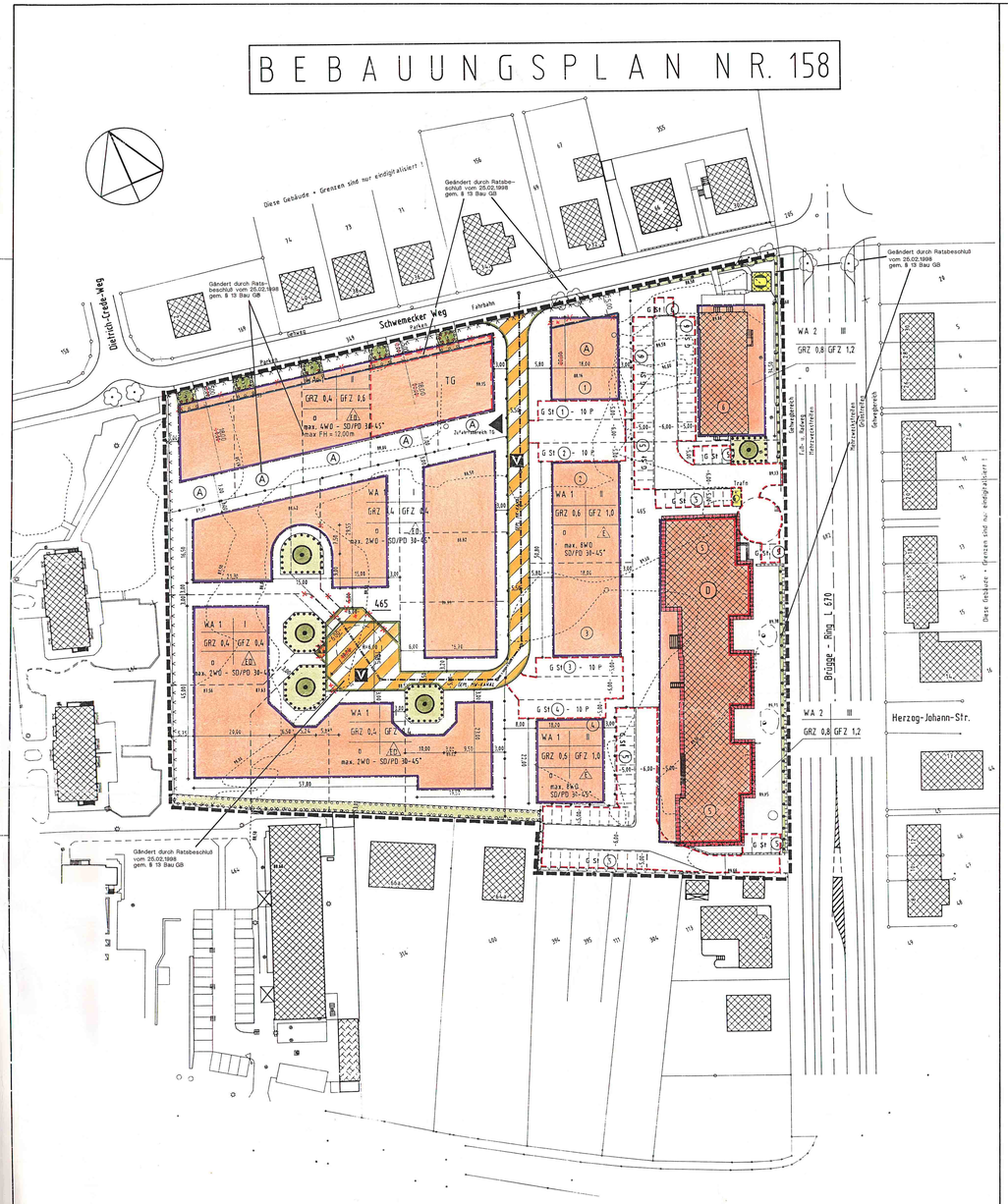
BEBAUUNGSPLAN NR. 158



Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmeng) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)
3. Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 7.März 1995 (GV NW 1995 S. 218)
6. 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)
7. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV NW 1994, S. 666)
   Ab 01.01.1998 gilt zusätzlich :
   das Baugesetzbuch (1.BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141).
   Die Neufassung wurde auf Grund des Art.10 Abs. 1 des Bau-und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 01. Januar 1998 geltenden Fassung bekanntgemacht.

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 1 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
werden gem. § 1 (6) BauNVO in diesem Plangebiet als ausnahmsweise zulässig erklärt.

Die gem. § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen,
werden gem. § 1 (6) BauNVO in diesem Plangebiet als nicht zulässig erklärt.

WA 2 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
werden gem. § 1 (6) BauNVO in diesem Plangebiet als zulässig erklärt.

Die gem. § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen,
werden gem. § 1 (6) BauNVO in diesem Plangebiet als nicht zulässig erklärt.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

z.B **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. §16 (2) BauNVO

z.B **GRZ 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO

z.B **GFZ 0,6** Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) BauNVO -

o offene Bauweise gem. § 22 BauNVO

E nur Einzelhäuser zulässig -

E/D Einzel- und Doppelhäuser zulässig

z.B **max. 4 WO** gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind auf den gekennzeichneten Flächen in Wohngebäuden nicht mehr als die jeweils angegebene Anzahl von Wohnungen (WO) zulässig

Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 2 Bau GB

Die Oberkante des Fertigfussbodens der baulichen Anlagen in diesem Plangebiet darf von der Mitte der Gebäudefront ausgehend, im rechten Winkel gemessen, das Maß von **60** cm über der fertig ausgebauten, angrenzenden Strassenachse der Verkehrsfläche nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die jeweilige Haupterschliessungsseite (siehe Skizze)

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 Bauteilen um bis zu 3m auf höchstens insgesamt 6m Breite 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, 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

Die gesamte Begrünung der Grundstücke muß mindestens 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen. Je Baugrundstück im WA 1 ist ein Laubbaum heimischer Art mit einem Stammdurchmesser von min. 10 cm zu pflanzen.

Die Bepflanzung sowohl der privaten als auch der öffentlichen Grünflächen und Baumpflanzungen ist mit standortgerechter heimischer Vegetation vorzunehmen

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

vorhandener , zu erhaltender Baum

Fläche zum Anpflanzen eines Einzelbaumes (Ahorn o. Linde) am Schwemecker Weg. Die Lage ist je nach anzulegender Grundstückszufahrt aber variabel.

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

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

5. öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

V Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

6. Sonstige Festsetzungen

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

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

Elektrizität

Gasstation

7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

GSt Flächen für Gemeinschaftsstellplätze gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB
Die Gemeinschaftsstellplätze mit den Nummern 1-6 sind jeweils den entsprechend gleich nummerierten überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet.

TG 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 sowie auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Zusätzlich können auf den mit „GSt" gekennzeichneten Flächen auch offene Garagen zugelassen werden.

5 Flächennummer für die Zuweisung der Stellplätze zum jeweiligen Grundstück

Zufahrtsbereich für die Tiefgarage

zu 4.: Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 Abs.1 Nr. 25a und 25b Bau GB

Auf den mit Ⓐ gekennzeichneten Baugrundstücken entlang des Schwemeckerweges ist jeweils entlang der hinteren Grundstücksgrenze eine zweireihige standortgerechte Strauchbepflanzung vorzunehmen (Hartriegel, Haselnuß, Wildrose oder Schlehe)

Geändert durch Ratsbeschluß vom 25.02.1998 gem. § 13 Bau GB

8. Regelungen für den Denkmalschutz gem. § 5 (4), § 8 (6) u. § 172 (1) BauGB

D Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen. Bei dem hier ausgewiesenen Gebäuden ist nur die äußere Hülle (Fassade) zu erhalten

9. Bauliche Gestaltung gem. § 86 (1) BauONW i.V. mit § 9 (4) BauGB

SD / PD Dachform: Sattel- u. Pultdach sind zulässig

30 - 45 ° Dachneigungen von 30-45 Grad sind zulässig

Gehwege werden mit durchlässigem Betonsteinpflaster erstellt.

Die Oberfläche der Gemeinschaftsstellplätze ist in „Ökologischer Pflasterbauweise" d.h. mit versickerungsfähigen Materialien auszuführen.

Auf den Gemeinschaftsstellplätzen ist für je vier Stellplätze ein standartheimischer Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von min. 10cm anzupflanzen.

B. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen

Flurgrenze

z.B. 109,5 Höhenlinie mit Hohenangabe

Geplante neue Grundstücksgrenzen

z.B. 108 Flurstücksnummer

vorhandene Bebauung

vorhandene Zaunanlage
zu erhaltende Grünsandsteinmauer
geplanter Mischwasserkanal

18.00 Maßzahl in Metern

Hinweis:

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 Verfärbungen 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 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.

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 belegt, 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 Bodendenkmalfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungsstätten nicht nach § 16 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz, unverändert läßt.

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

10. Höhe der Baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 4 Bau NVO

max. FH Die Festgesetzte Firsthöhe bzw. oberster Dachabschluss von 12,00m darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt ist die jeweilige Höhe über fertig ausgebauter Straßenoberfläche des Schwemeckerweges - im 90° Winkel gemessen zur jeweiligen Gebäudemitte.

11. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten
Es wird festgesetzt, daß für jedes an den Schwemeckerweg angeschlossene Grundstück die Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrten insgesamt nur maximal 6,00m betragen darf.

Geändert durch Ratsbeschluß vom 25.02.1998 gem. § 13 Bau GB

BEBAUUNGSPLAN NR. 158

Ehemaliges Belgisches Militärhospital
Stadt Soest - Gemarkung Soest - Flur 28 - Flurstück 465

M 1: 500

Investor

BGS GmbH
Baubetreuung • Gestaltung • Sanierung
Merckelbachweg 8 * 59494 Soest

Planverfasser

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Gerhard Hellmann
Röhrstraße 15 *59759 Arnsberg
Tel.: 02932 / 9655-0 * Fax: 965599

Stadt Soest
- Planungsamt -
Rathaus
59494 Soest

Anfertigung durch das Ingenieurbüro Hellmann

Arnsberg, den 03.09.1997

Die Planunterlage, Stand 29.07.1997 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 03.09.1997

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 ist gem. § 2 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung durch den Bau- und Verkehrsausschuß der Stadt Soest am 14.08.1997 ..... beschlossen worden.

Soest, den .....

~~Ratsmitglied~~

Bürgermeister (Brüseke)

~~Durch § 3(1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung und der vom Rat der Stadt Soest am 24.06.1997 beschlossenen Richtlinien für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung, fand die öffentliche Darlegung und Anhörung ..... statt.~~

~~Soest, den .....~~

~~Bürgermeister~~

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3(2) BauGB für die Dauer eines Monats ab 10.09.1997 ..... bis einschließlich 10.10.1997 ..... öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 29.08.1997 ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Soest, den 03.09.1997

Bürgermeister (Brüseke)

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 25.02.1998 ..... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

~~Ratsmitglied~~

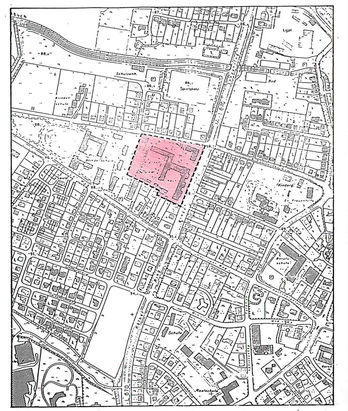
Bürgermeister (Brüseke)

Der Satzungsbeschluss ist am 20.06.1998 ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr.158 gem. § 10 Abs.3 BauGB in der ab dem 01.01.98 geltenden Fassung in Kraft.
Der Bebauungsplan Nr.158 mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.

Soest, den 21.04.1998

Bürgermeister (Brüseke)

BEBAUUNGSPLAN NR. 158



Bebauungsplan Nr. 158 M 1:500
Investor: BGS GmbH
Planverfasser: Ing.-Büro Gerhard Hellmann
Stadt Soest: Planungsamt Stand: 29.07.1997