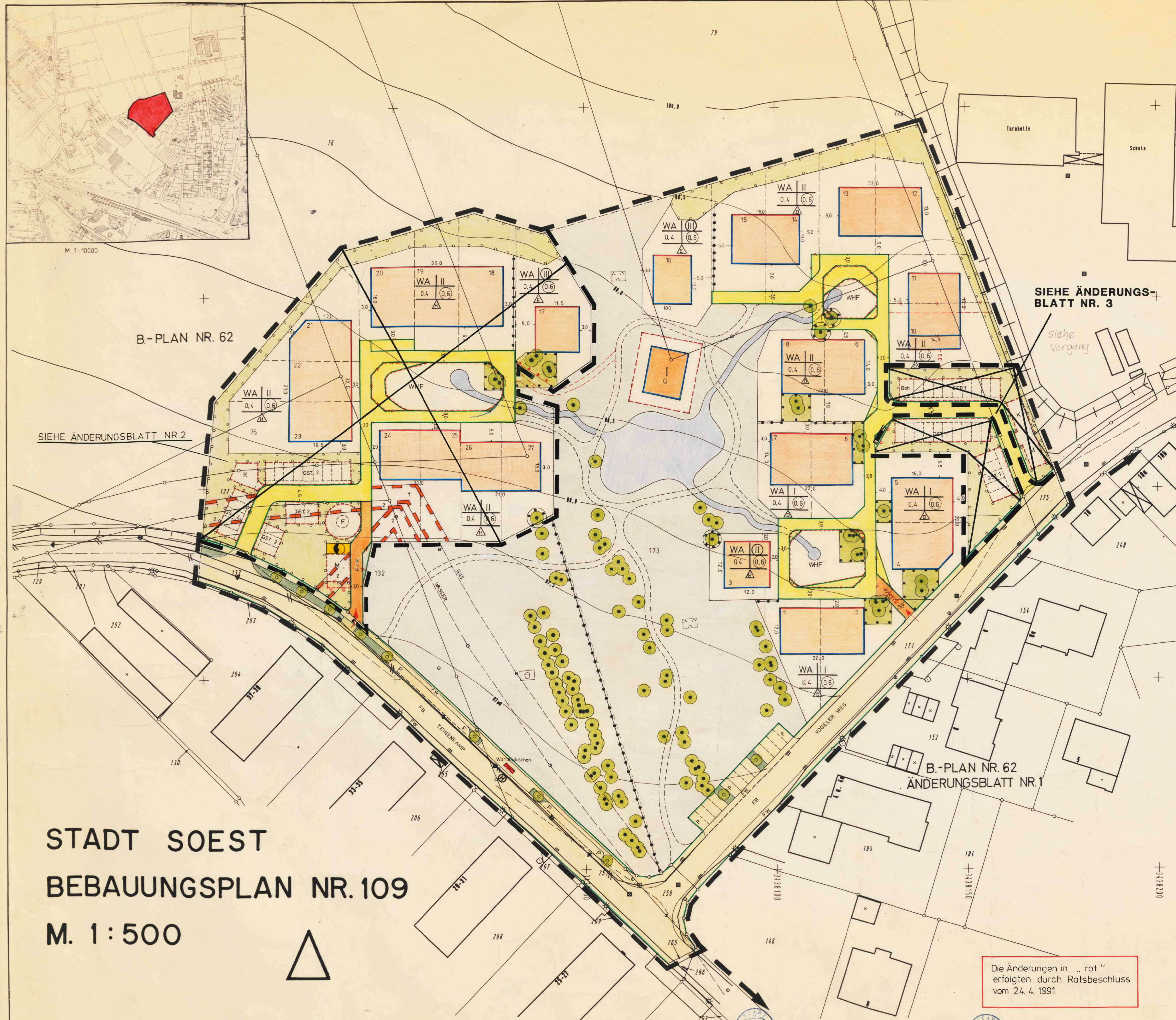




STADT SOEST
BEBAUUNGSPLAN NR. 109
M. 1:500

SIEHE ÄNDERUNGS-
BLATT NR. 3

SIEHE ÄNDERUNGSBLATT NR. 2

B-PAN NR. 62

B-PAN NR. 62
ÄNDERUNGSBLATT NR. 1

Die Änderungen in „rot“
erfolgten durch Ratsbeschluss
vom 24. 4. 1991

Präambel

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475) und des § 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253 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) und des Art 2 § 1 Abs 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung nichtrechtlicher Vorschriften (WohnBauErl.G.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.05.1990 (BGBl. I. S. 926) hat der Rat der Stadt Soest in seiner Sitzung am 24. 4. 91 die planungsrechtlichen 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 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

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

Die unter § 4 Abs 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbetriebe
5. Tankstellen

werden gem. § 1 Abs 6 BauNVO nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (3) u. (4) BauNVO

- als Höchstgrenze
- zwingend

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 BauNVO

Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 17 BauNVO

Gemäß § 20 (3) BauNVO wird festgesetzt:

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen, die kein Vollgeschoss sind, sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nur zur Hälfte mitzurechnen.

Offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO

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

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

Das ist der farblich so festgelegte und durch Baugrenzen und Baugrenzen begrenzte Teil des Baugebietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

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

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO zulässig. Garagen und Stellplätze sind gem. § 23 Abs 5 BauNVO nicht zulässig.

Sichtflächen - als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - sind von allen baulichen Anlagen, sowie Einfriedigungen, Boscungen und Anpflanzungen über 0,80 m Höhe - von der Fahrbahndecke gemessen - freizuhalten.

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

Die Erdgeschosßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf, von der Gebäudemitte ausgehend, das Maß von 60 cm über der fertig ausgebauten angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

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

- G Gemeinschaftshaus, das zur Nutzung von Freizeitaktivitäten allen Baugrundstücken (1-27) zugeordnet ist.
- GST 1-2 Gemeinschaftsstellplätze
- Die GST 1 sind den Baugrundstücken 1-16 zugeordnet. Die GST 2 sind den Baugrundstücken 17-27 zugeordnet.
- Garagen u. sonstige offene Stellplätze sind gem. § 23(5) nicht zulässig.
- K Kompostierungsplatz
- M Mülltonnenbehälter/Recyclingcontainer
- F Fahrradunterstellplatz
- WHF Wohnhöfe (WHF), die den einzelnen Baubereichen zur Aufnahme von Freizeiteinrichtungen und gemeinsamen Nutzungen etc. zugeordnet sind.

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

- Die gekennzeichneten Gebiete sind mit heimischen Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzupflanzen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Baumgruppen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

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

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Parkanlage

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

- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Mischverkehrsflächen
- Flächen für das Parken von Fahrzeugen
- Fußweg / Radweg

Nachrichtliche Darstellung

- Straßenbegleitgrün
- FW Fußweg
- FB Fahrbahn
- F/R Fußweg / Radweg
- P Parkstreifen
- Zufahrt Rettungswege
- anzuflanzende Bäume
- Baumstandorte
- Bushaltestelle

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

- Wasserflächen

10. Sonstige Festsetzungen

- 1 u. 2 Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke mit Gas - 1 - und Wasser - 2 -
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.
- Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB
- Trafo

B. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen
- z.B. 173 Flurstücksnummer
- 920 geplante neue Grundstücksgrenzen
- Höhenlinien mit Höhenangabe

Hinweise:

1. Wo im Plan Baugrenzen dicht neben Nutzungsgrenzen oder geplante neue Grundstücksgrenzen gezeichnet sind, fallen sie als Festsetzung geometrisch mit diesen in einer Linie zusammen.
2. Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach evtl. noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen.

Bußgeldandrohung

Gem. § 4 (2) der Gemeindeordnung NRW in Verbindung mit § 213 Abs 1 Nr 3 BauGB wird denjenigen, mit einer Geldbuße bis 20.000,- DM belegt, der vorsätzlich und fahrlässig festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen dadurch zuwider handelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Entwurf, Bearbeitung und Anfertigung im Jahre 90/91 durch das Planungsamt der Stadt Soest	Die Planunterlage, Stand von Sept. 1990 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. 7. 1981. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 ist gem. § 2 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung durch den Rat der Stadt Soest am 30. 1. 1991 beschlossen worden.	Gem. § 3 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung und der vom Rat der Stadt Soest am 24. 5. 1977 beschlossenen Richtlinien für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung, fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung - öffentliche Darlegung und Anhörung - am 05. 09. 1990 statt.	Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB i. V. mit Art. 2 § 2 (3) (Wo BauErl. G.) ab 13. 2. 1991 bis einschließlich 28. 2. 1991 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 02. 02. 91 ortsbekannt gemacht worden.	Gem. § 4 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 24. 4. 91 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	Der Bebauungsplan ist gem. Art. 2 § 1 Abs. 2 WoBauErlG i. V. m. §§ 6 und 11 BauGB genehmigt worden. Arnberg, den 31. Juli 1991 REGIERUNGSPRÄSIDENT ARNSBERG Im Auftrag	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gem. § 12 BauGB am 11. 10. 1991 ortsbekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt während der Dienststunden im Rathaus öffentlich aus.
Soest, den 3. 12. 90 Dipl.-Ing. Schaefer Ort. baupl. Verordnungsamt	Bürgermeister Ratsmitglied Stadtdirektor	Soest, den 18. 12. 1990	Soest, den 27. 3. 1991	Soest, den 27. 3. 1991	Bürgermeister Ratsmitglied Stadtdirektor	Arnberg, den 31. Juli 1991 REGIERUNGSPRÄSIDENT ARNSBERG Im Auftrag	Bürgermeister