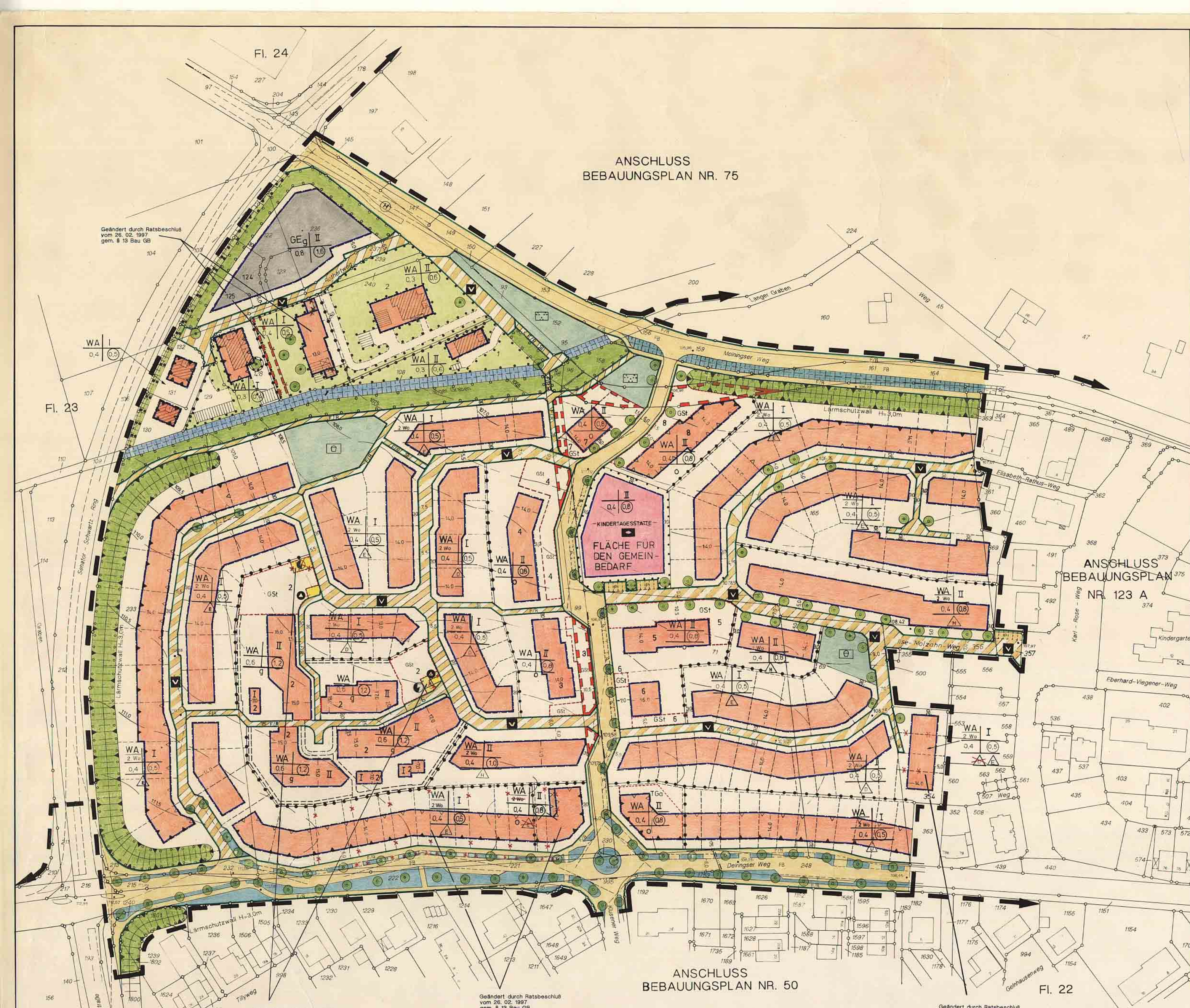




Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2553)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 7. März 1995 (GV NW 1995 S. 218)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV NW 1994, S. 666)

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

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
Zulässig sind:
Nr. 1 Wohngebäude
Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die gem. § 4 (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 (3) BauNVO genannten Ausnahmen
Nr. 4 Gartenbetriebe,
Nr. 5 Tankstellen,
werden gem. § 1 (6) BauNVO in diesem Plangebiet als nicht zulässig erklärt.

GE Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO
Zulässig sind:
Nr. 1 nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
Nr. 2 Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgelände,
Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
Nr. 3 Tankstellen

Die gemäß § 8 Abs. 3 genannten Ausnahmen:
Nr. 1 Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
können zugelassen werden.
Die gem. § 8 Abs. 3 genannten Ausnahmen:
Nr. 3 Vergnügungsstätten
werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig erklärt.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO:
Einzelhandelsbetriebe

Die gemäß § 8 Abs. 3 genannten Ausnahmen:
Nr. 1 Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
Nr. 2 Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgelände,
Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke
können zugelassen werden.

Die gem. § 8 Abs. 3 genannten Ausnahmen:
Nr. 3 Vergnügungsstätten
werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig erklärt.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO:
Einzelhandelsbetriebe

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

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

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

z.B. 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO

z.B. 0.4 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) BauNVO - Bei der festgesetzten GFZ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände zur Hälfte mitzurechnen gem. § 20 (3) S. 2 BauNVO.

o offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

o geschlossene Bauweise gem. § 22 BauNVO

o nur Einzelhäuser zulässig -

o nur Doppelhäuser zulässig

o nur Hausgruppen zulässig

z.Wo gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind auf den gekennzeichneten Flächen in Wohngebieten nicht mehr als 2 Wohnungen (Wo) zulässig.

3. Überbaubare 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.

Rückwärtige, gartenseitige Baugrenzen können von eingeschossigen Baulinien um bis zu 3 m auf höchstens insgesamt 6 m Breite überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Das ist der faktisch 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

4. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und 25 b BauGB und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

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

Die gekennzeichneten Ackerflächen sollen entsprechend der textlichen Begründung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ungenutzt werden. Diese Flächen sind der Eigenanweisung zur extensiven Grünfläche im Biotopverbund mit dem Umfeld zu überlassen. Düngung und Pestizidinsatz sind unzulässig. Pflegemaßnahmen sind auf die speziellen Anforderungen der Eigenentwicklung und das Umfeld abzustimmen.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

vorhandene Bäume
anzupflanzende Bäume - von den unmittelbar an Planstraßen festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 2,0 m abgewichen werden.

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

vorhandene zu erhaltende Bäume

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme von Garagen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie den Flächen mit Pflanzgebot nicht zulässig.

5. Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind nachfolgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

- Lärmschutzwall, 3,00 m Höhe
- An den zu den öffentlichen Verkehrsflächen Meisinger Weg und Senator Schwarz-Ring zugewandten Gebäudeseiten (Front- und Seitenflächen) sind Fenster, Außentüren und Lüftungen mindestens der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Für Dächer und Umfassungsbauwerke ist ein Schalldämmmaß von mindestens 35 dB (A) einzuhalten.
- An den zu den öffentlichen Verkehrsflächen Deisinger Weg und Rotherweg 2,4 und 6 zugewandten Gebäudeseiten (Front- und Seitenflächen) sind Fenster, Außentüren und Lüftungen mindestens der Schallschutzklasse 3 einzubauen. Für Dächer und Umfassungsbauwerke ist ein Schalldämmmaß von mindestens 40 dB (A) einzuhalten.
- Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind die mit Δ gekennzeichneten Gebäudeteile.

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

Parkanlage,
Spielplatz

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Flächen für das Parken von Fahrzeugen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Nachrichtliche Darstellungen

Sichtwinkel
FB Fahrbahn
FW Fußweg
RW Radweg
Straßenbegleitgrün
Ombusbushaltestelle
P Parkstreifen

Die Oberkante des Fertigfußbodens der baulichen Anlagen in diesem Plangebiet darf von der Mitte der Gebäudefront ausgehend im rechten Winkel gemessen, das Maß von 50 cm über der fertig ausgebauten, angrenzenden Straßenseite der Verkehrsfläche nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die jeweilige Haupteingangsseite (siehe Skizze)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB

Geländedurchbruch vom 26.02.1997 gem. § 13 BauGB

8.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Soest, sonst. Ver- und Entsorger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Gehrecht zugunsten der in geschlossener Bauweise zu bebauenden Grundstücke

9.4. Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung eines Baugebietes

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Elektrizität
Müllgefäßbehälter

10.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Flächen für Gemeinschaftsstellplätze gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB
Die Gemeinschaftsstellplätze mit den Nummern 2 - 8 sind jeweils dem entsprechend gleich nummerierten überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet.

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

Gem. § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze nur auf den mit „Gst“ gekennzeichneten Flächen, auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Garagen und offene Garagen sind gem. § 12 (6) BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich können auf den mit „Gst“ gekennzeichneten Flächen auch offene Garagen zugelassen werden.

Vor den festgesetzten Hausgruppen sind gem. § 12 (6) nur Stellplätze und offene Garagen zulässig. Die Flächen für das Aufstellen von Fahrzeugen vor den Gebäuden sind jeweils in einer Tiefe von mind. 6,0 m anzulegen.

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB

Wasserflächen Langer Graben

C. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen
Flurgrenze
Höhenlinie mit Höhenangabe
Geplante neue Grundstücksgrenzen

Flurstücksummer
vorhandene Bebauung
Böschungen
Treppenanlage

Hinweise:

- Wo im Plan Baugrenzen dicht neben Nutzungsgrenzen oder geplanten neuen Grundstücksgrenzen gezeichnet sind, fallen sie als Festsetzung geometrisch mit diesen in eine Linie zusammen.
- Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach event. noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 dem Stadtarchäologen oder der unteren Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband/ Amt für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ope unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Bußgeldandrohung:
Gemäß § 4 (2) der Gemeindeordnung NW in Verbindung mit § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird derjenige mit einer Geldbuße bis 20.000,- DM bestraft, 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 Bodendenkmals nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungssstätten nicht nach § 16 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz, unverändert läßt.

Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis 500.000,- DM geahndet werden.

Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis 500.000,- DM geahndet werden.

Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis 500.000,- DM geahndet werden.

Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis 500.000,- DM geahndet werden.

Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis 500.000,- DM geahndet werden.

Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis 500.000,- DM geahndet werden.

Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis 500.000,- DM geahndet werden.

Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis 500.000,- DM geahndet werden.

Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis 500.000,- DM geahndet werden.

Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis 500.000,- DM geahndet werden.

Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis 500.000,- DM geahndet werden.

Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis 500.000,- DM geahndet werden.

Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis 500.000,- DM geahndet werden.

Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis 500.000,- DM geahndet werden.

Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis 500.000,- DM geahndet werden.

Anfertigung durch das Planungsamt der Stadt Soest Soest, den 09.01.1995 Amtsleiter <i>Candrew</i>	Die Planunterlagen, Stand 21.10.1995, entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990. Soest, den 21.10.1995 Ratsmitglied <i>...</i> Bürgermeister <i>...</i>	Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 C ist gem. § 2 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung durch den Bau- und Verkehrsausschuß der Stadt Soest am 17.10.1995 beschlossen worden. Ratsmitglied <i>...</i> Bürgermeister <i>...</i>	Gem. § 3 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung und der vom Rat der Stadt Soest am 24.06.1977 beschlossenen Richtlinien für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitung, fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung - öffentliche Darlegung und Anhörung am 05.02.1995 statt. Soest, den 15.02.1995 Bürgermeister <i>...</i>	Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats ab 30.10.1995 bis einschließlich 02.12.1995 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21.10.1995 öffentlich bekanntgemacht worden. Soest, den 12.11.1995 Bürgermeister <i>...</i>	Gem. § 7 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 26.02.1997 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Ratsmitglied <i>...</i> Bürgermeister <i>...</i>	Das Anzeigungsverfahren gem. § 11 BauGB ist durchgeführt worden. Soest, den <i>...</i> Bürgermeister <i>...</i>	Die Satzung ist am 25.04.1997 gem. § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 BauGB Maßnahmen gesetzlich verbindlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt während der Dienststunden im Rathaus öffentlich aus. Bürgermeister <i>...</i>
---	--	---	--	---	---	---	--

