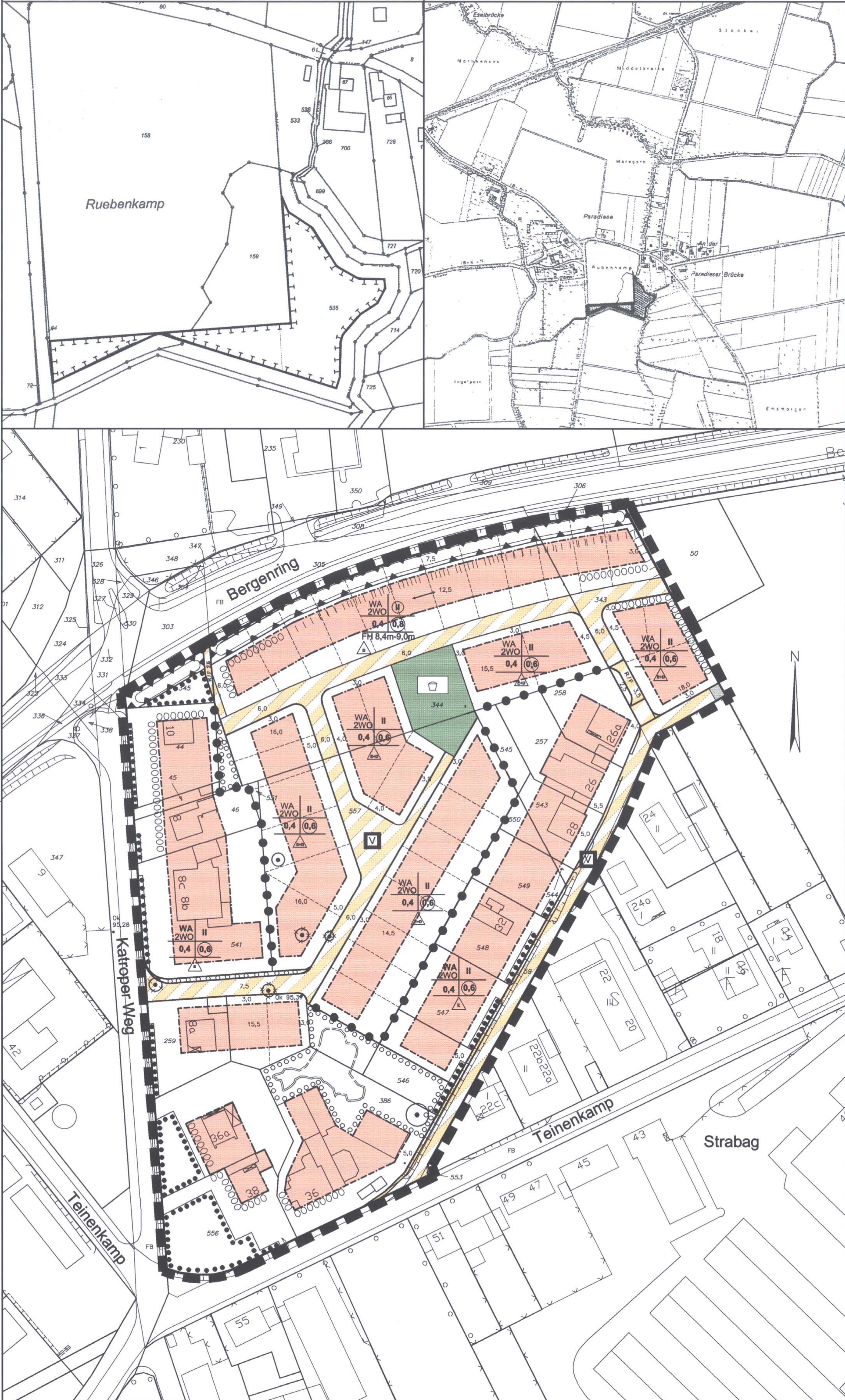


Ausgleichsplan M.1:2.000

Übersichtsplan (Ausgleich) M.1:10.000



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141). Die Neufassung wurde aufgrund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung bekannt gemacht.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 07. März 1995 (GV NW 1995 S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Mai 2000 (GV NRW S. 439).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (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 der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW, 1994 S. 866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV. NW. S. 386).

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 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

(1) Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

(2) Nicht zulässig sind gem. §1 Abs. 5 BauNVO

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke

(3) Die gem. §4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen

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

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. §16 (2) BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. §16 (4) BauNVO

0,4

Grundflächenzahl (GRZ) gem. §16 (2) BauNVO

0,6

0,8

Geschoßflächenzahl (GFZ) gem. §16 (2) BauNVO

Gem. §20 Abs. 3 Bau NVO wird festgesetzt:

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (hier: in Dachgeschossen die kein Vollgeschoss sind), sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

E

nur Einzelhäuser zulässig gem. §22 (2) BauNVO

E+D

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. §22 (2) BauNVO

D

nur Doppelhäuser zulässig gem. §22 (2) BauNVO

FH 8,4 m - 9,0 m

zwingende Firsthöhe (von 8,4 bis 9,0 m) als Höhe der baulichen Anlage gem. §16 (2) Nr.4 BauNVO bezogen auf das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und Oberkante Dachhaut. Die Oberkante Erdgeschossfußboden darf das Maß von 40cm, bezogen auf das Straßenausseniveau nicht überschreiten-gemessen von der Mitte der Verkehrsfläche senkrecht der jeweiligen Gebäudemitte gegenüberliegend.

→

Hauptfirstrichtung- Stellung der baulichen Anlage gem. §9 (1) Nr.2 BauGB

2 WO

Gem. §9 (1) Nr.6 BauGB sind auf den gekennzeichneten Flächen in Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen (2 WO) zulässig. Bei Doppelhäusern bezieht sich die Anzahl auf beide Hälften zusammen.

● ● ●

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

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

WA-Gebiet

Überbaubare Grundstücksfläche gem. §9 (1) Nr. 2 BauGB Das ist der farblich so festgelegte und durch Baugrenzen begrenzte Teil des Baugebietes.

□

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. §9 (1) Nr. 2 BauGB

Stellplätze und Garagen sind mit Ausnahme der Doppelhausbauung am Bergenering nur innerhalb der überbaubaren Flächen und im Bereich des Bauwerts bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig.

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

Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

verkehrsberuhigter Bereich (Wohnstrasse)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Nachrichtliche Darstellungen

Fahrbahn

Rad-/Fußweg

Straßenbegleitgrün / Wegesellengraben

zu erhaltende Bäume

zu entfernende Bäume

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

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

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB

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

"Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (Rolllädenkästen, Lüftungen etc.) der Schallschutzklasse SSK1, SSK2 und SSK3 erforderlich. Die Schallschutzbereiche sind im im zeichnerischen Teil symbolisch gekennzeichnet.

Schallschutzbereich II

Schallschutzbereich III

In den übrigen Bereichen des Plangebietes sind die Fenster zu schutzbedürftigen Räumen mit der Schallschutzklasse 1 auszustatten.

Für Schlafräume ist - zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe - eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit den Werten der Schallschutzklasse SSK 1, SSK 2 bzw. SSK 3 vorzusehen.

Der Freiraum ist in Teilen des Plangebietes lärmvorbelastet. In den Gärten- bzw. Terrassen werden zur Tageszeit bis zu 65 dB(A) erreicht. Die Orientierungswerte gem DIN 18005 werden bis zu 10 dB(A) überschritten.

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: Fläche für Lärmschutzwall (b=6,0m, h=3,0m)

7. Grünflächen gem. §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

B. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

z.B. 547

Flurstücksnummern

Flurgrenzen

Grundstücksgrenzen mit Grenzzeichen

geplante neue Grundstücksgrenzen

z.B. 22 a

Hausnummern

geplante Teichfläche, genauer Standort nach Detailplanung

Entwurfsverfasser

ARCHITEKTURBÜRO STADTPLANUNGSBÜRO
JENNY HERRIGER ARCHITECTIN / STADTPLANERIN
STÄDTTEBAU HOCHBAU
KIRCHPLATZ 6 3329 HAVIXBECK
TEL: 0 55 07 - 17 42 FAX: 0 55 07 - 57 12 69
JENNY.HERRIGER@t-online.de

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

- Soweit die Hauptfirstrichtung nicht zeichnerisch festgesetzt ist, ist der Hauptfirst parallel zur längeren Hausseite auszurichten.

- Die Traufe darf bei eingeschossiger Bauweise die Höhe von 3,50m und bei zweigeschossiger Bauweise die Höhe von 5,50m, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis Oberkante der Dachhaut in der Flucht der Außenwand des traufständigen Mauerwerkes nicht überschreiten, für untergeordnete Bauteile (Brüstungen, Geländer u. Absturzsicherungen) ist eine Höhe von 6,50m zulässig. Die Firsthöhe darf 9,00m nicht überschreiten.

- Flachdächer sind zu mind. 2/3 als Gründach auszuführen.

- Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind nur in Rasenkammersteinen, Betonsteinen mit Abstandsrosten, Natursteinen mit mind. 1,5 cm breiter Fuge sowie als wassergebundene Decke zulässig.

- Die den Doppelhäusern zugeordneten Garagen müssen, sofern sie auf einer gemeinsamen Grenze aneinandergebaut sind, hinsichtlich der Materialwahl aufeinander abgestimmt sein. Die Oberkanten dieser Garagen dürfen keine höhenmäßigen Versätze aufweisen.

- Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur in Form von heimischen Hecken zulässig.

- Bei Doppelhäusern ist das gleiche Material und gleiche Farbe zu verwenden. Abweichungen sind zulässig, wenn ökologische und/oder energieeinsparende Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarengienutzung) nachgewiesen werden.

- Pro Grundstück ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger Laub- oder Obstbaum einer regionalen Sorte anzupflanzen.

Hinweise:

- Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücke nach evtl. noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen.

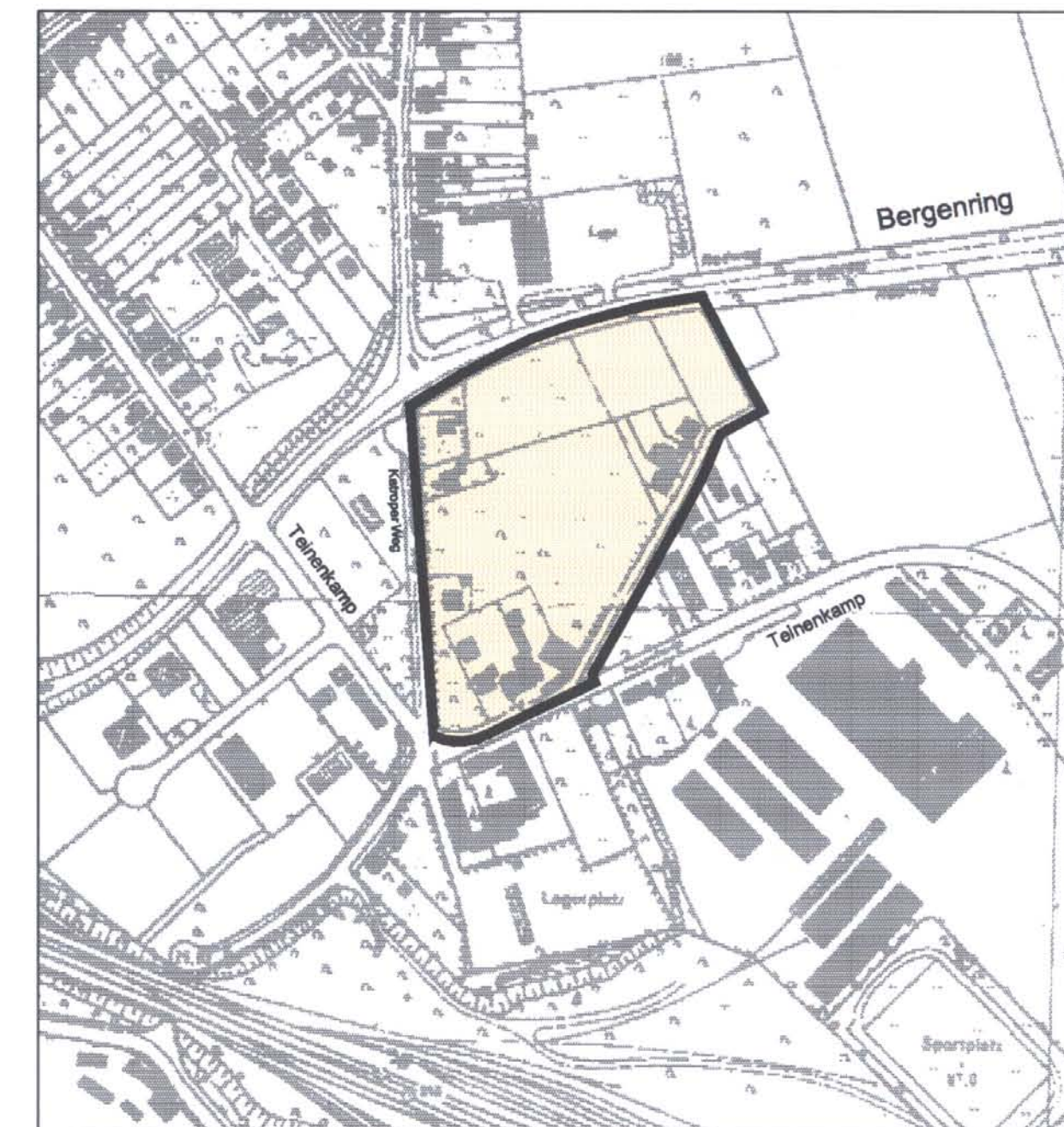
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Stadtarchäologen 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 werden.



Stadt Soest

Bebauungsplan - B 160 A - M. 1:1.000

erstellt am 14.02.2002



Übersichtsplan

M. 1:5.000

Aufstellungsverfahren

Die Planunterlagen, Stand 10.09.01, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.



Soest, den 09.06.2001

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gem. §2 Abs. 1 BauGB durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 29.06.00 beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Soest, den 22.08.2001



Gem. §3 Abs. 1 BauGB fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung -Unterrichtung und Erörterung- am 13.02.01 statt.

Soest, den 22.08.2001



Dieser Bebauungsplan mit Berührung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats ab 20.06.01 bis einschließlich 20.07.01 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 11.06.01 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Soest, den 22.08.2001



Gem. § 7 Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 25.09.01 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Soest, den 15.01.2002



Der Satzungsbeschluss ist am 31.12.01 ortsüblich bekanntgemacht 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 bereitgehalten.

Soest, den 15.01.2002

