

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 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) - zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 466) - und dem Maßnahmen-Gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622) sowie dem § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (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 26.01.1994 die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Zulässig sind:

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

Die gemäß § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen
 4. Gartenbaubetriebe
 5. Tankstellen
- werden gemäß § 1 (6) BauNVO für unzulässig erklärt.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhenlage

III, IV

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 (2)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 (2) BauNVO

1,2

Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 (2) BauNVO

o

offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO

g

geschlossene Bauweise gemäß § 22 BauNVO

UK = 123,30

Die Unterseite baulicher Anlagen muß im Bereich der Durchfahrt (Baugrenze ab 1,06) mind. 123,30 m über NN betragen (d.h. lichte Durchfahrthöhe von 4,00 m über fertig ausgebauter Straße) gem. § 9 (2) BauGB

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

WA-Gebiet

Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Das ist: der farblich so festgesetzte und durch Baugrenzen begrenzte Teil des Baugebietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

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

Innerhalb des nicht überbaubaren Grundstücksbereiches sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO zulässig.

GESTRICHEN LT. SATZBESCHLUSS
VOM 28.09.1984

4. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

GST

Flächen für Gemeinschaftsstellplätze gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB
Die Gemeinschaftsstellplätze mit den Nummern ① - ⑦ sind jeweils den entsprechend gleich nummerierten überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet.

Gem. § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt:
Sonstige Gemeinschaftsstellplätze, Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im Außenbereich

Auf den gekennzeichneten Flächen sind in Räumen zum dauernden Aufenthalt (z.B. Wohn-, Schlafräume, Kinderzimmer) mit Sichtbeziehung zur Niederbergerheimer Straße Schallschutzfenster mindestens der Klasse 2 zu verwenden. Die Fenster von Schlafräumen - und Kinderschlafzimmern - sind mit einer schalldämmten Lüftungseinrichtung (ohne Verschlechterung des Schalldämmmaßes der Fenster) auszustatten.

6. Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünfläche - Spielplatz -

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

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

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

Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Nachrichtliche Darstellungen

anzupflanzende Bäume

Sichtwinkel

9. Sonstige Festsetzungen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten gemäß § 16(5) BauNVO

Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Stadtwerke Soest und der Deutschen Bundespost

Hinweise:

- Auf der festgesetzten Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke sind Bepflanzungen zum Schutz der Leitungen nur in Form von flachwurzelnden Sträuchern und Bodendeckern zulässig. Bäume sind unzulässig.
- Versorgungsfläche (Trafo) gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB.
- Flächen für die Abfallentsorgung (Glas- und Metall) gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

B. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

z.B. 376 tlw. Flurstücksnummer

Flurgrenze

Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen

z.B. 119,40 Höhenpunkt mit Höhenangabe in Meter über NN

Gebäude mit Durchfahrt

Böschungen

Hinweise:

1. Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach evtl. noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen.
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel- oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsgüter mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
3. Hinsichtlich der Entwässerung des geplanten Gebietes sind die Abläufe von Dachflächen nicht an die Kanalisation anzuschließen, sondern durch Versickerung dem Grundwasser zuzuführen, ferner Fußwege, Hofflächen und Parkplätze mit durchlässigem Material abzudecken. Quallen, Bachläufe und Dränagen von Freiflächen dürfen überhaupt nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

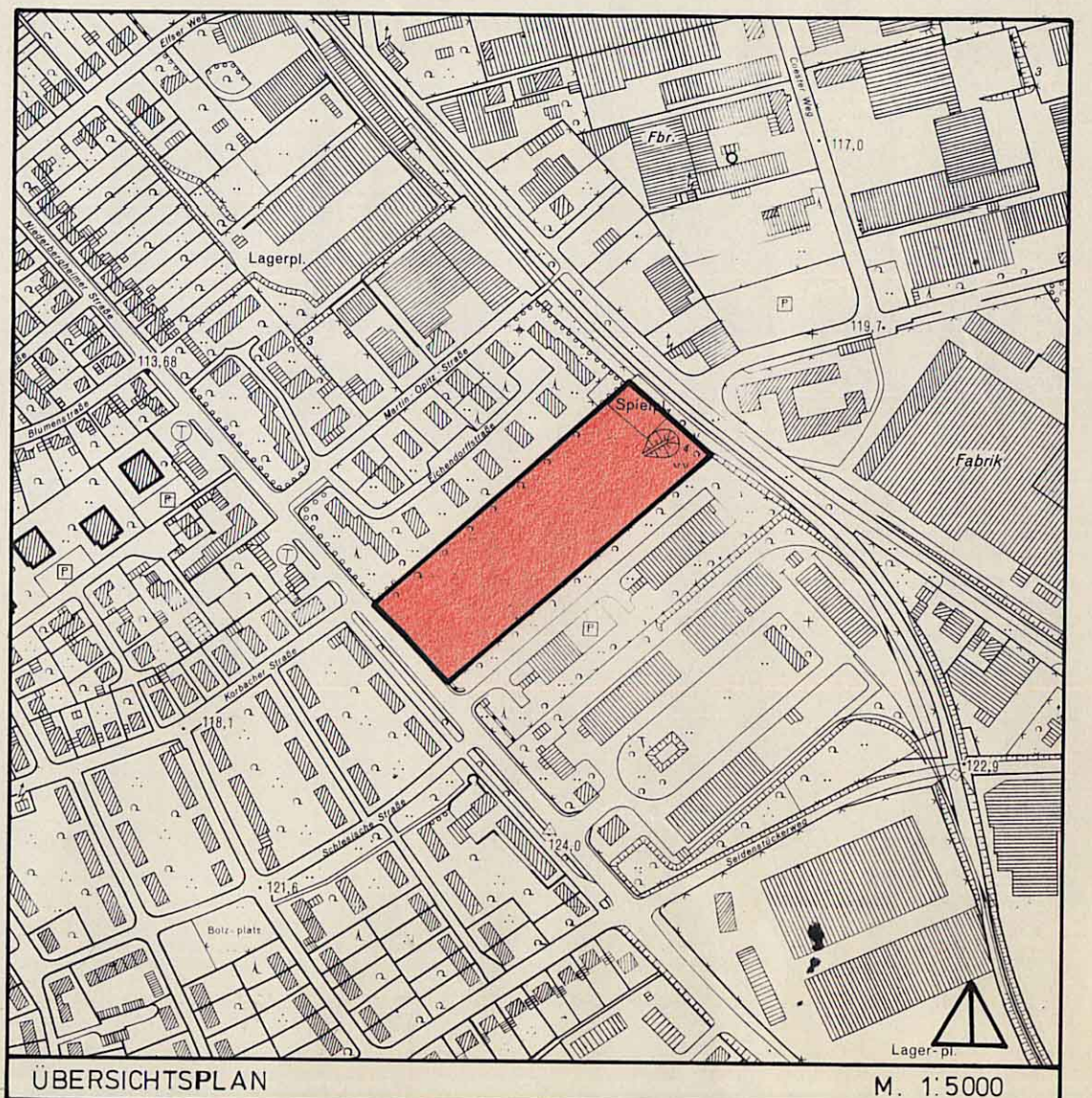
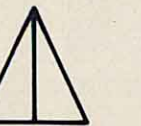
C. Gestaltungsvorschriften gemäß § 81 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Stellplätze sind nur in Rasenkammersteinen, Betonsteinen mit Abstandsnocken, Natursteinen mit mind. 1,5 cm breiter Fuge sowie als wassergebundene Decke zulässig.
2. Je 2 Stellplätze ist in unmittelbarer Zuordnung zu den Stellplätzen ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 18/20 cm anzupflanzen.

STADT SOEST

BEBAUUNGSPLAN NR.131

M. 1:1000



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000

Anfertigung durch das Planungsamt der Stadt Soest.

Die Planunterlage, Stand 08.06.1993 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 06.09.1993

Amtsleiter *Andreas*

Soest, den 06.09.1993

Stadtdirektor

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 ist gem. § 2 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung durch den Rat der Stadt Soest am 29.09.1993 beschlossen worden.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bürgermeister

Ratsmitglied

Stadtdirektor

Gem. § 3 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung und der vom Rat der Stadt Soest am 24.05.1977 beschlossenen Richtlinien für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung, fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung - öffentliche Darlegung und Anhörung - statt, am 06.07.1993

Soest, den 31.08.1993

Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3(2) BauGB i.V. mit § 2(3) des Maßnahmen-Gesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB) ab 29.10.1993 bis einschl. 12.11.1993 öffentlich ausliegen.

Ort u. Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 15.10.1993 ortsblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 23.11.1993

Stadtdirektor

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 26.01.1994 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bürgermeister

Ratsmitglied

Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 (2) des Maßnahmen-Gesetzes zum BauGB i.V. mit §§ 6 und 11 BauGB genehmigt worden.

Arnsberg, den 29.8.1994

Bezirksregierung Arnsberg

Regierungspräsident *Kröllrich*

Die Genehmigung ist gem. § 12 BauGB am 22.12.1994 ortsblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt während der Dienststunden im Rathaus öffentlich aus.

Bürgermeister