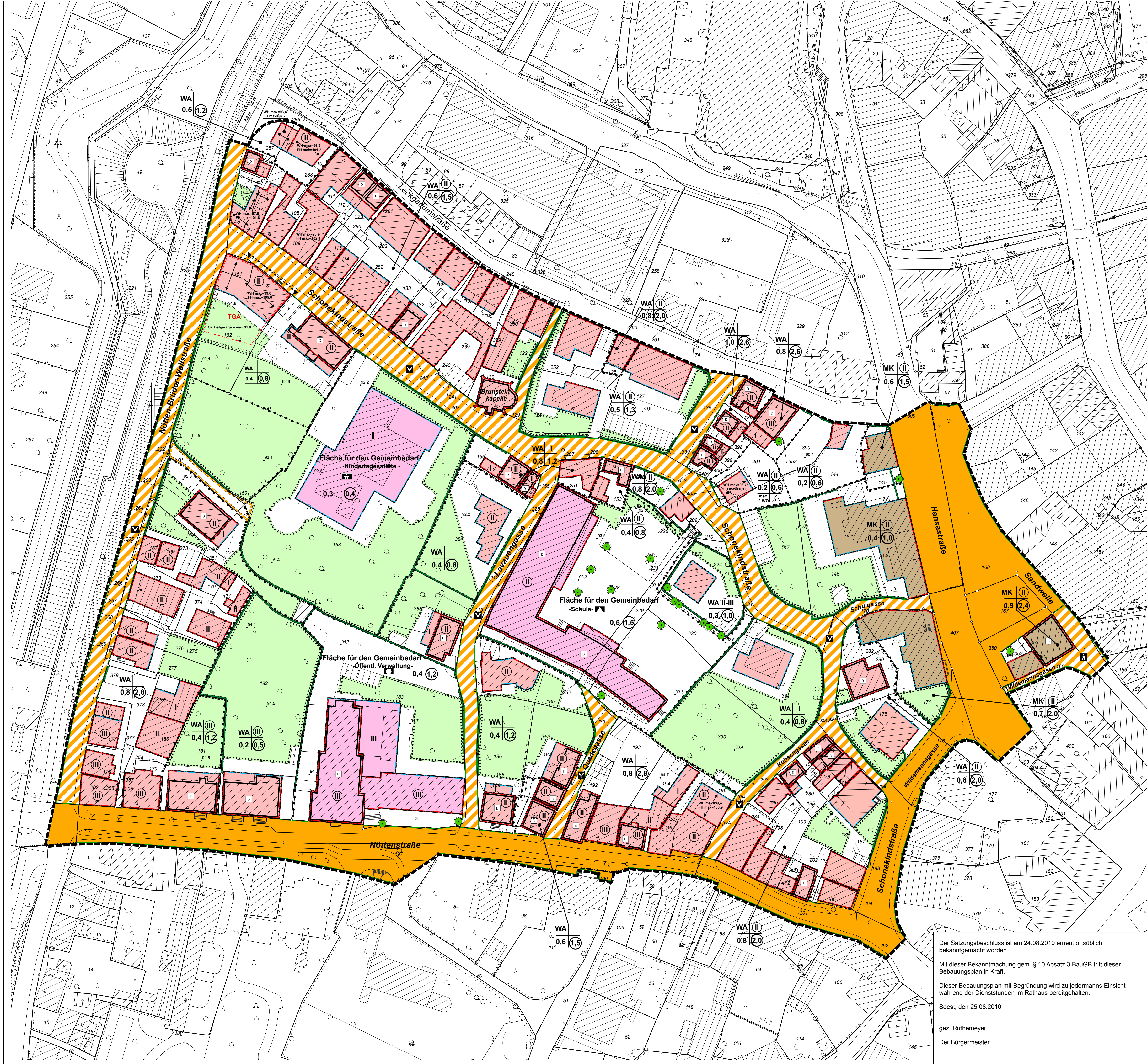




Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. S. 3018)
- 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 Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW S. 708)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung 1990-PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 Gesetz vom 30.06.2009 (GV NRW S. 380)

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden gemäß §16 BauNVO für unzulässig erklärt:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

WO Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind auf den gekennzeichneten Flächen in Wohngebäuden nicht mehr als die angegebenen Wohnungen (WO) zulässig.

MK Kerngebiete gem. § 7 BauNVO

Zulässig sind:

Nr.1: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Nr.2: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr.3: sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
Nr.4: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Nr.6: Wohnungen für Aufsichts- und Beretschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
Nr.7: sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.

Nicht zulässig sind gemäß § 1(5) BauNVO:

Nr.2 Vergnügungsläfen,
Nr.5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Die gemäß § 7 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig:

Nr.1: Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,
Nr.2: Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen.

Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Zweckbestimmung:

- ☐ Öffentliche Verwaltung
- ☐ Schule
- ☐ Kindertagesstätte

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

I,II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO

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

△ Nur Einzelhäuser zulässig

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

WH max. Die festgesetzte Wandhöhe darf nicht überschritten werden. Die Wandhöhe wird definiert als Schnittpunkt der aufgehenden Gebäudeaußenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.

PH max. Die Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Firsthöhe ist der oberste Dachabschluss einschließlich der Dachhaut.

OK max. Die festgesetzte Oberkante der baulichen Anlage darf nicht überschritten werden. Die Oberkante wird definiert als oberster Abschluss der waagerechten Konstruktion einschließlich Begrünung.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf N.N.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

--- Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO

--- Baugrenzengem. § 23 (3) BauNVO

Auf dieser Linie muss gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

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

Soest, den 25.08.2010

gez. Ruthemeyer

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist am 06.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Auf dieser Linie muss gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

An den von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeselten dürfen eingeschossige Anbauten die Baulinie/Baugrenze bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m überschreiten.

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Das ist der farblich so festgelegte und durch Baulinien und Baugrenzen begrenzte Teil des Baugebietes

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

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

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

■ Fußgängerbereich

■ Verkehrsberuhigter Bereich

— Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

▼ Einfahrtbereich Tiefgarage

Flächen für Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) Nr.22 BauGB

TGA Tiefgarage

Gemäß § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass der durch die baulichen Anlagen auf den Flurstücken 161 und 162 bauordnungsrechtlich nachzuweisende Stellplatzbedarf ausschließlich durch Stellplätze in der Tiefgarage zu decken ist. Weitere Stellplätze und Caragen auf dem Grundstück oberhalb des Tiefgaragengeschoßes sind gemäß § 12 (4) BauNVO unzulässig

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

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

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

Zu erhaltende Einzelbäume

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahme von Gartenläuben sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf diesen Flächen unzulässig.

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO von Baugebieten oder

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- zugunsten der Stadt Soest

- zugunsten der Stadtwerke Soest

- zugunsten der angeschlossenen Grundstücke

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Vorhandene Grünsteinmauern; diese Anlagen unterliegen dem Schutz des § 2 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung vom 12.11.2001, in Kraft getreten am 18.11.2001.

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

gepl. Grünsteinmauer

Vorhandene Bebauung

193 Flurstücksnummer

Flurgrenze

Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen

12 Hausnummer

• Höhenpunkte mit Höhenangaben

Böschungen

Treppenanlagen

Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Hauptfrischtrichtung

Baugeldandrohung:

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung NRW in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 und (2) BauGB wird derjenige mit einer Geldbuße bis 10.000,- € belegt, der vorsätzlich und fahrlässig festgesetzten Bindung für Bepflanzungen 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 Bodendenkmalfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungsstätten nicht nach § 16 (1) Denkmalschutzgesetz unverändert lässt.

Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis 250.000,- € geahndet werden.

Gemäß § 70 (1) Nr. 17 Landschaftsgesetz NW in Verbindung mit § 12 (1) Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig

a. geschützte Bäume entgegen den Verboten des § 4 BSS und ohne Ausnahme-genehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS entfernt, zerstört, schädigt oder ihren Aufbau wesentlich verändert,

b. der Anzeigepflicht des § 4 (2) Satz 2 BSS nicht nachkommt,

c. Anordnungen zur Pflege, zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 5 (1) oder 2 BSS nicht Folge leistet,

d. Nebenbestimmungen zu einer Ausnahme-genehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS nicht erfüllt,

e. seinen Verpflichtungen nach §§ 7 oder 9 BSS nicht nachkommt,

f. entgegen § 8 (1) oder 3 BSS geschützte Bäume nicht in den Lageplan einträgt oder g. § 8(2) Satz 1 BSS zuwiderhandelt.

Gemäß § 71(1) Landschaftsgesetz NW in Verbindung mit § 12 (2) Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden.

Hinweise:

1. Im gesamten Plangebiet ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit archäologischen Befunden zu rechnen. Deshalb können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturge-schichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelände, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse berischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Stadtdarchäologie Soest (Tel.-Nr. 02921/6639650), der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest (Tel.-Nr. 02921/103-3411) oder dem Westf. Museum für Archäologie Amt für Bodendenkmal-pflege, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr. 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und §16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

2. Sollten bei Erdbarbeiten Abfallablagern oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Bei Baummaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf den Entsorgungsanlagen des Kreises zu beseitigen.

Im Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest ist in dem Bereich der Schule eine Eintragung vorhanden. Es handelt sich um das ehemalige Gaswerk.Dort wurden Grundwasser-Verunreinigungen festgestellt. Aus diesem Grund muss das Anlegen von Hausbrunnen oder sonstige Förderung von Grundwasser untersagt werden.

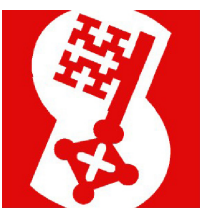
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung für die Altstadt Soest in der jeweils gültigen Fassung.

4. Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach evtl. noch orhandenen Kampfmitteln durchzuführen.

5. Der Abfluss des Regenwassers von Dach- und Hofflächen, die erstmals bebaut, befestigt oder erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist entsprechend dem § 51 Landeswassergesetz NW, soweit möglich, zu versichern, zu versenken oder in ein Gewässer einzuleiten.

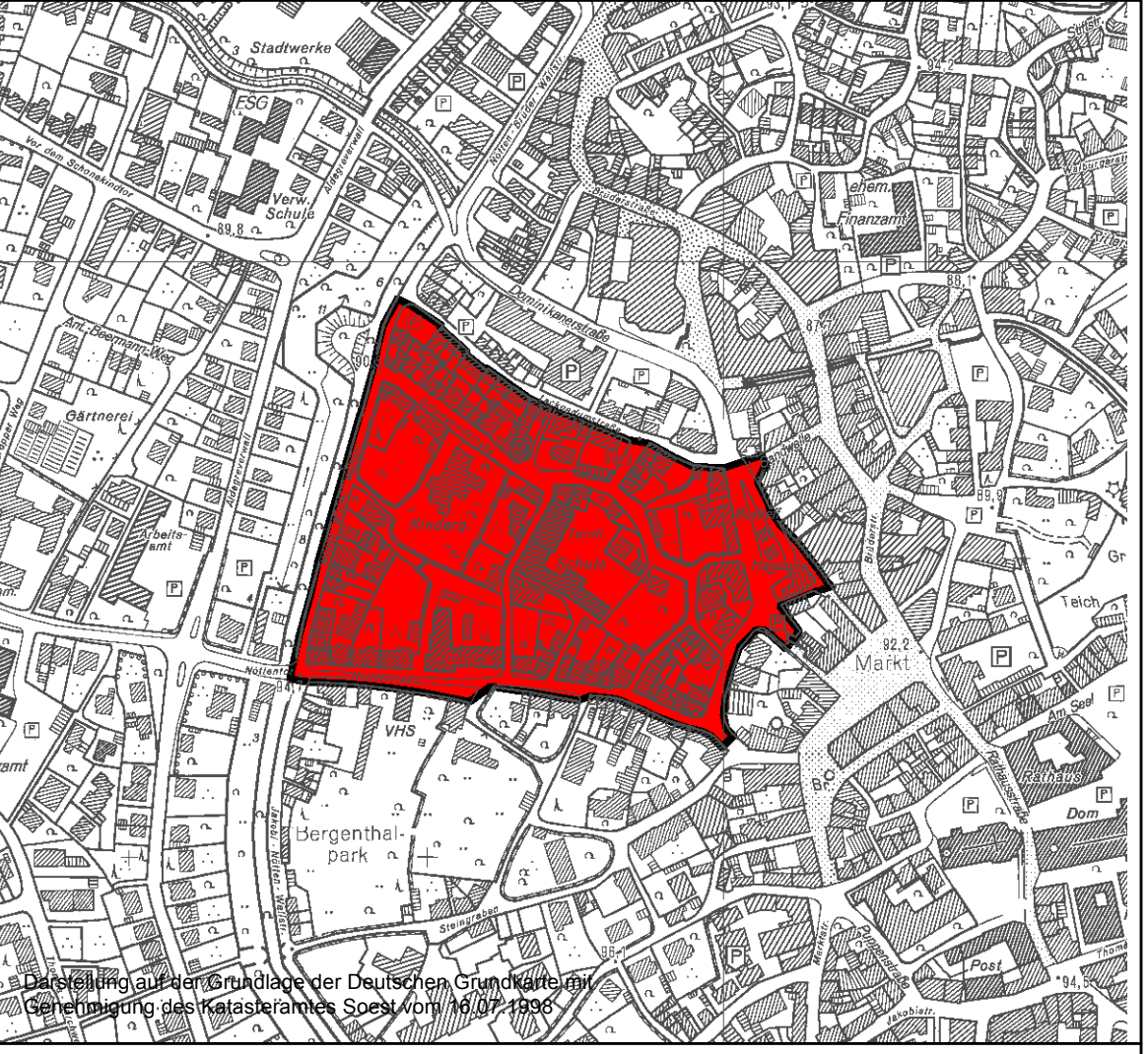
6. Sollten sich bei der Ausführung von Bauvorhaben Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten ergeben, ist unverzüglich die untere Land-schafts-behörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Stadt Soest



Bebauungsplan Nr. 102 Schonekindstraße

M. 1 : 500



Übersicht

M. 1 : 5000