



- Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 IS. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250) m.W.v. 12.04.2002
 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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 (Planzeichenvorordnung - PlanV 1990) 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 27.11.2001 (GV. NRW. S. 811 ff.)

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan -änderung gem. § 9 Abs. 7 BauGB.

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 Bau NVO i.V.m. § 1 Abs. 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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.

Gem. § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB sind auf den gekennzeichneten Flächen in Wohngebieten nicht mehr als 2 Wohnungen (2 WO) zulässig. Bei Doppelhäusern in zwingend zweigeschossiger Bauweise bezieht sich die Anzahl auf je eine Hälfte, sonst auf beide Hälften zusammen

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Zweckbestimmung: Kindergarten

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

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 2 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 16 Abs.4 Bau NVO
- 0,3 ; 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 BauNVO
- E/D Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- D/H Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig gem. § 22 (2) BauGB

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

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

Baulinien gem. § 23 (2) BauNVO Auf dieser Linie muss gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Das ist der farblich so festgelegte und durch Baugrenzen und Baulinien begrenzte Teil des Baugebietes.

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Bau NVO.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Bau NVO Stellplätze und Garagen sind innerhalb überbaubaren Flächen und im Bereich der seitlichen Abstandsflächen bis zur rückwärtigen Baugrenze / Baulinie zulässig. Für die zwingend zweigeschossige Bebauung sind Stellplätze und Garagen auch zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig gem. § 12 Abs. 6 Bau NVO.

Öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich (Wohnstraße)

Nachrichtliche Darstellungen:

FB Fahrbahn

F/R Fuß-/Radweg

P Parken

anpflanzende Bäume

Höhenlage der baulichen Anlage gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Oberkante des Fertigfußbodens der baulichen Anlagen in diesem Plangebiet darf von der Mitte der Gebädefront ausgehend, im rechten Winkel gemessen, das Maß von 50 cm über dem jeweils zu gewandten Fahrbahnrand der fertig ausgebauten Verkehrsfläche nicht überschreiten. (siehe Skizze)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
- Diese Flächen - Uferstrandstreifen der Schledde - werden der natürlichen Sukzession überlassen.

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

Lärmschutzwand / -wand Höhe = 4 m

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Parkanlage

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

RRB Regenrückhaltebecken

Flächen für Hochwasserschutzanlagen bzw. für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB

geplantes Überschwemmungsgebiet

Die Oberkante des geplanten Fuß- Radweges muss gem. § 9 Abs. 2 BauGB an den gekennzeichneten Stellen mindestens das angegebene Maß in Metern über Normal Null (NN) einhalten.

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche für Versorgungsanlage Trafo gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

B. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- Vorhandene Bebauung
- nicht katastermäßig eingemessenes Gebäude
- Hausnummer
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze und Grenzzeichen
- Flurstücksnummer
- Höhenpunkt
- Treppenanlage
- Wall

C. Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs.1 BauO NW i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB

- Firststrichung Die Hauptfirststrichung ist entsprechend der Kennzeichnung im Bebauungsplan auszuführen.
- Dachform Als Dachform sind nur Satteldächer (keine Krüppelwalmächer) oder Pultdächer zulässig.
- Dachneigung Die Gebäude sind mit einer Dachneigung von 22,5°-45° auszuführen.
- Dachhaut Die Dachdeckung ist in Ziegeln / rotbraun 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.
- Aneinander gebaute Häuser sind in Dachneigung und Dachneigung einheitlich auszuführen.
- Dachgauben / Dachschneitte Dachgauben/Dachschneitte sind nur in einer maximalen Gesamtgröße bis zur Hälfte der darunter liegenden Gebäudeseite zulässig. Die Dachgauben haben sich in Material und Farbe dem Hauptdach anzupassen.
- Traufe / Firsthöhe Die Traufe darf bei eingeschossiger Bauweise die Höhe von 3,50 m und bei zweigeschossiger Bauweise die Höhe von 6,00 m, gemessen von der Oberkante fertiger Erdschossfußböden bis Oberkante Dachhaut in der Flucht der Außenwand des traufseitigen Mauerwerkes nicht überschreiten. Die Firsthöhe darf 11,00 m nicht überschreiten.
- Fassaden Aneinander gebaute Häuser sind in Fassadenmaterial und Oberflächenstruktur einheitlich auszuführen. Anbauten sind in der Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen.
- Garagen / Carports Garagen und Carportdächer sind zu begrünen. Geeignete Garagendächer und Carports können auch entsprechend den Gestaltungsvorschriften der Hauptgebäude ausgeführt werden.
- Befestigung von Flächen Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten etc. sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Rasengittersteine, offenfugige Pflasterung, Porenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.)
- Einfriedigungen Einfriedigungen sind nur als Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Zäune aus verschiedenen Materialien sind nur als "versteckte" Einfriedigungen innerhalb der Heckenpflanzung gestattet. Auf den entlang der Verkehrsflächen festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Einfriedigungen entsprechend dieser Vorschriften zulässig.
- Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer bzw. bei Eckgrundstücken seitlicher Baugrenze/Baulinie sind Einfriedigungen entsprechend der o.g. Vorschriften nur bis zu einer max. Höhe von 100 cm zulässig.

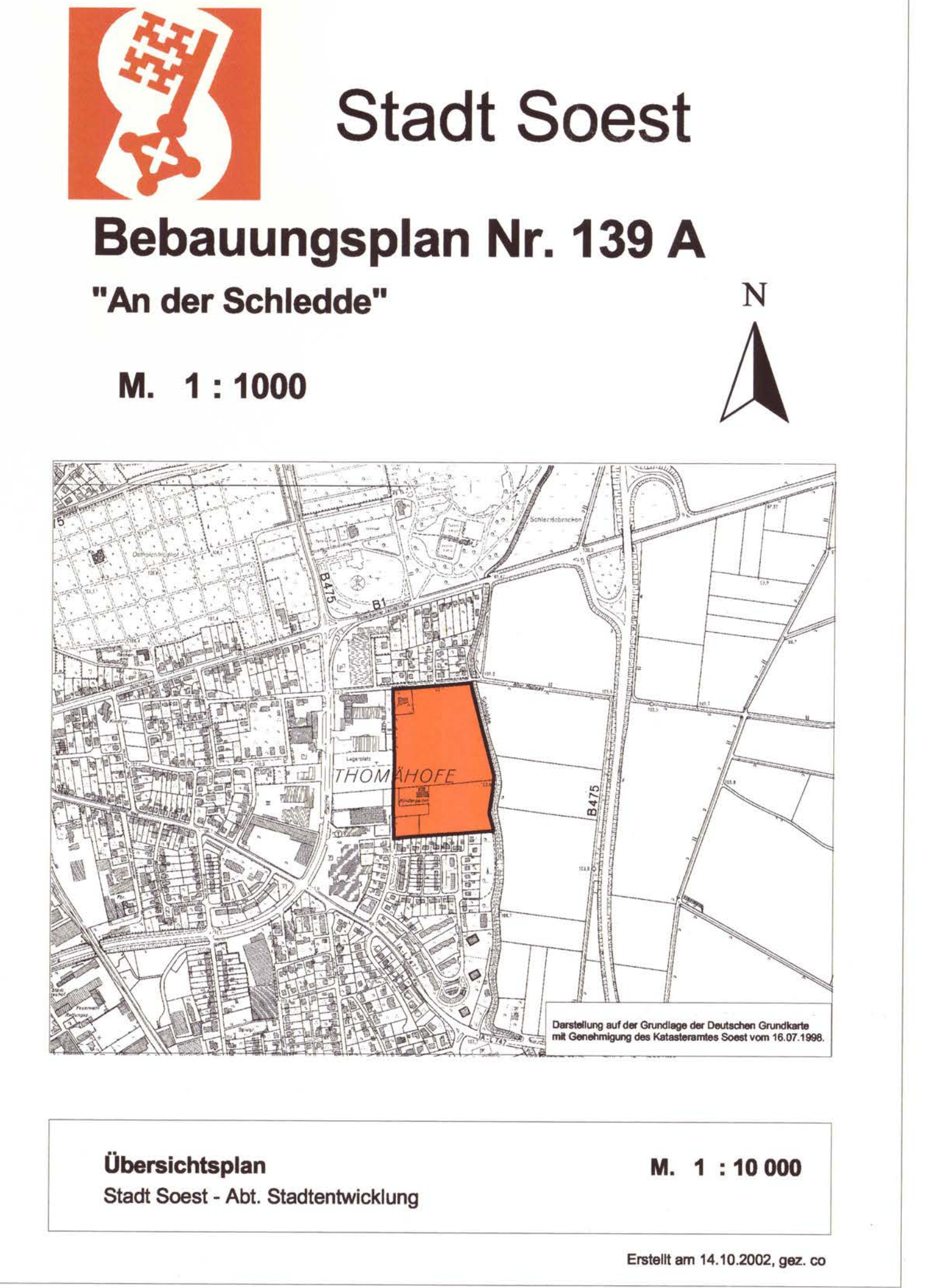
D. Hinweise:

- Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach evtl. nach vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verformungen 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 Stadtarchitekten, der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband/Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Oelde, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.
- Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer sachdienlichen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Bußgeldandrohung

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung NW in Verbindung mit § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB wird derjenige mit einer Geldbuße bis 10.000,- Euro bestraft, der vorsätzlich und fahrlässig festgesetzten 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 Entdeckungsstätten nicht nach § 16 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis 10.000,- Euro geahndet werden.



Angefertigt durch die Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Soest	Die Planunterlage, Stand 20.09.2002, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Soest am 30.09.1992 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 29.12.1992 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung - Unterrichtung und Erörterung - am 24.06.1993 und 20.06.2000 statt.	Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats ab 28.10.2002 bis einschließlich 29.11.2002 und erneut ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 18.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und §2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 19.02.2003/ 30.07.2003 diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss ist am 24.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt dieser Bebauungsplan in Kraft. Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus II bereitgehalten.
Soest, den 24.09.2004 Abteilungsleiter	Soest, den 24.09.2004	Soest, den 27.09.2004 Der Bürgermeister	Soest, den 27.09.2004 Der Bürgermeister	Soest, den 27.09.2004 Der Bürgermeister	Soest, den 27.09.2004 Der Bürgermeister	Soest, den 27.09.2004 Der Bürgermeister