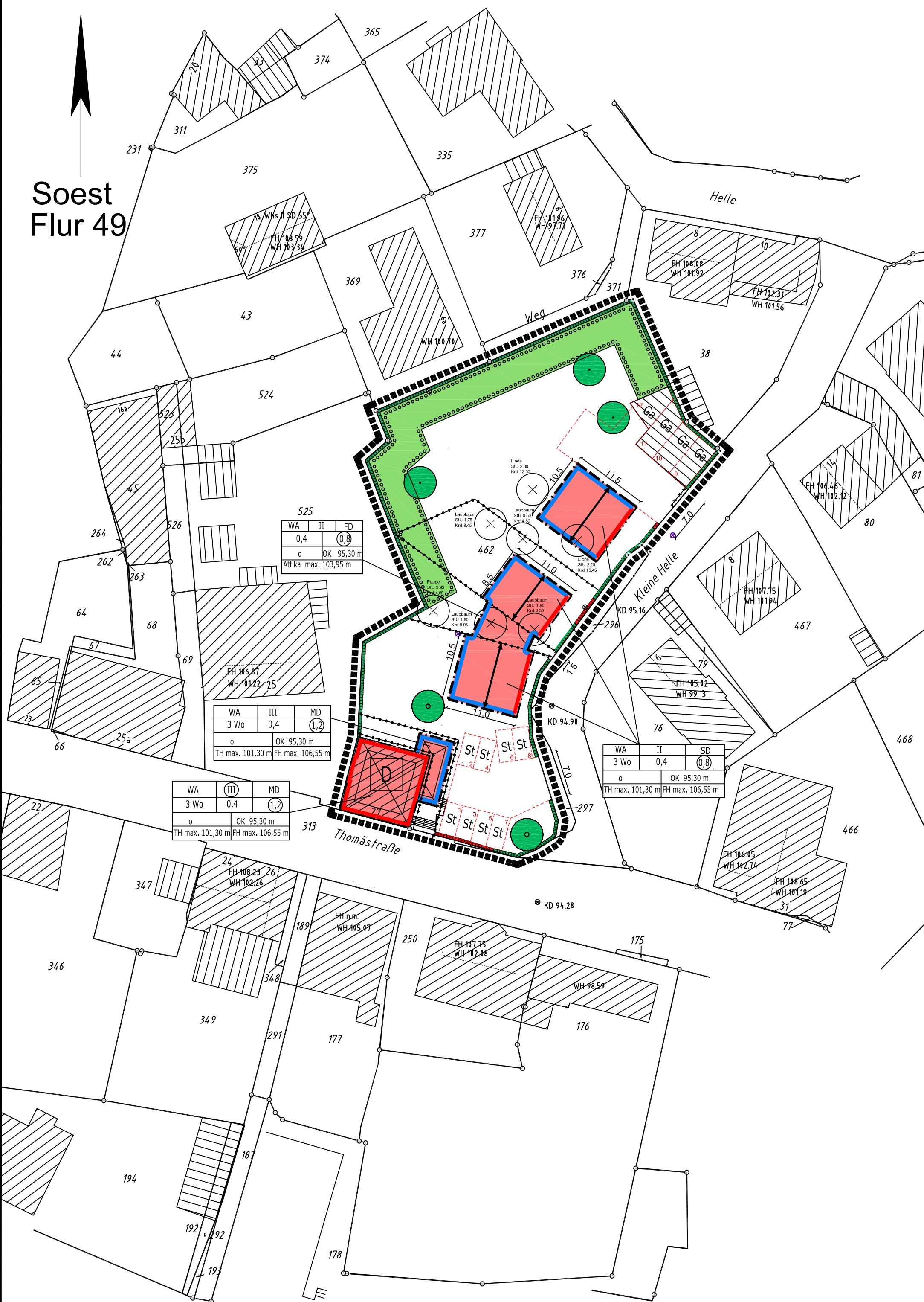




Soest
Flur 49

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

- 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,
- der Anzeigepflicht des § 4 Abs. 2 Satz 2 BSS nicht nachkommt,
- Anordnungen zur Pflege, zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 5 Abs. 1 oder 2 BSS nicht Folge leistet,
- Nebenbestimmungen zu einer Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 nicht erfüllt,
- seinen Verpflichtungen nach §§ 7 oder 9 BSS nicht nachkommt,
- entgegen § 8 Abs. 1 oder 3 BSS geschützte Bäume nicht in den Lageplan einträgt oder
- § 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 Bodendenkmalsfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungstätten nicht nach § 16 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250.000,— EURO geahndet werden.

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316), in Kraft getreten am 01.01.2007
 - 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)
 - 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV.NRW. S. 615)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 - 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 03.10.2007 (GV.NRW. S. 498)
- Der Rat der Stadt Soest hat in seiner Sitzung am 18.06.2008 die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.

FESTSETZUNGEN:

Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO: 1. Wohngebäude; 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) BauNVO zugelassen werden: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes; 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; 3. Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht zulässig sind.

3 Wo Es sind maximal 3 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß; hier: es ist höchstens eine zweigeschossige Bebauung zulässig

III Zahl der Vollgeschosse, zwingend; hier: es ist nur eine dreigeschossige Bebauung zulässig

0,4 Grundflächenzahl, hier: 0,4 (§§ 16 und 19 BauNVO)

Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung, einschließlich der als private Grünfläche festgesetzten Bereiche.

0,8 Geschossflächenzahl, hier: 0,8 (§§ 16 und 20 BauNVO)

FH max. 106,55 m maximal zulässige Firsthöhe über NHN, z.B.: 108,75 m ü. NHN (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe ist Normalhöhennull.

TH max. 101,30 m maximal zulässige Traufhöhe über NHN, z.B.: 103,75 m ü. NHN (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet.

OK 95,30 m maximal zulässige Höhe des Fertigfußbodens über NHN, z.B.: 99,30 m ü. NHN (§§ 16 und 18 BauNVO)

Attika max. 103,95 m maximal zulässige Höhe des Attika über NHN, z.B.: 103,95 m ü. NHN (§§ 16 und 18 BauNVO)

Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen:

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

Die Errichtung von Balkonen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist auf der von der Strasse abgewandten Gebäudeseite zulässig.

Bauline

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest hat nach § 13 a (3) i.V.m. § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 – neu im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 06.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 10.12.2007

gez. Dr. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Gem. § 13 a (2) BauGB wurde die Auslegung nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.02.2008 bis zum 02.03.2008 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Soest, den 14.03.2008

gez. Dr. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Private Grünfläche; Fläche zum Anpflanzen / Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)

private Grünfläche

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind – mit Ausnahme von Gartenlauben – im Bereich der privaten Grünflächen nicht zulässig. Notwendige Wegeverbindungen zur Erschließung der Gartenbereiche sind zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Bereichs sind vegetationsfreie Flächen vollflächig zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Abgängige Bäume und Gehölzbestände sind zu ersetzen. Vorhandener Bewuchs von Einfriedungsmauern ist weitgehend zu erhalten. Vorhandene und neu erstellte Einfriedungsmauern sind standortgerecht mit heimischen Klettergehölzen zu begrünen.

anzupflanzender Baum

An den festgesetzten Standorten ist jeweils ein Laubbaum als Hochstamm 4x verschult mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm anzupflanzen. Es sind standortgerechte Baumarten 1. und 2. Ordnung zu verwenden.

zu erhaltender Baum

Als zu erhalten festgesetzte Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Innerhalb der Kronentraufbereiche der geschützten Bäume sind Nebenanlagen aller Art mit Ausnahme der dargestellten Nebenanlagen, der notwendigen Feuerwehrzufahrten und der notwendigen privaten Fußwege untersagt. Die Veränderung der Geländehöhe ist nicht zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Verkehrsflächen aller Art sind in Pflasterbauweise und / oder in wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Tennendecken, Kammer- oder Fugenpflaster, offenporiges Pflaster o.ä.) herzustellen.

Fläche für Gemeinschaftsanlagen:

(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Fläche für Gemeinschaftsanlagen

Ga Zweckbestimmung : Garagen

St Zweckbestimmung : Stellplätze

Stellplätze (ST), Garagen (GA) und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür gekennzeichneten und ausgewiesenen Flächen sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sonstige Planzeichen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der "1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96/4" der Stadt Soest (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb der überbaubaren Flächen (§ 16 (5) BauNVO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW))

Abschnitt einer Grünsandsteinmauer, der zur Ergänzung der bestehenden Mauer zu errichten ist.

SD Dachform : Satteldach

FD Dachform : Flachdach

MD Dachform : Mansardendach

Hauptfstrichtung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

vorhandene Grünsandsteinmauer: diese Anlagen unterliegen dem Schutz des § 2 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung der Altstadt Soest in der Fassung vom 12.11.2001.

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 18.06.2008 diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Soest, den 20.06.2008

gez. Dr. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 01.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 neu der Stadt Soest in Kraft.

Soest, den 08.07.2008

gez. Dr. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 17.01.2008

gez. Dr. Ing. Ludwig
Öffentl. best. Verm.-Ing.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

Soest, Flur 49 Gemarkung, Flurbezeichnung

Kleine Helle Straßenname 462 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen

KD 94,28 Kanaldeckel mit Höhe

Gebäude, vorhanden

zu entfernender Baum

Vermassung

Treppe

Zu entfernende Mauer

HINWEISE:

- Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 96/4 behalten ihre Gültigkeit.
- Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelten die "Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung für die Altstadt Soest".
- Vor einer Überbauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach evtl. noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen.
- Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu saparieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmäßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Im gesamten Plangebiet ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit archäologischen Befunden zu rechnen. Deshalb können bei Bodeneingriffen 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 und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadtarchäologie Soest (Tel. 02921-103 3121) oder der unteren Denkmalbehörde (Tel. 02921-103 3411) und / oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-9375-0; Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

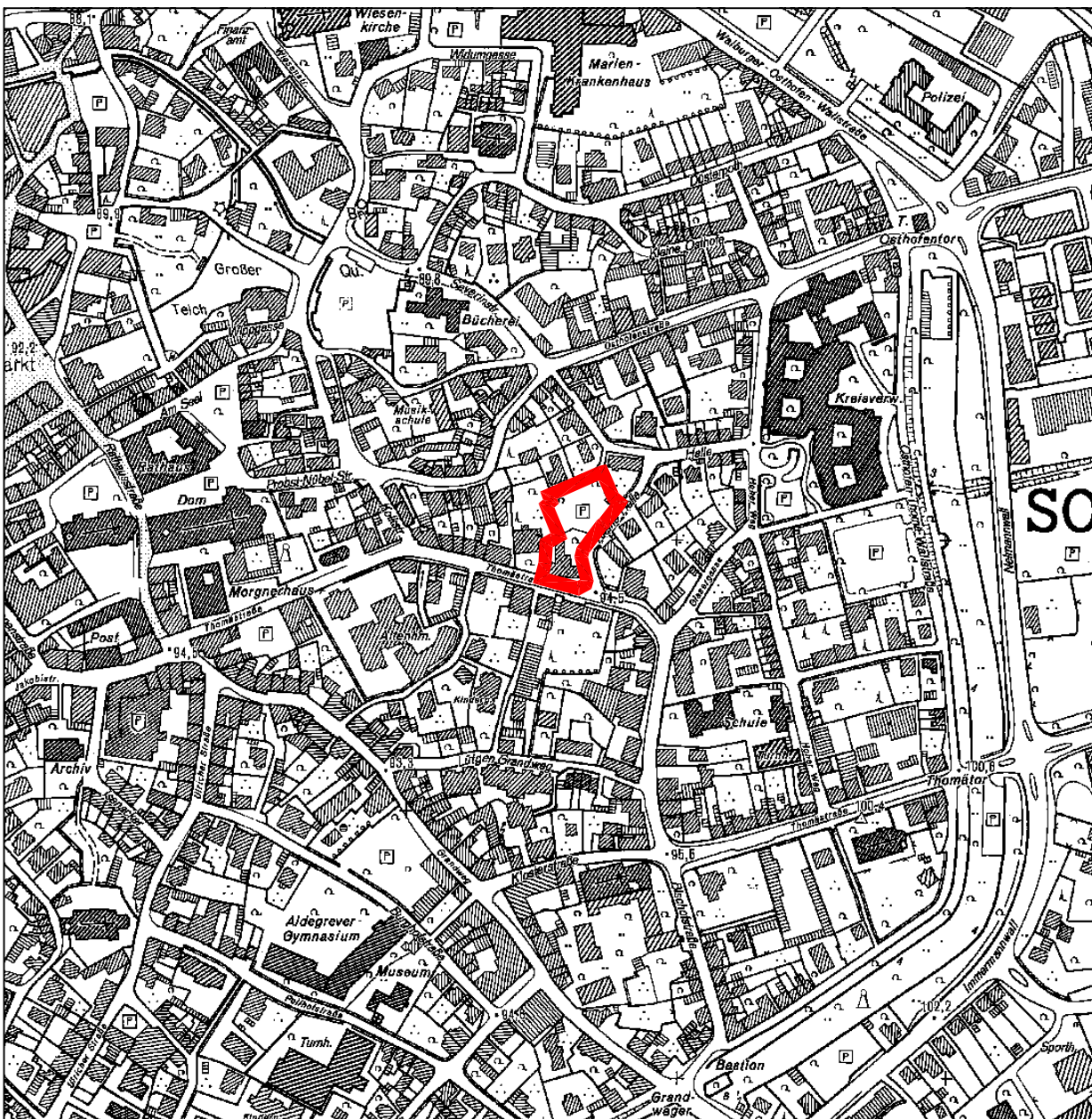


Stadt Soest

Bebauungsplan Nr. 96/4 neu

"Thomästraße/Kleine Helle"

M : 1 :500



Übersichtspln / Geltungsbereich

M: 1: 5000

Planung durch



Ludwig und Schwefel
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Feldmühlenweg 18 Tel.: 02921 / 3660-0 www.ljs-soest.de
59494 Soest Fax.: 02921 / 3660-33 post@ljs-soest.de