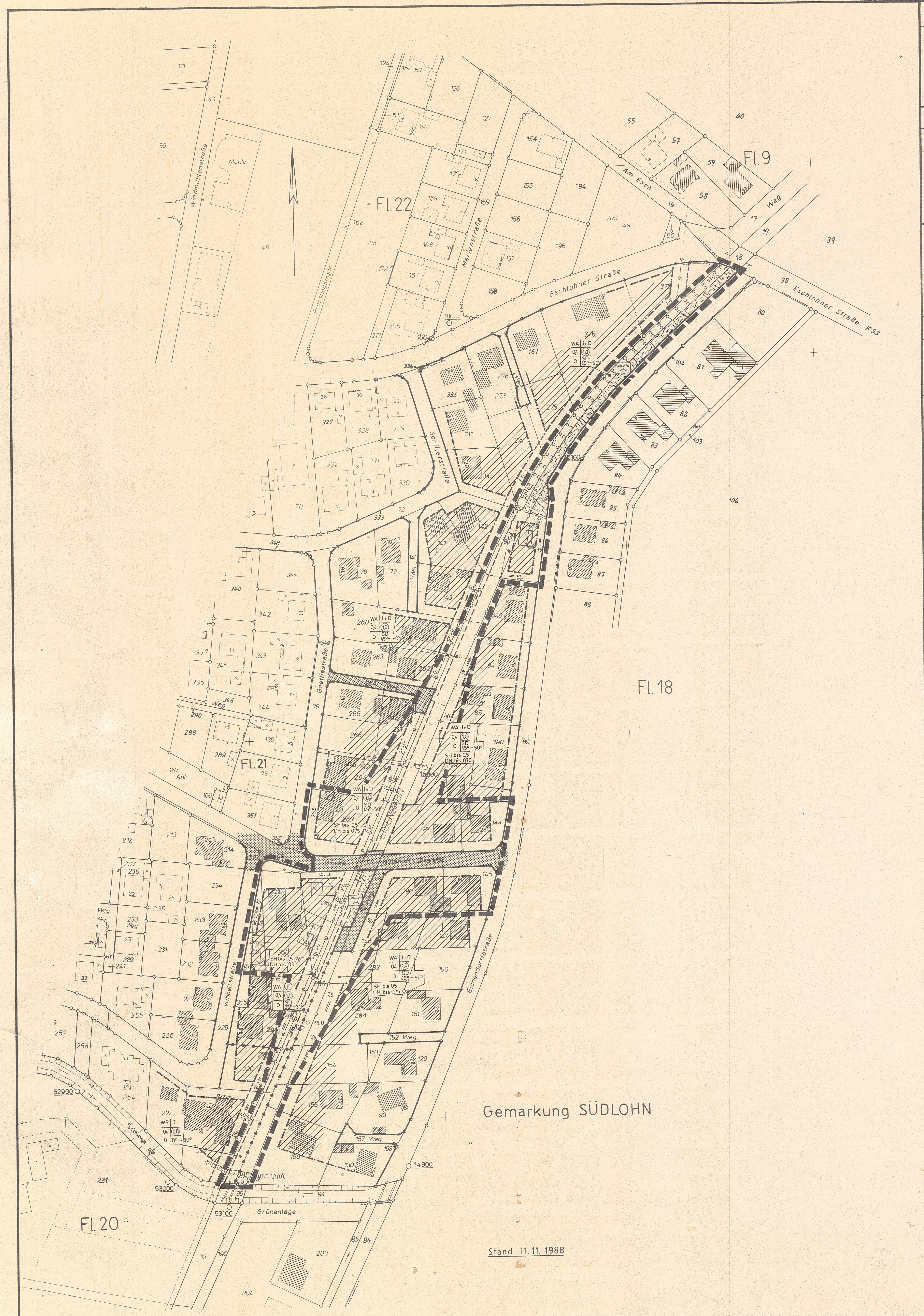


I Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BG Bl I S. 2253)
2. Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987 (GV NW 1987 S. 220)
3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 26.06.1984 (GV NW S 419) geändert am 21.06.1988 (GV NW S 319) zuletzt geändert am 20.06.1989 (GV NW S 432)
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BG Bl I S 1763) geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BG Bl I S 2665) geändert durch Neufassung der Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 127)
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BG Bl I S 833)

in den jeweils gültigen Fassungen

II Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 – 11 BauNVO

WR – Reine Wohngebiete § 3 BauNVO
WA – Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 22 BauNVO

II – Zahl der Vollgeschosse – als Höchstgrenze
(II) – Zahl der Vollgeschosse – zwingend
0,4 – Grundflächenzahl
(0,8) – Geschossflächenzahl
D – Dachgeschoss - als Vollgeschoss im Dachraum zulässig

Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 + 23 BauNVO

o – offene Bauweise
g – geschlossene Bauweise
ED – offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a – abweichende Bauweise

Baulinie
Baugrenze
Übergang zur Baulinie und Baugrenze
Gebäuderichtung - größte Längenausdehnung

Flächen für Nebenanlagen aufgrund anderer Vorschriften
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Flächen für Nebenanlagen mit Angabe der jeweiligen Nutzungsart durch folgende Zeichen:

Ga – Garage
St – Stellplätze

Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Gemeinbedarfsfläche mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen:

Verwaltung
Schule

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung
§ 9 Abs 1 Nr 10 BauGB

Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7m von Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
P – Öffentlicher Parkplatz
V – Verkehrsgrünfläche

Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen, Flächen für die Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 BauGB

Versorgungsfläche mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen:

T – Trafostation
K – Kläranlage

Leitungen: oberirdisch / unterirdisch

W – Wasserleitung
E – Elt. Leitung
A – Abwasserleitung
FG – Ferngasleitung

Schutzstreifen mit Breitenangabe

Öffentliche und private Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen:

Kinderspielplatz
Grünanlage

Die privaten Grünflächen werden durch Einschrieb in den Plan gekennzeichnet.
Innerhalb der Grünflächen sind zweckgebundende bauliche Anlagen zulässig.

Grenzen des Geltungsbereiches und sonstige Grenzen
§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß)
Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen.

Flächen mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher
§ 9 Abs 1 Nr 25a BauGB

pfg – Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit bodenständigen Gehölzen.
Pflanzgebot für Bäume
Pflanzgebot für Baumgruppen

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässer
§ 9 Abs. 1 Nr 25b BauGB

pfb – Bindungen für die Erhaltung von flächenhaften Baum- und Strauchgruppen.
Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen
Bindungen für die Erhaltung von Baumgruppen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

gr + lr – Geh- und Leitungrecht zugunsten der VEW

III Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften und Darstellungen
§ 9 Abs. 6 BauGB

Nachrichtl. Übernahme von Festsetzungen

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Ü – Überschwemmungsgebiet

Darstellungen

vorhanden / geplant – Gebäude
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
rechtwinklig
parallel

Schablone für die Darstellung von Festsetzungen im Plan

WR	II	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,4	(0,8)	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl (Baumassenzahl)
0	SD 35°	Bauweise	Dachform und Dachneigung
F=900 qm	2 WE	Mindestgröße, -breite, -tiefe der Baugrundstücke	Höchstzahl der Wohnungen

IV Textliche Festsetzungen

Nebenanlagen gem. §14 BauNVO (z.B. Schwimmhallen) sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig soweit nicht anders festgesetzt.
Soweit Flächen für Nebenanlagen bzw. Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) ausgewiesen sind, können diese nur auf den jeweilig festgesetzten Flächen errichtet werden.
An Straßeneinmündungen ohne ausgewiesene Sichtfelder und Grundstücksausfahrten sind Sichtfelder von 2,0 m im Zuge der untergeordneten Straße (Grundstücksausfahrt) und 10,0m im Zuge der Vorfahrtsstraße bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

V Festsetzungen über die Gestaltung
§ 9 Abs. 4 BauGB; § 81 Abs. 4 BauONW

1. DH = max. zulässige Drempelhöhe: gemessen von Fußbodenoberkante Dachgeschoß bis Oberkante Dachsparren in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Außenmauerwerks.
2. ⟷ Hauptfirstrichtung
2.1 SD = Satteldach / Krüppelwalmdach
Trauflänge des Krüppelwalms bei 35° Dachneigung max. 2/5 der Giebelbreite; Trauflänge des Krüppelwalms bei 48° Dachneigung max. 1/2 der Giebelbreite. Dachneigungen der Krüppelwalmflächen 45° ± 2°
2.2 Dacheindeckung: Ziegeldach, Farbe: rot, braun, rotbraum.
2.3 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung ≧ 45° zulässig, in ganzer Breite verglast. Mindestabstand von der seitlichen Dachkante: 2,0 m. Mindestabstand von der Traufe: 1,0 m. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
2.4 Bei ebenerdigen Anbauten kann ein Flachdach zugelassen werden, wenn die Grundfläche 25% des Hauptgebäudes nicht überschreitet.
2.5 35° (48°) zulässige Dachneigung, ∓ 2° zulässig.
2.6 Garagen und Nebenanlagen an der Grenze erhalten grundsätzlich ein Flachdach. Dächer von 20–35° sind zulässig, wenn: a) gesichert ist, daß der Nachbar nicht anbaut, oder
b) beide Anlagen in Firstrichtung, Dachneigung und Gestaltung aneinander angeglichen werden.
Bei einem Grenzabstand der Garagen und Nebenanlagen von ≧ 3.0 m ist die Dachneigung nicht vorgeschrieben.
3. Außenwandverkleidungen:
3.1 Verkleidung der Außenwandflächen bis auf untergeordnete Teile mit Verblendsteinen in Ziegelformat im roten bis rotbraunen Farbton, hiervon sind Garagen und Nebenanlagen nicht ausgeschlossen.
4. SH = max. zulässige Sockelhöhe, gemessen von fertiger Straßenkrone bis Fußbodenoberkante Erdgeschoß (Rohbaumaß)
5. Grundstückseinfriedigungen:
5.1 Straßenseitige Vorgarteneifriedigung: Kantensteine oder Verblendsteine bis 0,20 m Höhe, Hecken sowie hölzerne, senkrechte Lattenzäune bis 0,70 m Höhe zulässig.
5.2 Wohn- und Nutzgarteneinfriedigung mit Ausnahme straßenseitiger Vorgarteneinfriedigung: nur Hecken oder Sträucher oder nur Zäune mit Hinterpflanzung bis 1,80 m zulässig.

VI Aufstellungsverfahren

Dieser Plan wurde im Auftrag der Gemeinde Südlohn ausgearbeitet.

Borken, den 02.04.1990

KREIS BORKEN
Der Oberkreisdirektor
Planungsamt
i.A.
(Spamer)

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom 11.11.1988 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.

Borken, den 3. APR. 1990

KREIS BORKEN
Der Oberkreisdirektor
Vermessungs- und Katasteramt
i.A.
(Theis)

Die Aufstellung dieses Planes sowie die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 14.02.89 beschlossen.

Südlohn, den 14.02.1989

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Der Beschluß des Rates der Gemeinde Südlohn über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht.

Südlohn, den 08.12.1989

Der Gemeindedirektor

Die Offenlegung dieses Planes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde Südlohn am 08.05.90 beschlossen.

Südlohn, den 08.05.1990

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 12.06.90 bis 13.07.90 öffentlich ausgelegen aufgrund der Bekanntmachung vom 01.06.90

Südlohn, den 16.07.1990

Der Gemeindedirektor

Dieser Plan wurde entsprechend den roten Eintragungen nach der Offenlegung aufgrund vorgebrachter Anregungen und Bedenken durch Ratsbeschluß vom .... geändert.

Südlohn, den

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Plan wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 18.09.90 gem. § 10 des Baugesetzbuches in Kenntnis der Begründung als Satzung beschlossen.

Südlohn, den 18.09.1990

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Plan wurde gem. § 11 des Baugesetzbuches am 18.12.1990 angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Münster, den 25.03.1991
Az.: 35.2.1-5603-109/90

Der Regierungspräsident
i.A.
Oberregierungsbaurat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens und die öffentliche Auslegung dieses Planes wurde gem. § 12 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht.

Südlohn, den 18.04.1991

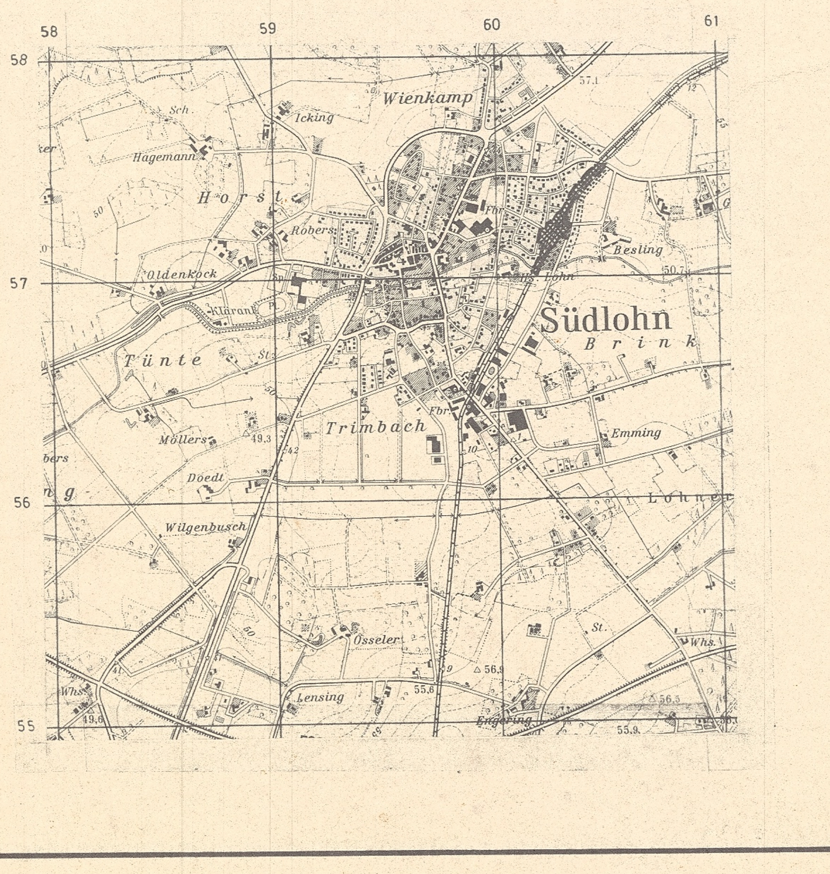
Der Gemeindedirektor

Gemeinde: Südlohn
Bebauungsplan Nr.: 2
„Am Breul-Eschlohn"
2. Änderung

Gemarkung: Südlohn
Flur: 21

M. 1:1000

Entwurf: Kreis Borken – Planungsamt –
Datum: 23.01.1989

3 Ausfertigungen
1. Ausfertigung

Auszug aus dem Messtischblatt
4007 Stadtlohn
(08.12.1980 Kontr. Nr. L 7182)