



3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- Zulässig ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise.
- Überschreitungen der Baugrenzen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO möglich, wenn die Überschreitung geringfügig ist.
- Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie Glashäuschen und Wintergärten, dürfen gem. § 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauNVO die jeweiligen Baugrenzen um maximal 3,00 m und bis zu 2/3 der Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis zur Traufe überschreiten. Jedoch sind mind. 1,50 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie und 5,00 m von der rückwärtigen Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Treppenhäuser, Erker oder andere aus der Gebäudefront heraustretende Gebäudeteile dürfen gem. § 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauNVO die Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten. Weiter vortretende Überdachungen von Eingängen und Kfz-Stellplätzen können in Ausnahmefällen gestattet werden. Ein Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie muss eingehalten werden.

4. Grünordnerische Festsetzungen (§9 I Nr. 20 und 25 BauGB)

- Baumpflanzung auf der privaten Grundstücksfläche und sonstige Eingrünung der Grundstücke: Je 400 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum mindestens 2. Ordnung, Anpflanzstammumfang mind. 12-14 cm (gemessen in 1,00 m über dem Erdreich), zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Fläche für Anpflanzungen: Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind mit heimischen lebensraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen, die mindestens die Höhe des südlich angrenzenden Anlagen für den aktiven Lärmschutz erreichen.
- Die Auswahl der vorgenannten Bäume und Gehölze erfolgt nach der Pflanzenliste, die der Begründung des Bebauungsplans als Anlage 10 beigefügt ist

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die maximal zulässige Fahrbahnbreite auf den festgesetzten Straßenverkehrsflächen beträgt 6,00 m. Im Bereich der Einmündung der Anbindungsstraße ist aus verkehrstechnischen Gründen eine breitere Fahrbahn zulässig.

6. Flächen und Maßnahmen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Flächen für den aktiven Lärmschutz

- Die Höhe der Anlagen zum aktiven Lärmschutz muss 4,00 m über der Fahrbahnoberfläche des angrenzenden Straßenabchnitts in Fahrbahnmittle der geplanten L 558n betragen.
- Die Schallschutzwand muss den Anforderungen der ZTV-LSW 06 entsprechen. Da keine weiteren Ansprüche an die Schallabsorption gestellt werden, muss die Wand nach ZTV-LSW 06 der Absorptionsgruppe A1 mit einer Absorption DLA von <4 dB entsprechen.

6.2 Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz

- In der Planzeichnung sind Lärmpegelbereiche dargestellt, in denen der notwendige Schallschutz für die Innenbereiche von Gebäuden durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Baukörpern zu erfüllen ist. Dies bedeutet, dass die Außenbauteile eine mindesterforderliche Schalldämmung aufweisen müssen. Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche (III-IV) sind in der Planzeichnung dargestellt. Die einzuhaltenden Schalldämmmaße ergeben sich aus der Tabelle 2. Die Berechnung der Schalldämmmaße R_{w, res} erfolgt nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989)."

Tabelle 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel gem DIN 4109

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Beurteilungspegel Tag	erforderliches Schalldämmmaß erf. R _{w, res} in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
III	61 - 65 dB(A)	58 - 62 dB(A)	35	30
IV	66 - 70 dB(A)	63 - 67 dB(A)	40	35

7. Sonstige textliche Festsetzungen

7.1 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 14 BauNVO)

- Garagen und Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand (Abstand zwischen den der Außenwand mit dem Hauptzugang zum Gebäude angrenzenden Wänden zur Grundstücksgrenze) zulässig.
- Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze, der der der Außenwand mit dem Hauptzugang abgewandten Gebäudeseite) der bzw. deren seitliche Verlängerung ist lediglich um 3,00 m zulässig. Jedoch ist mind. 5,00 m Abstand von der rückwärtigen Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Liegt die Längsseite einer Garage oder einer sonstigen Nebenanlage an einer öffentlichen Verkehrsfläche, ist sie mind. 1,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt anzuordnen, um hier eine seitliche Eingrünung zu ermöglichen.

7.2 Nach Landesrecht gültige Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO NW)

7.2.1 Gestaltungssatzung der Gemeinde Südlohn

- Es gelten die Festsetzungen der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 BauO NW vom 17.01.1996 (Gestaltungssatzung), in der gültigen Fassung, sofern hiervon nicht nachfolgend bzw. in den zeichnerischen Festsetzungen abgewichen wird.

7.2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Die Dachneigung kann im festgesetzten Bereich mit einer möglichen Über- bzw. Unterschreitung von 5 Grad liegen
- Dachbegrünungen der Garagen und Nebenanlagen

- Die Aufstellung von Bodenentwässerungsbauwerken ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfundamenten ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung über das Ordnungsamt der Gemeinde Südlohn umgehend zu verständigen.
- Es keine Gewähr übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen ist. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung bekannten Leitungsstränge werden als nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan dargestellt.
- Wenn bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundament aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der naturgeschichtlichen Bodenbeschaffenheit) oder paläontologische Objekte entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde Südlohn und dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Denkmalpflege, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.
- „Zuordnung der Ausgleichsflächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs: Die im Feuchtwiesengebiet „Bietenschlatt“ Gemarkung Oeding, Flur 16, Parzelle 11 und 192 durchgeführten Maßnahmen können als vorgezogene Kompensationsmaßnahmen gemäß § 3 Abs. 4 i.V.m. § 6 Abs. 1 ÖkokontoVO NRW berücksichtigt werden. Das in dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag errechnete Kompensationsdefizit wird über das Ökokonto der Gemeinde Südlohn ausgeglichen.
- Die in der Planzeichnung aufgeführten Höhenbezugspunkte stellen die eingemessenen Höhen der Deckel der Regenwasserschächte im Plangebiet, bzw. entlang der Burloer Straße dar.
- Die DIN 18005 liegt zur Einsichtnahme im Rathaus der Gemeinde Südlohn, Winterswyker Str. 1. 46354 Südlohn, Zimmer 1.10 bereit.
- Die DIN 4109 liegt zur Einsichtnahme im Rathaus der Gemeinde Südlohn, Winterswyker Str. 1. 46354 Südlohn, Zimmer 1.10 bereit.
- Die ZTV-LSW 06 liegt zur Einsichtnahme im Rathaus der Gemeinde Südlohn, Winterswyker Str. 1. 46354 Südlohn, Zimmer 1.10 bereit.
- Es wird auf die §§ 39 „Allgemeiner Artenschutz“ und 44 „besonderer Artenschutz“ des BNatSchG hingewiesen. Gem. § 39 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sind zulässig. Die Verbote gelten nicht für die in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fälle. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG „ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

VI. Verfahrensvermerke

Der Ausschuss für Bau, Planung und Gemeindeentwicklung der Gemeinde Südlohn hat am 06.05.2026 die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen. Die Aufstellung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

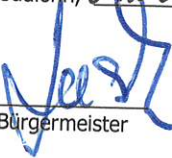
Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 07.08.2026 bis 11.09.2026.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 11.08.2026 bis 11.09.2026.

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat die von der Öffentlichkeit sowie von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen am 30.09.2026 geprüft.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 45 "Burloer Straße West (II)" mit der Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 30.09.2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Nr. 31-11 vom 07.10.2026 öffentlich bekannt gemacht Südlohn, 07.10.2026


Bürgermeister

