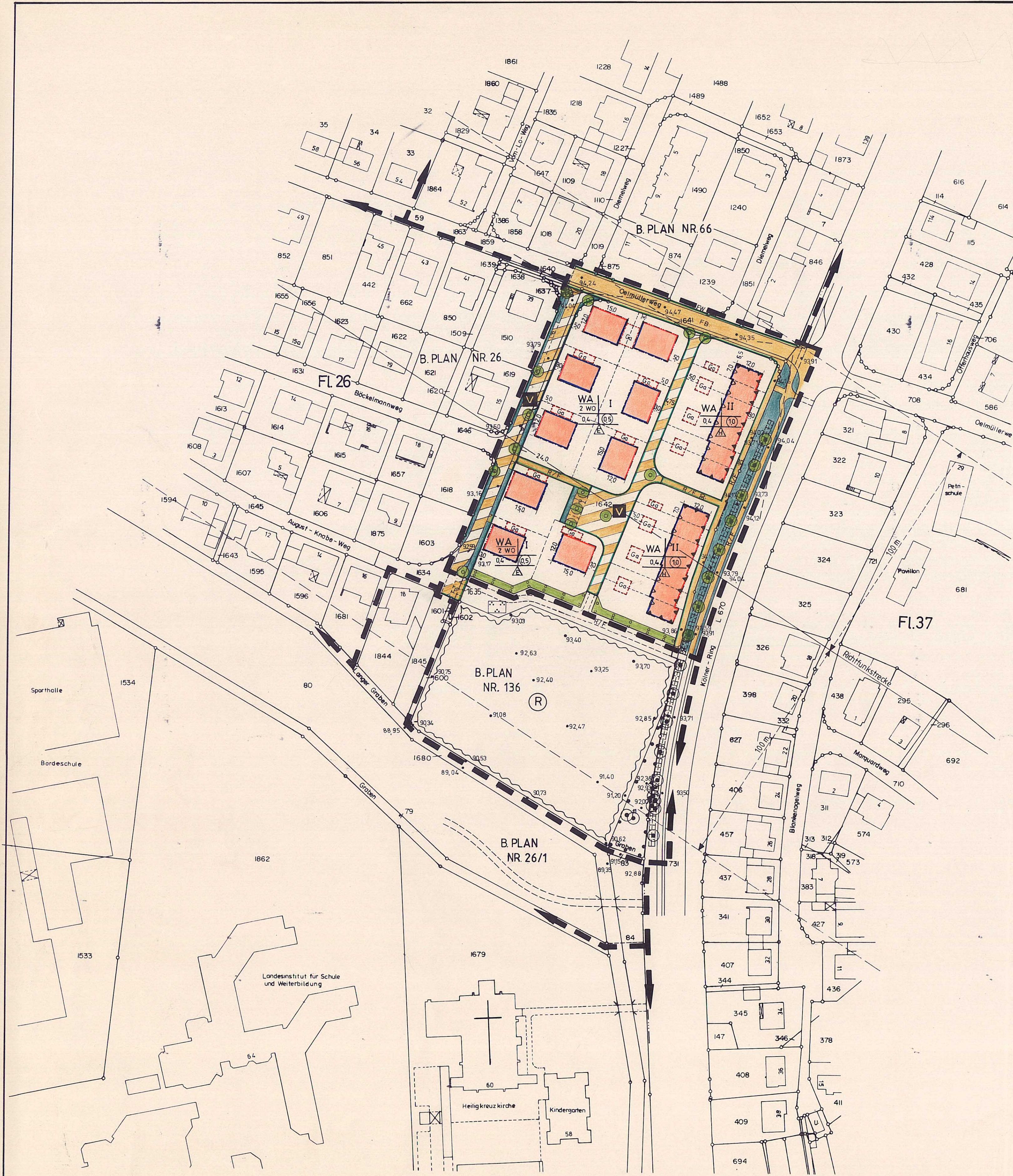




Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Maßnahmen-Gesetz 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 07. März 1995 (GV NW 1995 S. 218)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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 14.07.1994 (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 gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**
- (1) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - (2) Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
 1. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke.
 - (3) Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO für unzulässig erklärt.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB

- I,II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (2) BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO
- 0,5 1,0 Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) BauNVO
- Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt:
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (hier: in Dachgeschossen die kein Vollgeschoss sind), sind bei der Ermittlung der Geschosfläche ganz mitzurechnen.
- nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
- nur Hausgruppen zulässig gem. § 22 (2) BauNVO
- Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind auf den gekennzeichneten Flächen in Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen (2 WO) zulässig.

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

- Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO**
Auf dieser Linie muss gebaut werden. Ein Vortreten in geringfügigem Ausmaß und ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in einer Tiefe von bis zu max. 5,00m in einer Breite bis zu einem Drittel der gesamten Gebäudebreite kann zugelassen werden. Dieses gilt jedoch nicht für die Hausgruppenbauzeilen entlang des Kölner Ringes.
- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO**
Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- Gem. § 23 Abs.3 in Verbindung mit § 16 Abs.2 BauNVO können auf den Grundstücken der geplanten Hausgruppen die rückwärtigen, gartenseitigen Baugrenzen von eingeschossigen Gebäudeteilen um bis zu 3,0m auf einer Breite von bis zu max 7,0m überschritten werden.
- 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 Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

4. Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Ga Flächen für Garagen gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
Gem. § 23 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt:
Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5. Öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Flächen für das Parken von Fahrzeugen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich
- Radweg / Fußweg
- Nachrichtliche Darstellungen**
- FB Fahrbahn
- FW Fußweg
- R/F Rad-/Fußweg
- Straßenbegleitgrün
- zu erhaltende Bäume
- anzupflanzende Bäume
- P Parkflächen
- Sichtwinkel

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

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

7. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

- Bei Aufenthaltsräumen zum Kölner Ring sowie zu den Giebelseiten müssen Dächer und Außenvände einem Schalldämmmaß von 40 - 44 dB (A) und die Umfassungsbauteile Fenster, Außentüren, Lüftungen einem Schalldämmmaß von 35 - 39 dB (A)- Schallschutzklasse 3 - genügen.
- Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die mit Δ gekennzeichneten Gebäudeseiten.

B. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- z.B. 1642 Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen
- geplante neue Grundstücksgrenzen
- z.B. 93,17 Höhenpunkt mit Höhenangabe
- Böschungen mit Graben

C. Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer Gesetze gem. § 9 Abs.6 BauGB

- Richtfunktrasse mit Schutzbereich
- Im Bereich der Richtfunktrasse einschließlich Schutzbereich ist die Oberkante baulicher Anlagen bis max. 109,0m ü. NN zulässig

D. Gestaltungsvorschriften gem. § 86 (1) BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Die Dachneigung für die Hauptbaukörper ist nur im Bereich zwischen 30° und 45° zulässig.
2. Zulässig ist nur das Satteldach sowie Pultdächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer. Für die Baugrundstücke entlang des Kölner Ringes (Hausgruppen) sind nur Tonnendächer zulässig.
3. Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind nur in Rasenkammersteinen, Betonsteinen mit Abstandsnocken, Natursteinen mit mind. 1,5cm breiter Fuge sowie als wassergebundene Decke zulässig.
4. Die den Hausgruppen zugeordneten Garagen müssen, sofern sie auf einer gemeinsamen Grenze aneinandergelagert sind, hinsichtlich der Materialwahl aufeinander abgestimmt sein. Die Oberkanten dieser Garagen dürfen keine höhenmäßigen Versätze aufweisen.
5. Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur in Form von Hecken zulässig. Die Vorgartenflächen der Hausgruppen dürfen nicht eingefriedigt werden.

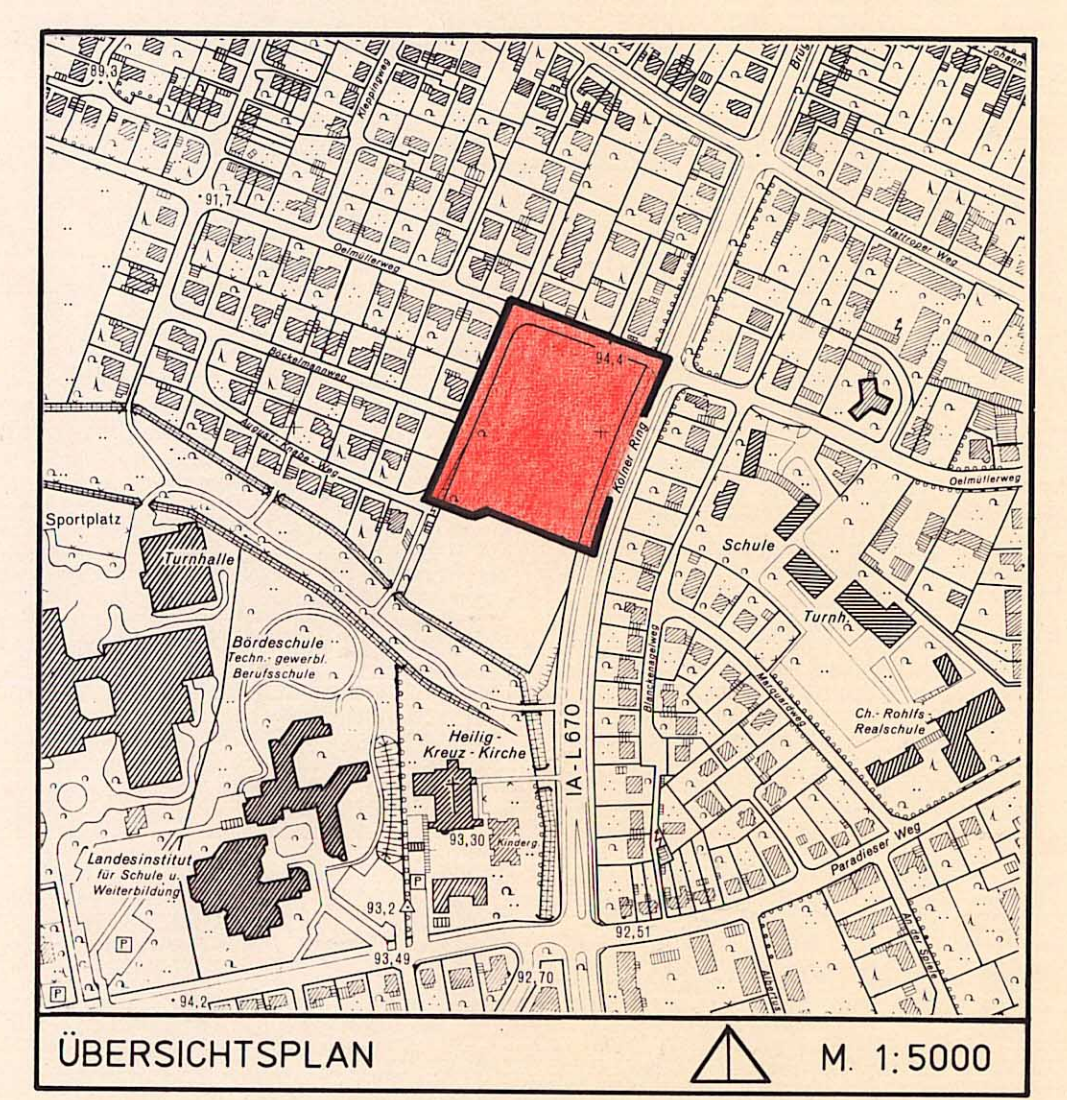
Hinweise:

- Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach evtl. noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen.
- 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 dem Stadtarchäologen oder der unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest und/oder dem Landschaftsverband/Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.



STADT SOEST

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 136
M. 1:1000



Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.136 ist gem. § 2 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung am 18.06.1997 beschlossen worden.

Das Verfahren wird - da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden - gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Ratsmitglied
Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW in der zur Zeit geltenden Fassung und § 2 und § 10 des BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Soest am 18.06.1997 die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.136 als Satzung beschlossen.

Ratsmitglied
Bürgermeister

Diese durch Ratsbeschluss vom 18.06.1997 als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.136 tritt mit der Bekanntmachung des Ratsbeschlusses in den Soester Tageszeitungen gem. § 12 BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung am 05.07.1997 in Kraft und wird rechtsverbindlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes liegt während der Dienststunden im Rathaus zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Bürgermeister