

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2255)
2. Maßnahmenesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) 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 07.03.1995 (GV NW 1995 S. 218)
6. Verordnung über die Anarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung - PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 88)
7. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S. 466)

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- MD** Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
- 1.1 Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO**
- Zulässigkeit von Nutzungsarten gem. § 1 (5) BauNVO**
- In den MD-Gebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 1 Wirtschaftlichen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- 2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- 3 sonstige Wohngebäude,
- 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- 5 Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Spisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 6 sonstige Gewerbebetriebe,
- 7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 8 Gartenbaubetriebe,
- 9 Nicht zulässig sind Tankstellen nach § 5 (2) Ziff. 9 BauNVO und Vermögensstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO
- 1) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO 2) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
- SO¹** Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO
- 1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO¹) - Gesundheitseinrichtungen gem. § 11 (2) BauNVO**
- In dem sonstigen Sondergebiet SO¹ sind nur folgende Einrichtungen, die in funktioneller Verbindung mit den Gesundheitseinrichtungen stehen, allgemein zulässig:
- Arztpraxen,
 - medizinische Laboreinrichtungen,
 - Therapieräume,
 - Übernachtungsmöglichkeiten für Patienten, deren Angehörige sowie für Seminar- und Konferenzteilnehmer
 - Einrichtungen zur Verpflegung und Bewirtung,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Altenheimwohnungen,
 - Wohngebäude für Ärzte einschließlich Nebenanlagen,
 - denkmalgeschütztes Anschauungsobjekt (Nagelschmiede),
 - Kurdenkmale für die vorhandenen Laboreinrichtungen
- 1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO²) - Gesundheits- und Weiterbildungseinrichtungen gem. § 11 (2) BauNVO**
- In dem sonstigen Sondergebiet SO² sind nur folgende Einrichtungen, die in funktioneller Verbindung mit den Gesundheits- und Weiterbildungseinrichtungen stehen, allgemein zulässig:
- Seminar-/Konferenzräume für Weiterbildungen und Informationsveranstaltungen,
 - Übernachtungsmöglichkeiten zur stationären Behandlung von Patienten sowie Übernachtungsmöglichkeiten für Seminar- und Konferenzteilnehmer,
 - Ausstellungs- und Seminarräume für Kunst- und Kulturveranstaltungen,
 - Arztpraxen,
 - medizinische Laboreinrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO
- 0,6** Geschollflächenzahl (GFZ) gem. § 16 BauNVO
- I** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 16 BauNVO
- TH** Traufhöhe als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO, Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
- TH** Traufhöhe zwingend gem. § 16 BauNVO, Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

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

- Baulinie** gem. § 23 (2) BauNVO
- Baugrenze** gem. § 23 (3) BauNVO

4. Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 12 BauNVO**
- St** Stellplätze
- 4.1** In den sonstigen Sondergebieten SO¹ und SO² sind gem. § 12 (6) BauNVO Stellplätze nur auf den mit - St - festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind in den sonstigen Sondergebieten SO¹ und SO² unzulässig. Hier von ausgenommen sind Garagen innerhalb der überbaubaren Fläche des SO¹-Gebiets westlich des Paradieser Bachs.

5. Verkehrsflächen, sowie der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie**
- Straßenverkehrsfläche**
- Einfahrt / Ausfahrt**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

6. Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen**
- Elektrizität**

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- oberirdisch, Freileitung 10 kV** Schutz-Abstand zu Gebäuden > 3,00 m
Schutz-Abstand zu Bäumen > 2,50 m

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen (Bachlauf, Graffen)**

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

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

- 9.1 Extensive Wiesenfläche**
Auf den mit - 3 - bezeichneten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft sind die Flächen als extensive Wiesenfläche zu erhalten. In den Saumbereichen der Wiese ist durch die Sukzession ein Hochstaudenbestand zu entwickeln. Auf den Wiesenflächen sind Solitärbaume (quercus, salix) anzupflanzen.

- 9.2 Staudensaum**
Auf der mit - 2 - bezeichneten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft ist ein thermophiler Staudensaum zu entwickeln.

- 9.3 Stellplatzanlagen**
Auf Stellplatzanlagen ist für je 5 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer, großkroniger Laubbau (Anpflanzungsdichte mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) anzupflanzen, wie zum Beispiel: Winterlinde (Tilia cordata), Kastanie (Aesculus hippocastanum), Spitzahorn (Acer platanoides). Die gesamte Begrünung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 9.4** Auf der mit - 5 - bezeichneten Flächen sind die vorhandenen Baumpflanzungen und Gehölze zu erhalten. Eine Ergänzung mit standortgerechten Strauchgehölzen wie zum Beispiel Salweide (Salix caprea), Silberweide (Salix alba) und Schwarzerle (Aulus glutinosa) ist möglich.

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a und Abs. 6 BauGB**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

- 9.5 Obstweide**
Auf der mit - 3 - bezeichneten Fläche ist eine Obstweide anzulegen. Anzupflanzen sind sowohl Apfel (Malus domestica sp.), Birnen (Pyrus communis sp.) und Pflaumensorten (Prunus domestica sp.).

- 9.6 Ortsrandbegrenzung**
Zur Eingrenzung der Grundstücksgrenzen der mit - 4 - gekennzeichnet sind, ist eine zweireihige Feldhecke zu pflanzen. Die Gehölzarten sind Feldahorn (Acer campestre), Weissdorn (Crataegus laevigata), Crataegus monogyna, Holunder (Sambucus nigra), Hartnagel (Cornus angustata), Hasel (Corylus avellana), Hunds-Rose (Rosa canina), Faulhuche (Carpinus betulus), Schwarzdorn (Prunus spinosa). Die Mindesthöhe ist 2 Meter.

- 9.7 Paradieser Bach**
Die Randbereiche des Paradieser Bachs sind von jeglicher Nutzung freizuhalten. Lediglich an zwei Stellen ist eine Beobachtungsstelle zulässig. Die Ufervegetation ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eine Ergänzung mit standortgerechten Strauchgehölzen (keine Hochstämme), wie z.B. Salweide (Salix caprea), Silberweide (Salix alba), Traubeneiche (Quercus pedunculata), Schwarzweide (Alnus glutinosa) ist möglich. Hierin sind auch Totholzanteile (ungestutzte Bäume, sofern sie den Bach nicht aufstauen oder die Verkehrssicherheit beeinträchtigen) als Teil der natürlichen Entwicklung zulässig.

- Anpflanzen von Bäumen**
- Erhaltung von Bäumen**

10. Beseitigung des Niederschlagswassers gem. § 51 (a) LWG i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Das gesamte Niederschlagswasser ist in den Paradieser Bach einzuleiten. Der Abfluß ist durch entsprechende Rosthalteneinbauten (z.B. Grotte, Erdbecken, wasserdurchlässige Beläge) auf den natürlichen Abfluß zu begrenzen.

11. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

- Die Stellplatzanlagen sind mit einem wasserdurchlässigen Pflaster und/oder einem Pflaster mit Rostfläche anzulegen.

12. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gem. § 9 (6) BauGB

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Bodendenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegen gem. § 9 (6) BauGB**
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, gem. § 9 (6) BauGB**

13. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO**

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

- vorhandene Gebäude**
- Bemalung von Abständen**
- Bemalung von Abständen**
- vorhandene Böschungen**
- vorhandene Fußgänger-Brücke (Denkmal)**
- geplante Fußgänger-Brücke**
- Höhenlinie**

Hinweise

- Umgrenzung von Flächen mit möglichen Bodendenkmälern**

In diesem Bereich ist bei allen Baumaßnahmen und Eingriffen in den Boden 1 Monat vor Beginn der Maßnahme das Westfälische Museum für Archäologie Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax: 02761/2460) zu unterrichten.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (kulturell- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäle, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelhöfe aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge, Höhlen und Spalten) aber auch Zeugnisse tierischer und pflanzlicher Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit erbracht werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern in der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und der Westfälische Museum für Archäologie Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax: 02761/2460) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssituation mindestens 3 Wochen in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 19 und 10 Denkmalschutzgesetz NRW). Falls diese nicht nach vorher von den Denkmalschutzbehörden festgelegt sind. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).



Verfahrensvermerke

angefertigt durch:
Planquadrat Dortmund
Bm./für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergsstr. 34
44139 Dortmund
Dortmund, den 13. 8. 1997
Die Planunterlagen, Stand 03.03.97, entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planunterlagenverordnung vom 18.12.1990.
Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Soest, den 13.03.97.
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 1 "Paradiese" ist gem. § 2 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung durch den Rat der Stadt Soest am 21.12.94 beschlossen worden.
Rat der Stadt Soest

Gem. § 3 (1) BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung und der vom Rat der Stadt Soest am 24.06.1977 beschlossenen Richtlinien für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung, fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung - öffentliche Darlegung und Anhörung 05.12.95 statt.
Soest, den 10.12.95.

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats ab 25.03.97 bis einschließlich 26.04.97 öffentlich ausliegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 17.03.97 öffentlich bekannt gemacht worden.
Soest, den 30.05.97.

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW in der zur Zeit geltenden Fassung und nach § 10 BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Soest am 27.08.97 den Bebauungsplan beschlossen.

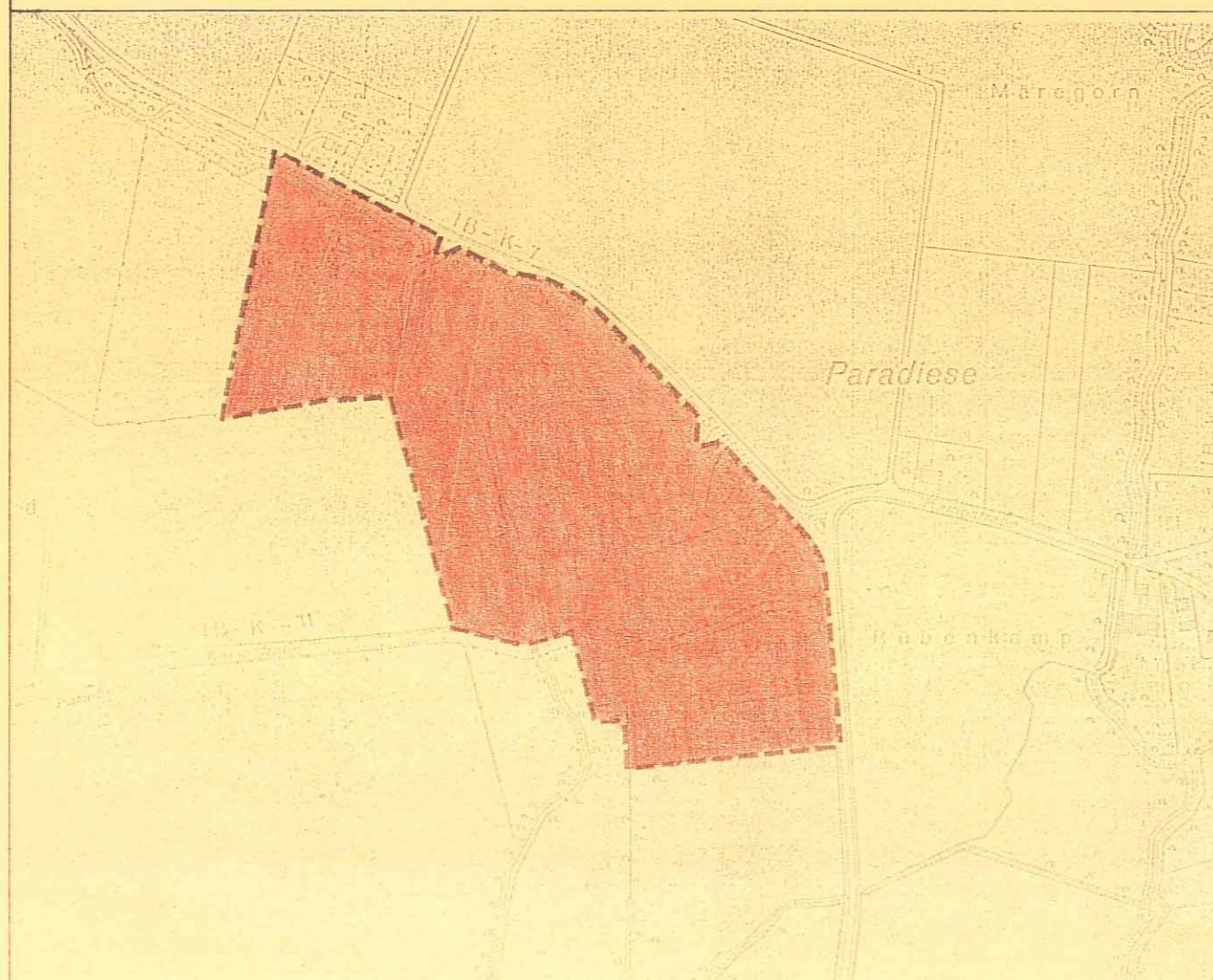
Das Anzeigungsverfahren gem. § 11 BauGB ist durchgeführt worden.
Soest, den 01.12.97.

Die Durchführung des Anzeigungsverfahrens ist gem. § 12 BauGB am 05.12.97, öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt während der Dienststunden im Rathaus öffentlich aus.

Stadt Soest
Ortsteil Paradiese

Bebauungsplan Nr. 1 "Paradiese"

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



M. 1:1000

Febr. 1997

Planquadrat Dortmund
Bm./für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergsstr. 34
44139 Dortmund