



Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.84 (GV. NW I. 475) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV. NW S. 124) und des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.1986 (BGBl. I S. 225 ff.) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) - zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.04.93 (BGBl. I S. 466) sowie dem § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.84 (GV. NW S. 419, Ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV. NW S. 467).

hat der Rat der Stadt Soest in seiner Sitzung am 28.09.1994 die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig sind:

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Nr. 3 Anlagen 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 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 4 Gastwirtschaften Nr. 5 Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in diesem Plangebiet nicht zulässig.

WB Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO) zulässig sind:

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

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahme Nr. 1 Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung kann zugelassen werden.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 2 Versorgungsbetriebe, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Nr. 3 Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in diesem Plangebiet als nicht zulässig erklärt.

Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Schule

- Schulhallen Alderegrevier-Gymnasium -
- Kindertagesstätten -
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Heim für Mutter und Kind -
- Kindertagesstätte -
- Post

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

1, II, III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (2) BauNVO

Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 16 (4) BauNVO

Grundflächenzahl gem. § 16 (2) BauNVO

Geschossflächenzahl gem. § 16 (2) BauNVO

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

geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO

nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO

nur Hausgruppen zulässig gem. § 22 BauNVO

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

3. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 19 BauNVO i.V.m. § 16 (4) BauNVO

max. TH. Die festgesetzte Traufhöhe darf nicht überschritten werden. Maßgebend ist die Höhe über NN. Die Traufe wird definiert als Schnittpunkt der aufstehenden Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

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

4. Überbauung 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 BauGB

Das ist der färblich 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 BauGB

5. Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Flächen für die Erhaltung von Einzelbäumen

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

Gründungsflächen für Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit Ausnahme von Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB auf diesen Flächen nicht zulässig.

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

Die Erdgeschossoberkante der baulichen Anlagen in diesem Plangebiet darf, von der Gebäudemitte ausgehend, das Maß von 50 cm über der (Festung bzw. Zufahrt Straße, Fußweg usw.) Höhe der fertig ausgebauten angrenzenden Haupterschließungsfläche Mitte der Haupterschließungsfläche in 90° Winkel zur Gebäudemitte nicht überschreiten.

7. Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsbedingter Bereich

Fußweg

Handliche Darstellungen

Sichtwinkel

Fahrbahn

Fußweg

Straßenbegrenzung

Grundstückskante

Parkstreifen

8. Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit bzw. Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB (Kübelbach)

Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Flächen für Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Gas

Elektrizität

B. Nachrichtliche Übernommene Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB

Regelungen für den Denkmalschutz

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale) die dem Denkmalschutz unterliegen

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

Beitragende Hausformen

Richtfunktrasse mit Schutzbereich

In Bereich der Richtfunktrasse einschließlich Schutzbereich ist die Errichtung zwecklicher Anlagen bis maximal 119 m über NN zulässig.

C. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen

Flurgrenze

Geplante neue Grundstücksgrenze

Geplante neue Grundstücksgrenze

Geplante neue Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer

Vorhandene Bebauung

Böschung

Treppenanlage

D. Gestaltungsvorschriften gem. § 81 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4

Festsetzung der Hauptfahrsrichtung

Die Hauptfahrsrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

Stellplätze und Zufahrten sind nur durch Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien (Porenteile, wasserundurchlässige und korrosionsbeständige Materialien) Rastergittersteine, Platten und Steine mit großem Fugenabstand sowie Fugenbegrenzung zu befestigen.

Hinweise:

- Wo im Plan Baugrenzen dicht neben Nutzungsgrenzen oder geplante neue Grundstücksgrenzen eingezeichnet sind, fallen sie als Festsetzung gemäße mit diesen in einer Linie zusammen.
- Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstückslinien nach evtl. noch vorhandenen Kaputtstellen durchzuführen.
- Der Abfluß des Regenwassers von Dach- und Hofflächen ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. durch Versickerung oder Rückhaltung, zu verhindern, zu vermeiden oder mäßig zu verlangsamen. Für Fußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden. Quellen, Bäche und Brunnen von Freizeitanlagen dürfen überhaupt nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde aber auch Veränderungen und Verformungen 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 (Tel. 103-437) oder der unteren Denkmalbehörde (Tel. 103-406) und/oder dem Landschaftsverband/Land für Archäologie für Bodendenkmäler (Tel. 103-437) oder der unteren Denkmalbehörde (Tel. 103-406) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsschritte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. § 16 (5) und § 16 (6) Denkmalschutzgesetz NW, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Baugrubenabdeckung

Gem. § 4 (2) der Gemeindeordnung NW in Verbindung mit § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird derjenige mit einer Gelddau 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.

Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmälerfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Bodendenkmäler nicht nach § 16 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz unverändert läßt. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis 500.000,00 DM geahndet werden.

STADT SOEST

BEBAUUNGSPLAN NR. 98

M. 1:500

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000