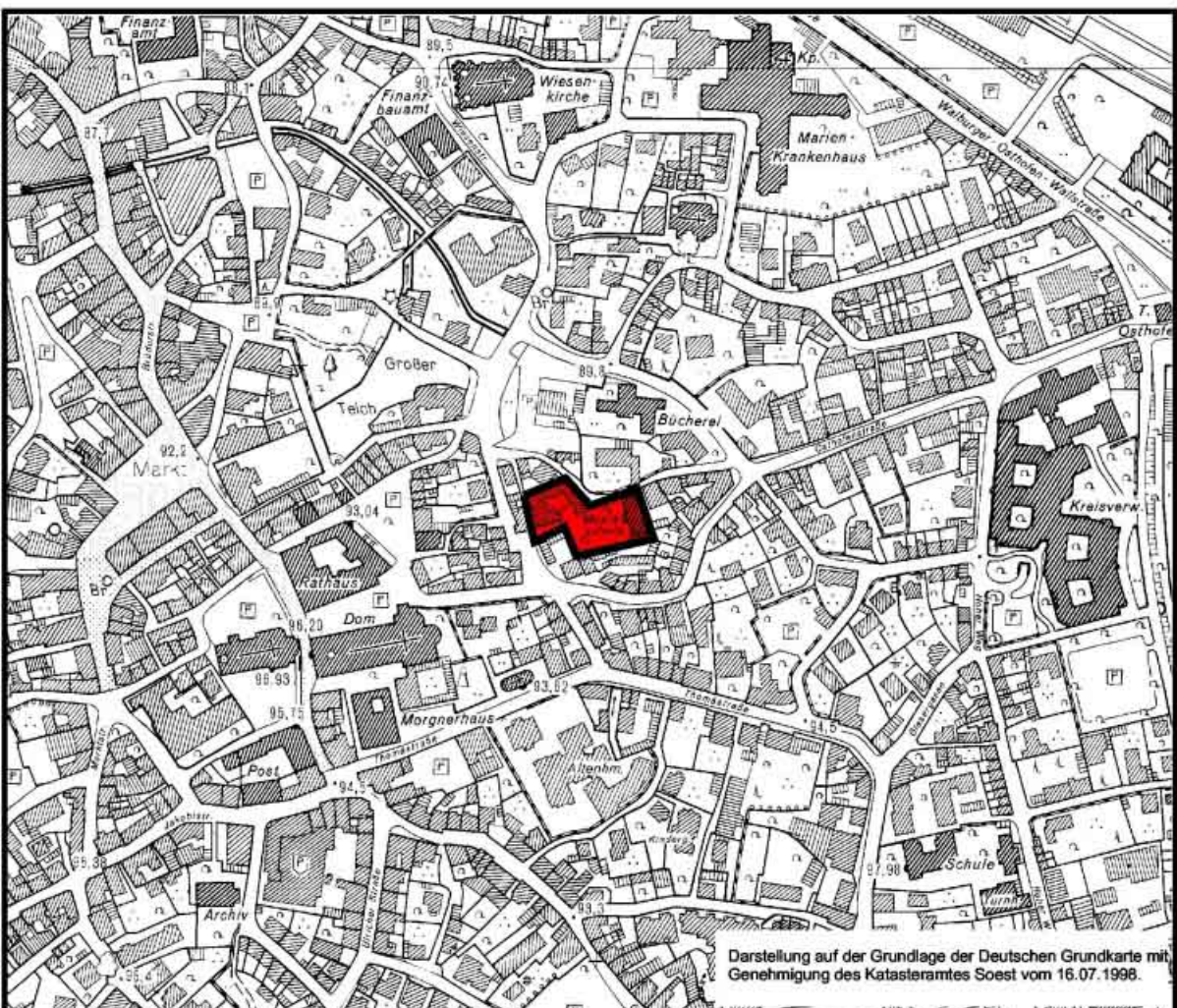
Bußgeldandrohung:

Gemäß § 4(2) der Gemeindeordnung NW in Verbindung mit §213 (1) Nr. 3 BauGB wird derjenige mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € belegt, der vorsätzlich und fahrlässig festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.
Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmalfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungsstätten nicht nach § 16 (1) Denkmalschutzgesetz NW unverändert lässt.



Stadt Soest
2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 93

M. 1 : 500



Übersicht
Stadt Soest - Abt.Stadtenwicklung - gez. K. Lagast

M. 1. 5000

Angefertigt durch die Abteilung Stadtent-
wicklung der Stadt Soest

Soest, den 22.10.01
Abteilungsleiter gez. Dr. Landwehr

Die Planunterlage, Stand 29.10.01
entspricht den Anforderungen des § 1 der
Planzeichenverordnung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung
ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 29.10.01
gez. Schwefel

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand die vorgezogene
Bürgerbeteiligung - Unterrichtung und
Erörterung - am 19.06.01 bzw.
vom 11.06.01 bis 19.06.01 statt.

Soest, den 26.06.01
Der Bürgermeister gez. Dr. Ruthemeyer

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat
gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines
Monats ab 05.11.01 bis 07.12.01
einschließlich öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en)
sind am 27.10.01 ortsüblich
bekanntgemacht worden.

Soest, den 09.01.02
Der Bürgermeister gez. Dr. Ruthemeyer

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land
NW und §2 und § 10 BauGB hat der Rat der
Stadt Soest am 30.01.02 diesen
Bebauungsplan als Satzung
beschlossen.

Soest, den 11.02.02
Der Bürgermeister gez. Dr. Ruthemeyer

Der Satzungsbeschluss ist am 06.06.02
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3
BauGB tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird
zu jedermanns Einsicht während der
Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.

Soest, den 11.06.02
Der Bürgermeister gez. Dr. Ruthemeyer