



Die Planunterlagen, Stand 23.09.2002, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, 23.09.2002
Der Bürgermeister

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Soest am 30.09.1992 beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 04.11.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Soest, 20.12.2002
Der Bürgermeister

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung -Unterrichtung und Erörterung- am 07.05.2002 bzw. vom 29.04.2002 bis einschließlich 07.05.2002 statt.

Der Satzungsbeschluss ist am 27.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Soest, 20.12.2003
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats ab 28.10.2002 bis einschließlich 29.11.2002 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist am 18.10.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Soest, 20.12.2002
Der Bürgermeister

Gem. § 7 Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 19.02.2003 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

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

Soest, 17.12.2003
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist am 27.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Soest, 17.12.2003
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- 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
- 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)
- 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- 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.)

Entwurf und Bearbeitung

LEG Landesentwicklungsgesellschaft
Nordrhein - Westfalen GmbH
40476 Düsseldorf, Roßstraße 120 Tel.(0211)4568-0

Düsseldorf, FB SL 17.10.2003

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB

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

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

MI Mischgebiete gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind:

- aus 2. Läden
- aus 3. Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- universitätsbezogene Läden und Einzelhandelsbetriebe.

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

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 2 BauNVO

III Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 16 Abs. 4 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 BauNVO

- offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

E nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

H nur Hausgruppen zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

g geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

a abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise, jedoch ist eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.

12 Wo Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in den gekennzeichneten Baugebieten nicht mehr als die festgesetzte Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern bezieht sich die Anzahl auf beide Hälften zusammen.

FH 118,8m Die in den jeweiligen Baugebieten festgesetzte maximale Firsthöhe darf das jeweils angegebene Maß in m ü. NN nicht überschreiten.

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

- Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

WA Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das ist der farblich so festgelegte und durch Baugrenzen begrenzte Teil des Baugebietes.

MI Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sowie Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig gem. § 12 Abs. 6 BauNVO.

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- F+R Fuß- / Radweg

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- Ein- und Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Nachrichtliche Darstellung

- Sichtdreieck
- vorhandene Bäume
- Fahrbahnaufteilung

Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

- St** Flächen für Stellplätze
- GGa** Flächen für Gemeinschaftsgaragen
- GSt** Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- GTGa** Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen

Die Gemeinschaftsstellplätze, -garagen und -tiefgaragen sind jeweils für die angrenzenden Wohnquartiere bestimmt.

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

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

- Öffentliche Grünfläche
- 1 Parkanlage
- 2 Parkanlage als Optionsfläche für die Anlage eines Spielplatzes etc.

D. Gestaltungsvorschriften gem. § 86 Abs. BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB

Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend der Festsetzung auszuführen. Sofern die Hauptfirstrichtung nicht zeichnerisch festgesetzt ist, ist der Hauptfirst parallel zur längeren Gebäuseite auszurichten.

Dachform und Dachneigung Dachhaut

In den WA-Gebieten sind, soweit dies festgesetzt ist, nur geneigte Dächer mit den jeweils angegebenen Dachneigungen zulässig.

z.B. DN. 35 - 45°

Im MI-Gebiet sind nur Flachdächer mit einer Neigung zwischen 0° und 10° zulässig. Das oberste Geschoss ist hierbei als Staffelgeschoss auszubilden oder sollte sich durch ähnliche Gestaltung deutlich von den unteren Geschossen abheben.

Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist in Ziegel rot/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 (z. B. Hausgruppen oder Doppelhäuser) sind in Dachform, Dachneigung und Dachhaut einheitlich auszuführen. Garagendächer können als Flachdächer ausgebildet werden.

Dachgauben/ Dacheinschnitte

Dachgauben/Dacheinschnitte sind nur in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der darunter liegenden Gebäuseite zulässig. Dachgauben dürfen in ihrer Höhe nur bis maximal 1 m unterhalb des Hauptfirstes gebaut werden. Sie haben sich in Material und Farbe an das Hauptdach anzupassen.

Fassaden

Fassaden sind als Putzfassaden zu gestalten. In der Detailgestaltung sind in ungestoßtem Maße Ausnahmen zulässig. Aneinander gebaute Häuser sind in Fassadenmaterial, Oberflächenstruktur und Farbe einheitlich auszuführen. Abweichungen und Ausnahmen können in Abstimmung mit der Stadt Soest zugelassen werden.

Garagen/Carports

Garagen- und Carportdächer sind zu begrünen. Geneigte Garagen- und Carportdächer können 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 zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Zäune aus verschiedenen Materialien sind nur als versteckte Einfriedigungen innerhalb der Heckenpflanzung gestattet. Die Höhe der Einfriedigung ist maximal bei 1,00 m zulässig.

Die vorhandene Grünsandstein-Mauer ist in dem gekennzeichneten Bereich zu erhalten.

E. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenze, Grenzpunkt
- Flurgrenze
- Höhenpunkt mit Höhenangabe
- Nutzungsgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Hausnummer
- Flurstücksnummer
- Flurnummer
- Böschung
- Mauer

Stad Soest

Bebauungsplan Nr. 143

Ehem. Steenstraete-Kaserne

M. 1:1000

Übersichtsplan

M. 1:5000

Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend der Festsetzung auszuführen. Sofern die Hauptfirstrichtung nicht zeichnerisch festgesetzt ist, ist der Hauptfirst parallel zur längeren Gebäuseite auszurichten.

In den WA-Gebieten sind, soweit dies festgesetzt ist, nur geneigte Dächer mit den jeweils angegebenen Dachneigungen zulässig.

Im MI-Gebiet sind nur Flachdächer mit einer Neigung zwischen 0° und 10° zulässig. Das oberste Geschoss ist hierbei als Staffelgeschoss auszubilden oder sollte sich durch ähnliche Gestaltung deutlich von den unteren Geschossen abheben.

Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist in Ziegel rot/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 (z. B. Hausgruppen oder Doppelhäuser) sind in Dachform, Dachneigung und Dachhaut einheitlich auszuführen. Garagendächer können als Flachdächer ausgebildet werden.

Dachgauben/Dacheinschnitte sind nur in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der darunter liegenden Gebäuseite zulässig. Dachgauben dürfen in ihrer Höhe nur bis maximal 1 m unterhalb des Hauptfirstes gebaut werden. Sie haben sich in Material und Farbe an das Hauptdach anzupassen.

Fassaden sind als Putzfassaden zu gestalten. In der Detailgestaltung sind in ungestoßtem Maße Ausnahmen zulässig. Aneinander gebaute Häuser sind in Fassadenmaterial, Oberflächenstruktur und Farbe einheitlich auszuführen. Abweichungen und Ausnahmen können in Abstimmung mit der Stadt Soest zugelassen werden.

Garagen- und Carportdächer sind zu begrünen. Geneigte Garagen- und Carportdächer können entsprechend den Gestaltungsvorschriften der Hauptgebäude ausgeführt werden.

Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten etc. sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasengittersteine, offenfugige Pflasterung, Porenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.)

Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Zäune aus verschiedenen Materialien sind nur als versteckte Einfriedigungen innerhalb der Heckenpflanzung gestattet. Die Höhe der Einfriedigung ist maximal bei 1,00 m zulässig.

Die vorhandene Grünsandstein-Mauer ist in dem gekennzeichneten Bereich zu erhalten.

E. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenze, Grenzpunkt
- Flurgrenze
- Höhenpunkt mit Höhenangabe
- Nutzungsgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Hausnummer
- Flurstücksnummer
- Flurnummer
- Böschung
- Mauer