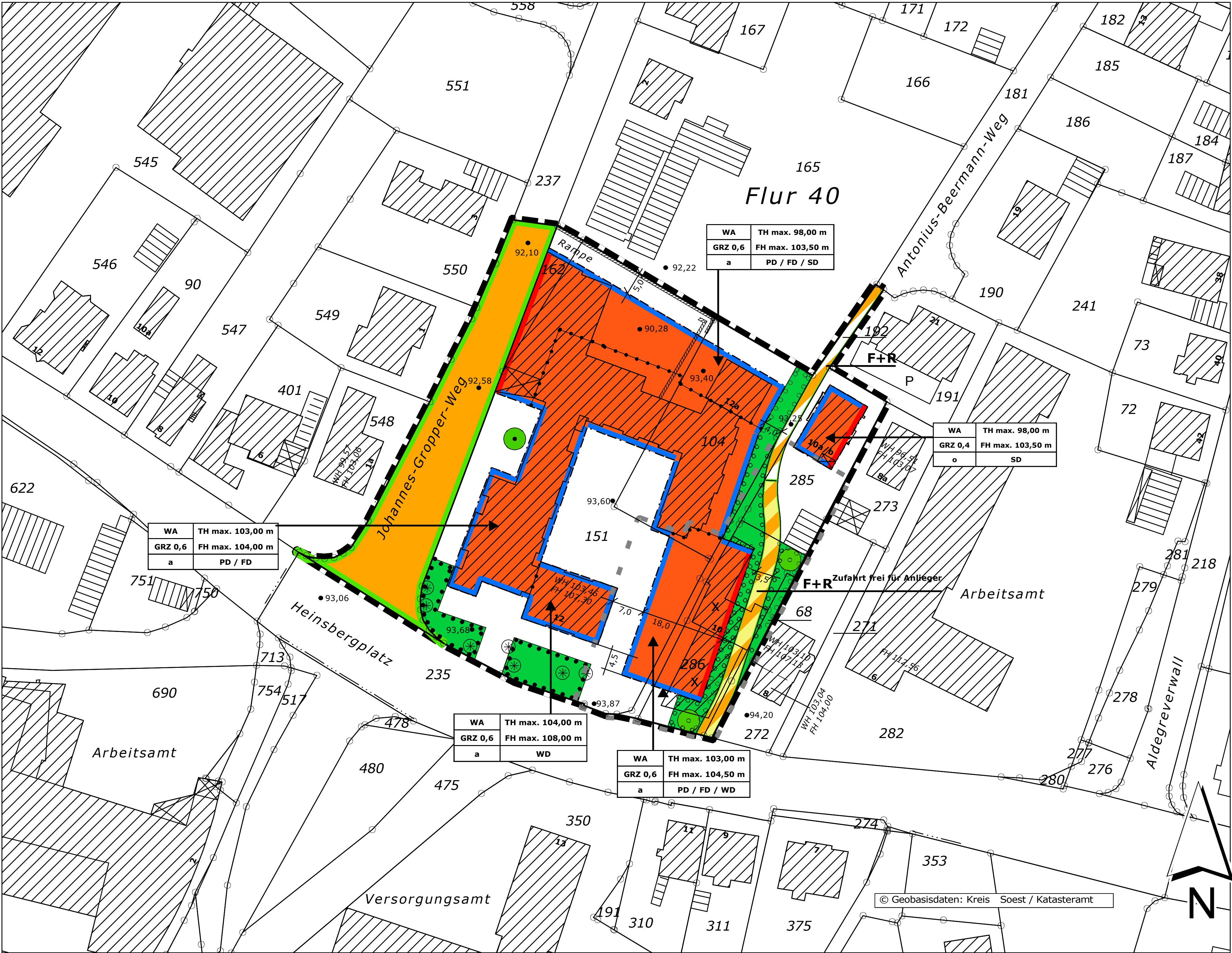


STADT SOEST

BEBAUUNGSPLAN NR. 176

M. 1 : 500



FESTSETZUNGEN:

- 1. Art der baulichen Nutzung:**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- Zulässig sind gem. § 4 (2) BauNVO:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahme: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen.
- Ausnahme: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen.
- Ausnahme: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen.

- 2. Maß der baulichen Nutzung:**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)
- GRZ 0,6** Grundflächenzahl, z.B.: 0,6 (§ 19 BauNVO)
- Zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO):
- TH max. 103,00 m** max. zulässig Traufhöhe, z.B.: 103,00 m ü. NHN
- Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet. Beim Flachdach bestimmt die festgesetzte Traufhöhe die obere Dachkante. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist Normalhöhennull.
- FH max. 104,00 m** max. zulässig Firsthöhe, z.B.: 104,00 m ü. NHN
- Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel bzw. beim Pultdach durch die obere Dachkante gebildet. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe ist Normalhöhennull.

- 3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche:**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- a** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise
- Als abweichende Bauweise wird eine Bebauung im Sinne der offenen Bauweise - also mit seitlichen Grenzabständen - bestimmt, jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelängen.

- 4. Öffentliche Verkehrsflächen:**
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- a** Straßenbegrenzungslinie
- a** Straßenverkehrsfläche
- a** Fuß- und Radweg
- a** Fuß- und Radweg, Zufahrt frei für Anlieger
- 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
- a** Standort eines zu erhaltenden Baumes:
- Der an dem gekennzeichneten Standort vorhandene Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- a** Standort für einen anzupflanzenden Baum:
- An den festgesetzten Standorten ist jeweils ein Laubbaum als Hochstamm, 3x verschult, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen. Es ist eine standortgerechte Baumart fachgerecht anzupflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- a** Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
- Die gekennzeichneten Flächen sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Bewuchses gärtnerisch anzulegen. Die innerhalb der gekennzeichneten Flächen entlang der Grundstücksgrenze vorhandene Hecke ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- a** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
- Die gekennzeichneten Flächen sind - mit Ausnahme von Zuwegungen - vollflächig zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

- 6. Bedingte Festsetzungen:**
(§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)
- a** Abgrenzung des Bereiches, für den bedingte Festsetzungen getroffen werden
- Die in dem gekennzeichneten Bereich festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind zulässig, sobald die auf dem Flurstück Nr. 286 bestehende Wohn- und Gewerbenutzung aufgegeben wird. Bis zum Eintreten dieser Bedingung gelten für den Teilbereich die Festsetzungen der überlagerten Bebauungspläne Nr. 4, Nr. 55 und Nr. 55 - 1. Änderung.

- 7. Sonstige Planzeichen:**
- a** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 176 der Stadt Soest (§ 9 (7) BauGB)
- a** Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu maximalen Höhen der baulichen Anlagen und zu den zulässigen Dachformen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 16 (5) BauNVO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN :
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

PD/FD/SD/WD Ausschließlich zulässige Dachform en: z.B. Pultdach, Flachdach, Satteldach oder Walmdach

SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

- a** Bemaßung in Metern, z.B. 3,50 m
- a** Flurstücksnummer, z.B. Flurstück Nr. 151
- a** Höhenpunkt, z.B. 93,60 m über Normalhöhennull
- a** Flurgrenze
- a** Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen
- a** vorhandene Stützmauer
- a** vorhandener Laubbaum im "Vorgartenbereich"
- a** Straßennamen, z.B. "Heinsbergplatz"
- a** vorhandenes Gebäude mit Hausnummer, z.B. 8
- a** überplantes Gebäude
- a** vorhandenes Nebengebäude
- a** Wand- und Firsthöhe eines vorhandenen Gebäudes, z.B. 103,04 bzw. 104,00 m über Normalhöhennull

HINWEISE:

Überlagerung von Bebauungsplänen: Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 4, Nr. 55 und Nr. 55 - 1. Änderung.

Entdeckung von Bodendenkmälern: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der früheren Stadtbefestigungsanlagen. Daher sind bei allen Bodeneingriffen archaische Funde zu erwarten.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Befunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus der Vorgeschichte) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadtarchäologie Soest (Tel.: 02921 - 103 3121) oder der Unteren Denkmalbehörde (Tel.: 02921 - 103 3411) und / oder dem Landschaftsverband / Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege / Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Unteren Denkmalbehörde freigegeben wird.

Kampfmittel: Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach eventuell noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen.

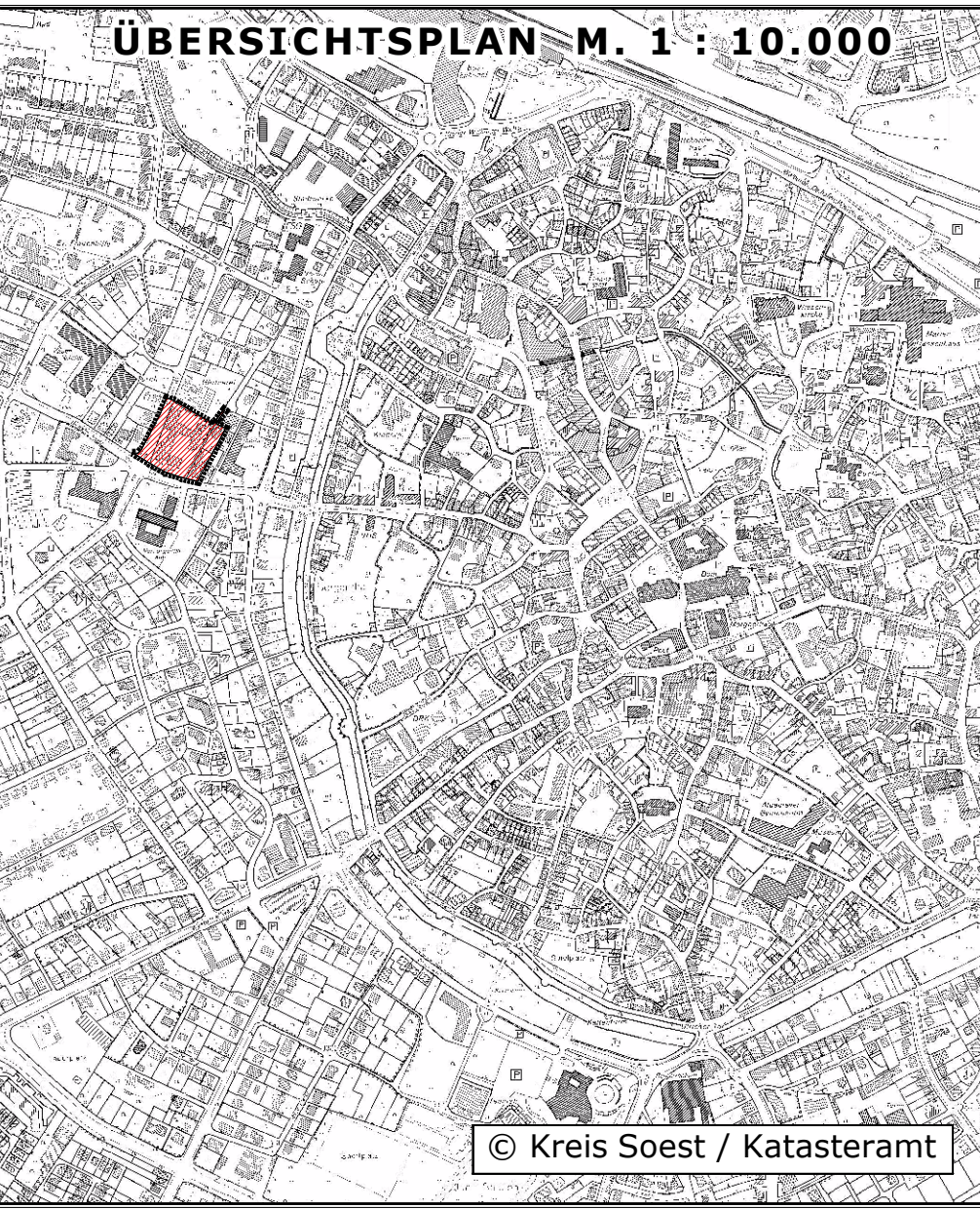
Baugeldandrohung: Gem. § 213 (1) Nr. 3 und (2) BauGB handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,00 € geahndet werden.

Gem. § 70 (1) Nr. 17 Landschaftsgesetz NW i.V.m. § 12 (1) Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- geschützte Bäume entgegen den Verboten des § 4 BSS und ohne Ausnahme-genehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS entfernt, zerstört, schädigt oder ihren Aufbau wesentlich verändert,
- der Anzeigepflicht des § 4 (2) BSS nicht nachkommt,
- Anordnungen zur Pflege, zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 5 (1) oder (2) BSS nicht Folge leistet,
- Nebenbestimmungen zu einer Ausnahme-genehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 nicht erfüllt,
- seinen Verpflichtungen nach § 7 oder 9 BSS nicht nachkommt,
- entgegen § 8 (1) oder (3) BSS geschützte Bäume nicht in den Lageplan einträgt,
- § 8 (2) Satz 1 BSS zuwiderhandelt.

Gem. § 71 (1) Landschaftsgesetz NW in Verbindung mit § 12 (2) Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Gem. Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmalfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungstättchen nicht nach § 16 (1) Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit bis zu 250.000,00 € geahndet werden.



STADT SOEST

BEBAUUNGSPLAN NR. 176

M. 1 : 500

vielhaber stadtplanung – städtebau

Konrad-von-Berghem-Weg 25 / 59757 Arnsberg

Ausfertigung 18. Juni 2008

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 176 der Stadt Soest ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 06.12.2007 beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss und die öffentliche Auslegung sind am 15.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 16.01.2008

gez. Dr. E. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) BauGB wurde die Auslegung nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.01.2008 bis zum 25.02.2008 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Soest, den 12.03.2008

gez. Dr. E. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 18.06.2008 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Soest, den 28.10.2008

gez. Dr. E. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am 21.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 176 der Stadt Soest in Kraft.

Soest, den 24.11.2008

gez. Dr. E. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Stadt Soest
Abteilung Stadtentwicklung
Soest, den 18.06.2008

gez. A. Tubes
Abteilungsleiter

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

Soest, den 22.01.2008

gez. M. Schaefer
Öffentl. best. Verm.-Ing.

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316), in Kraft getreten am 01.01.2007
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV.NRW. S. 708)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV.NRW. S. 514)