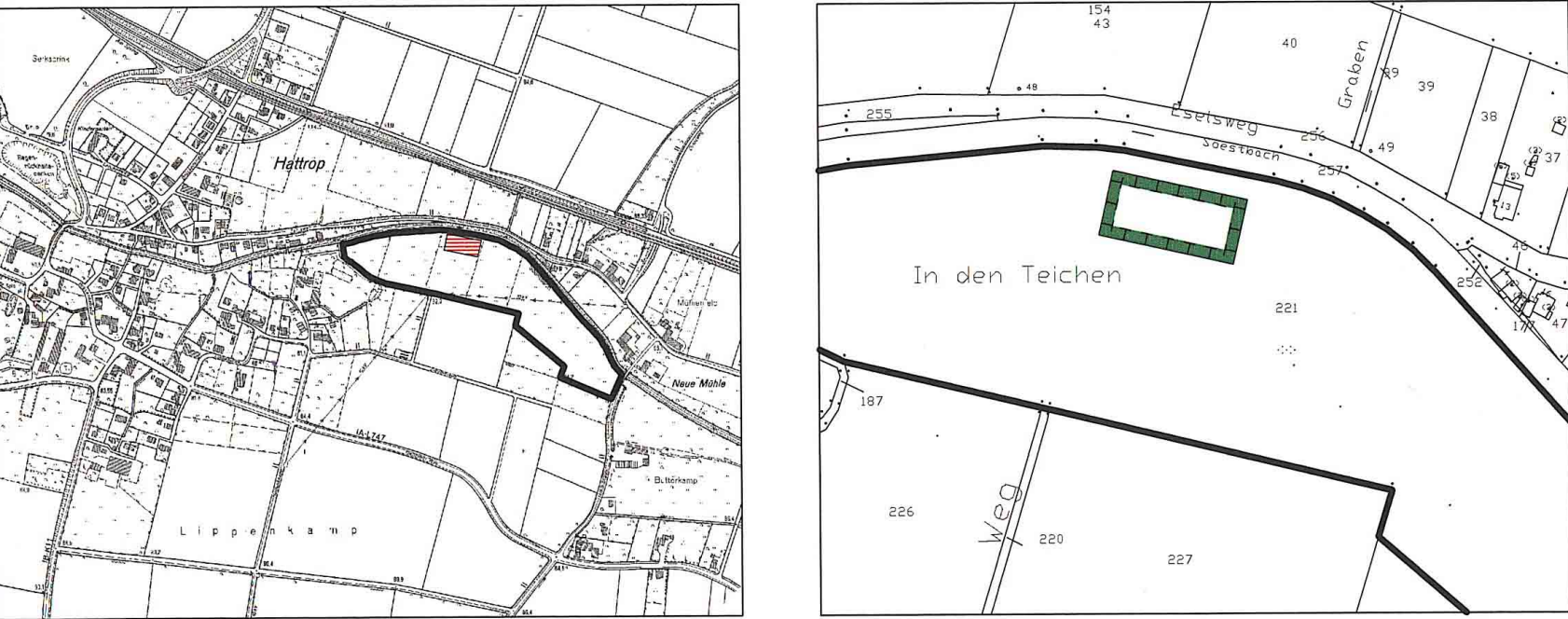


Teil II



Übersichtsplan (Ausgleich) M. 1:10.000 Ausgleichsplan M. 1:2.000

Teil I



Anfertigung und Planung durch

analysieren → konsolidieren
↓
realisieren

Matthias Hellmann

Nöthenstraße 19
59494 Soest

Telefon 02921-15147
Telefax 02921-15148

e-mail architekt-hellmann@t-online.de
internet www.architekt-hellmann.de

Die Planunterlage, Stand 06.06.2002 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 14.05.2002

Der Bürgermeister

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gemäß §2 Abs.1 BauGB durch den Stadtentwicklungsausschuß der Stadt Soest am 16.08.2001 beschlossen worden.

24./26.11.2001

Der Aufstellungsbeschuß ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 14.05.2002

Der Bürgermeister

Gem. § 3 Abs. 1 Bau GB fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung - Unterrichtung und Erörterung - am 05.12.2001 statt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 17.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 10.12.2002

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat Gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats ab 26.06.2002 bis 26.07.2002 einschließlich und erneut öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 17.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 10.12.2002

Der Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und §2 und §10 Bau GB hat der Rat der Satd Soest am 29.10.02 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist am 08.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

mit dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Bau GB tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

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

Soest, den 10.12.2002

Der Bürgermeister

Präambel

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 /BGBl. I S. 3762) m. W. v. 01.01.2002
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. NRW S.439)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung 1990 - PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
5. 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 28.03.2000 (GV NRW S. 245 ff.)

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

A. Festsetzungen

gem. § 9 BauGB

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

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

(1) Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

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

(2) Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

1. Anlagen für kirchliche und sportliche Einrichtungen

(3) Ausnahmeweise zulässig sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen:

1. sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
 2. Anlagen für Verwaltungen
 - (4) Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO genannten Ausnahmen:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. Gartenbetriebe
 3. Tankstellen
- (Zulässig ist gem § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB max. 2 Wohnung je Wohngebäude. Dabei ist die zweite Wo pro Haus als eine behindertengerechte oder altengerechte Wohnung herzurichten unter Beachtung der Auflagen nach DIN 18025 Teil 1 oder Teil 2.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

0,2 ; 0,3 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

0,4 ; 0,6 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

FH= 10,50 m maximal zulässige Firsthöhe (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die Firsthöhe wird durch den höchsten Punkt der Dachhaut gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe ist die Oberkante der Untergeschosse-Rohdecke (EG).

Festsetzung der Höhenlage:
gem. § 9 Abs.2 BauGB

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses der im Geltungsbereich der Planänderung zu errichtenden Gebäude darf die Höhenlage der für die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten Geländeoberfläche um nicht mehr als 0,3 m überschreiten.

OK Gelände 106,75 üNN

Festsetzung der maximalen Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche

Bauweise
gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E/D zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)

E zulässig sind nur Einzelhäuser (§ 22 BauNVO)

— — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

gem. § 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Bau NVO

Baulinie
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Baugrenze
Baulinie (§ 23 BauNVO)

WA überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Anbauten können die Baugrenze auf der Gartenseite um 3,0 m, auf der Straßenseite um 1,50 m, gemessen von der Vorderkante der umfassenden Außenmauern des Hauptgebäudes, überschreiten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der B1 sind in einem Abstand von 2,50 m bis zur Grundstücksgrenze Nebenanlagen oder sonstige bauliche Anlagen nicht zulässig.

4. Öffentliche Verkehrsflächen:

gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

— — — — — Straßenbegrenzungslinie

V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

öffentlicher Parkplatz

— — — — — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Freizuhaltende Sichtfelder

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Sonstige Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

PF 1 Pflanzung von Schnitthecken

gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Es sind Pflanzqualitäten der Liste B. (s. Anlage zur Begründung des Bebauungsplans) zu verwenden. Die Hecken sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Schnitthecken dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht unterschreiten. Anstelle von Schnitthecken können min. einreihige freiwachsende Hecken mit Gehölzen und Pflanzqualitäten der Liste B. angelegt werden.

PF 2 Pflanzung von freiwachsenden Hecken

gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Es sind Gehölze und Pflanzqualitäten der Liste B. zu verwenden und gemäß den Pflanzhinweisen der Liste B. anzulegen (s. Anlage zur Begründung des Bebauungsplans). Die Hecken sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Umwandlung von Intensivgrünland in extensives Feuchtgrünland mit Schutzpflanzungen entlang der Grenzen und Kopfbaumpflanzungen.

Für die festgesetzten Pflanzungen sind Gehölze entsprechend dem Merkblatt für Gehölzpflanzungen im Kreis Soest (Herausgeber: Amt für Agrarordnung) zu verwenden.

+ Erhaltung von Bäumen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die gekennzeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Arten der Liste a. zu ersetzen.

+ Anzupflanzender Baum

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Es sind Obstbäume oder fruchtende Baumarten anzupflanzen. Mögliche Sorten sind der Pflanzliste A (s. Anlage zur Begründung des Bebauungsplans) zu entnehmen.

6. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

1 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Fläche 1

Fläche für eine Lärmschutzwand, Höhe über Straßenniveau Lübecker Ring B1 mindestens H=3,70m.

2

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Fläche 2

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr sind bei einer baulichen Errichtung im umgrenzten Baufeld im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss in Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sekundäre Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutz-Grundrisslösungen und baulichen Schallschutzlösungen auszuführen. Die Aufenthaltsräume sind mit ihren Fenstern im wesentlichen nach Südosten hin zu orientieren. Fassaden entlang und senkrecht des "Lübecker Rings" in den gekennzeichneten Bereichen sind mit Fenstern mit einem bewerteten Schalldämm-Maß im eingebauten, betriebsbereiten Zustand von R_{Wj,B} ≥ 41 dB (entspricht der Schallschutzklasse SSK 4) zu versehen.

In Schlafräumen, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen zu empfehlen.

3

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Fläche 3

Fläche für eine Lärmschutzwand, Höhe über Geländeneau mindestens H=2,50m.

4

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Fläche 4

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch die An- und Abfahrt der PKW an der angrenzenden Turnhalle sind bei einer baulichen Errichtung im umgrenzten Baufeld im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss sekundäre Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutz-Grundrisslösungen auszuführen. An der südöstlichen Gebäudefront dürfen keine Fenster von Schlafräumen angeordnet werden.

7. Oberflächenwasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser überbauter Flächen ist in Rigolen- oder Rohrsystemen oder Schachtversickerungen zu sammeln und rückzuhalten. Überläufe sind an die Kanalisation anzuschließen. Pro Grundstück ist ein Rückhaltevolumen von 1,8 m³ herzustellen.

Die Oberflächenbeläge in den Außenanlagen sind versickerungssoffen auszuführen.

B. Sonstige Darstellungen:

1644 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen

Gebäude, vorhanden

Niederbergheimer Strasse, 36 Straßenname, Hausnummer

vorhandene / geplante Böschung bzw. Graben

90,91 Höhenpunkt

16 Vermassung

Nebengebäude, vorhanden

geplante Grundstücksgrenze

Vorhandene Teichanlage

C. Gestaltungsvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO NW

1. Geltungsbereich Der Geltungsbereich der Gestaltungsvorschriften bezieht sich nur auf die Neubauten innerhalb des Plangebietes und nicht auf die vorhandenen Gebäude an der Niederbergheimer Straße Nr. 30-38

2. Dachneigung Die Gebäude sind mit einer Dachneigung von 22,5°- 45° auszuführen.

3. Dachhaut Die Dacheindeckung ist in Ziegel rot oder mit einer Metalleindeckung auszuführen. Kleinere Dachflächen von Nebengebäuden und Anbauten sowie Vordächer können auch begrünt oder verglast werden. Anlagen zur alternativen Energienutzung sind ebenfalls zulässig.

4. Dachgauben/ Dachzeinschnitte Dachgauben/ Dachzeinschnitte sind nur in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der darunter liegenden Gebäudeseite zulässig. Die Dachgauben haben sich in Material und Farbe an das Hauptdach anzupassen.

5. Fassade Die Fassaden sind nur als Putz- und/oder Holzfassaden auszuführen. Solaranlagen sind an der Fassade zulässig.

Aneinander gebaute Häuser sind in Fassadenmaterial und Oberflächenstruktur einheitlich auszuführen.

Anbauten sind in der Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen.

6. Einfriedungen Als Einfriedung sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,80m zulässig. Zäune aus verschiedenen Materialien sind nur als "versteckte" Einfriedungen innerhalb der Heckenpflanzung gestattet.

An den Außenrändern des Baugebietes und an den Grenzen zwischen altem und neuem Baubestand dürfen Mauern und Zäune errichtet werden.

7. Garagen/ Carports Flache Garagen- und Carportdächer sind zu begrünen. Geeignete Garagendächer sind entsprechend den Gestaltungsvorschriften der Hauptgebäude in Material und Dachneigung auszuführen.

8. Befestigung von Flächen Terrassen, Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten etc. sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Rasengittersteine, offenfugige Pflasterung, Porenpflaster, etc.).

Eine Befestigung der Flächen in Form von wassergebundenen Decken oder Schotterrasen ist ebenso möglich.

Hinweise

1. Überprüfung auf Kampfmittel

Vor einer Überbauung ist gegebenenfalls eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach evtl. noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen.

2. Hinweis Bodendenkmäler

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 und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadarchäologie Soest (Tel.-Nr.: 02921/103-3121), der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest (Tel.-Nr.: 02921/103-3411) oder dem Westf. Museum für Archäologie/amt für Bodendenkmäler, Außenstelle Olpe (Tel.-Nr.: 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungslstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

3. Hinweis Schachtarbeiten/Abfallverwertung

Bei Schachtarbeiten auf dem Gelände müssen folgende Hinweise werden:

- Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Abfälle oder Befunde müssen gesichert und der Abt. Abfallwirtschaft Kreis Soest angezeigt werden.
- Abfälle aus der Baumaßnahme sind einer schadlosen Verwertung zuzuführen oder fachgerecht zu entsorgen.
- Mutter- und Unterboden ist zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen

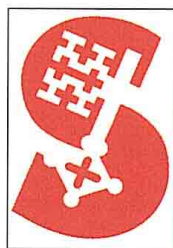
4. Umgang mit Regenwasser

Regenwasser kann zusätzlich in Zisternen für die Brauchwassernutzung vorgehalten werden. Oberflächenwasser kann ebenfalls neu anzulegenden offenen Wasserflächen zugeleitet werden. Das Volumen von Zisternen und offenen Wasserflächen kann nicht auf die Rückhaltung angerechnet werden. Überläufe aus Zisternen und offenen Wasserflächen sind im nachgeordneten Rigolen- oder Rohrsystem oder in Schachtversickerungen zu sammeln und rückzuhalten und erst danach an die Kanalisation anzuschließen.

5. Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand ist in Skelettbauweise mit Ausfachungen aus Holz oder Mauerwerk zu erstellen. Die Fundamentierung erfolgt durch Punktfundamente, die unter Erhaltung von Wurzelvorkommen über 3 cm Durchmesser herzustellen sind. Bei der Herstellung der Punktfundamente sind Wurzelvorkommen über 3 cm Durchmesser durch Probegrabungen in Handschachtung vorab festzustellen und die Abstände der Punktfundamente entsprechend festzulegen. Die DIN 18920 - Schutz von Bäumen (...) bei Baumaßnahmen - und die RAS LG 4 - Richtlinie für die Anlage von Strassen Teil 4: Landschaftsgestaltung - ist zu berücksichtigen.

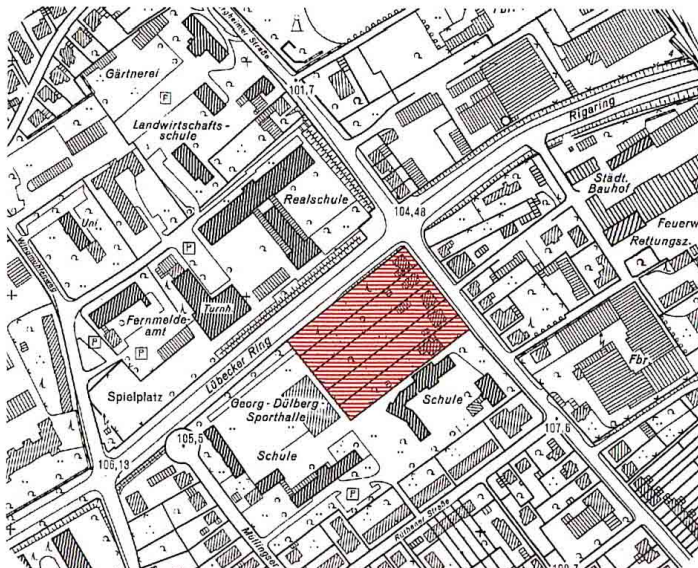
Die Lärmschutzwand ist beidseitig mit Klettergehölzen wie Hedera helix (Efeu) oder Parthenocissus in Arten (Wilder Wein) zu begrünen.



Stadt Soest

Bebauungsplan - B 119
M. 1:1.000

erstellt am 30.10.2002



Übersichtsplan M. 1:5.000