

II. Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 5 BauGB, § 4 u. 6

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 -21 BauNVO)

(0,8) Geschossflächenzahl, z.B. 0,8 (als 6. Grünflächen, Flächen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a und b BauGB)

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsgrün

----- Straßenbegrenzungslinie

F&R Fuß- und Radweg

Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

O O (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Fläche für Anpflanzungen

7. Regelungen für die Stadterhaltung

(§ 9 Abs. 6 und § 172 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen

Flächen für Park- und Gartenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

E | Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

★ Umrandung von Flächen, deren Böden

mit umweltgefährdenden Stoffen belastet

Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen

◆ ◆ 10 kV-Leitungen (unterirdisch)

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

9. Nachrichtliche Übernahmen

0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4 (als

II z.B. 2 (als Höchstmaß)

(II) z.B. 2 (zwingend)

Zahl der Vollgeschosse

Höhe und Dachneigung baulicher Anlagen TH Traufhöhe, ab Fußbodenoberkante

4,50 m z.B. max. 4,50 m FH Firsthöhe, ab Fußbodenoberkante Erdgeschoß (Rohbaumaß)

Erdgeschoß (Rohbaumaß)

9,75 m z.B. max. 9,75 m, SH Sockelhöhe, gemessen von fertiger Straßenkrone bis Fußbodenoberkante Erdgeschoß (Rohbaumaß)

35°- 45° z.B. 35° - 45° (± 5)

0,50 m z.B. max. 0,50 m.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

-- Baugrenze

II. Zeichnerische Festsetzungen Darstellungen ohne Normcharakter

Nutzungsschablone

Art der Anzahl der baulichen Vollgeschosse III. Festsetzungen durch Text (§ 9 Abs. 1 und 4, § 86 BauO NW)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 und 6 BauNVO) 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 4 II Nr. 1, 2 und 3 (außer Anlagen für sportliche Zwe-Die gemäß § 4 II Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden gemäß § 1 V und VI Nr. 1 BauNVO und die gem. § 4 III BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden unter Anwendung des § 1 VI Nr. 1 BauNVO für das Plangebiet als unzulässig festgesetzt, um die Wohnqualität -auch subjektiv- nicht zu beeinträchtigen.

1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

In den als MI₁ festgesetzten Bereichen sind die Nutzungen nach § 6 II Nr. 1-5 BauNVO allgemein Gemäß § 1 V und VI Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nutzungen nach § 6 II Nr. 6-8 sowie nach III in den als MI₁ festgesetzten Bereichen nicht zulässig sind. In den als MI₂ festgesetzten Bereichen werden die Nutzungen nach § 6 II Nr. 1-5 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt. Die in § 6 II Nr. 6-8 und III BauNVO genannten Nutzungen werden gem. § 1 VI Nr. 1 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung (§9 I Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§9 I Nr. 2 BauGB)

> Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Für den als WA1 festgesetzten Bereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In Abweichung zur offenen Bauweise kann die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen. Zur Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenzen sind nach § 9 I Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 III BauNVO möglich,

wenn die zur Errichtung geplanten Gebäudeteile der passiven Energiegewinnung dienen oder die Überschreitung geringfügig ist. Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie Glashäuschen und Wintergärten, dürfen 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 Il Satz 3 der BauNVO die Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten. Weiter vortretende Eingangsüberdachungen und Überdachungen von Kfz-Stellplätzen können in Ausnahmefällen gestattet werden. Ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie muß

4. Grünordnerische Festsetzungen

eingehalten werden.

4.1 Baumpflanzung auf der privaten Grundstücksfläche und sonstige Eingrünung der (§ 9 I Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen: Die Art der Bepflanzung beim Pflanzgebot für Bäume besteht aus Stieleiche, Rotbuche oder Hainbuche. Diese sind mit einem Stammumfang von 12 cm - 16 cm anzupflanzen. Der Strauchanteil beträgt 70% und besteht aus: Salweide, Hartriegel, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Hasel, Weißdorn, Schlehe und Hundsrose. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss mindestens 1.25 m bis 1,50 m betragen. Die Pflanzabstände sind als Dreiecksverband von 1,0 m x 1,0 m und gruppenweise von 3 bis 5 Stück einer Art zu mischen.

ist eine offene Vegetationsfläche von 4 m² vorzusehen. Der Stamm ist vor Beschädigungen durch Anfahren zu schützen. Pro angefangene 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 4 m² vorzusehen. Der Stamm ist vor Beschädigungen durch Anfahren zu schützen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass die Baumschirme über den Stellplätzen lie-

4.2 Pflanzgebot für Park- und Gartenanlagen:

Die als Park- und Gartenanlage festgesetzten Flächen sind mit Staudenrabatten, Bodendeckern Otfäuchern und Däumen zu bepflanzen, die nicht bepflanzten Bereiche eind mit Racen einzucäen. Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 4 m² vorzusehen. Der Stamm ist vor Beschädigungen durch Anfahren zu schützen.

Pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum

Sonstige textliche Festsetzungen Garagen und Nebenanlagen (§ 9 I Nr. 4, § 14 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen sind, außer auf den gesondert festgesetzten Flächen, grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand zulässig. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bzw. deren seitliche Verlängerung ist lediglich um 3,00 m zulässig. Jedoch ist mind. 5,00 m Abstand von der rückwärtigen Grundstücksgrenze

Grenzt die seitliche Abstandsfläche einer Garage oder Nebenanlage an eine öffentliche Verkehrsfläche an (Fuß-/Radwegeinmündung, Eckgrundstück), ist die Längsseite einer Garage oder einer sonstigen Nebenanlage mind. 1 m von der Grundstücksgrenze entfernt anzuordnen, um hier eine seitliche Eingrünung zu ermöglichen.

5.2 Nach Landesrecht gültige Vorschriften (§ 9 IV BauGB, § 86 LBO NW)

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

5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachbegrünungen der Garagen und Carports sind ausdrücklich erwünscht.

Flachdächer an Hauptgebäuden werden ausgeschlossen. Die Dachform und eine Drempelhöhe sowie eine Hauptfirstrichtung werden nicht vorgegeben. Die Firsthöhe unterliegt dem in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaß.

Die Traufhöhe unterliegt dem in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaß. Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m, gemessen von fertiger Straßenkrone bis Fußbodenoberkante Erdgeschoß (Rohbaumaß), betragen.

Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung, Firsthöhe und -richtung zulässig. Im als WA1 festgesetzten Gebiet sind als Dachformen nur Pultdach, Satteldach und Flachdach

schoss muss von der Außenwand der darunter liegenden Geschosse jeweils mindestens 2. zu-5.2.2 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, bewegliche Abfallbehälter und Garagen

Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Müllboxen sind straßenseitig mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Bei Gehölzen sind Pflanzen entsprechend den "Empfehlungen zur Pflanzung von heimischen und traditionellen Gehölzen in Dörfern und ihrer Umgebung" - Großlandschaft Westfälische Bucht - der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/Landesamt für Agrarordnung (LÖBF) von 1997 zu verwen-

Im als WA1 festgesetzten Gebiet ist ein 2. Obergeschoss als Staffelgeschoss zulässig. Dieses Ge-

IV. Hinweise

- 1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche 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 der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie -Amt für Bodendenkmalpflege-, Außenstelle Münster (Bröderichweg 35, 48159 Münster, Tel.: 0251/210 52 52) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigeben wird (§§ 15 und 16 DSchG NW). Der Landschaftsverband Westf.-Lippe ist berechtigt das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen. (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- 2. Die im Plan eingezeichneten 10 kV- Leitungen sind nachrichtlich nach Angabe der RWE Westfalen-Weser-Ems übernommen worden. Bei Bauarbeiten im Bereich dieser Leitungen sind entsprechende Vorsichtsmaßnahmen erforderlich.

3. Für den Bereich der ehemaligen Frottierweberei wurden im Rahmen des Rückbaues der Betriebsgebäude Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Die Untersuchungen belegen sanierungsrelevante Verunreinigungen in der Auffüllung so dass die ehem. Betriebsfläche der Frottierweberei im B-Plan als Altlastenfläche zu kennzeichnen ist. Verunreinigungen in der Bodenluft und im Grundwasser wurden nicht festgestellt. Die verunreinigten Bereiche sind bei den nachfolgenden baulichen Maßnahmen unter gutachterlicher Begleitung auszukoffern. Die konkreten Maßnahmen sind im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren von der Abt. Bodenschutz und Abfallwirtschaft des Kreises Borken vorzugeben. Daher ist die Abt. Bodenschutz und Abfallwirtschaft des Kreises Borken bei den nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren zu beteiligen.

VI. Aufstellungsverfahren

ausgearbeitet. Südlohn, den Der Bürgermeister - Bauamt - 1.A.	Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen der PlanzV 90 und stimmt mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand:) überein. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen der neuen städtebaulichen Planung wird als geometrisch einwandfrei bescheinigt. Borken, den	
(Vahlmann)	(öff. best. Vermessungsingenieur)	
Die Aufstellung dieses Planes sowie die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn ambeschlossen, Südlohn, den	Der Aufstellungsbeschluss des Rates der Gemeinde Südlohn vor wurde am gem. § 2 Abs. 1 BauGlortsüblich bekanntgemacht. Südlohn, den Der Bürgermeister	
Bürgermeister Schriftführer		
Die Offenlegung dieses Planes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom Rat der Gemeinde Südlohn am beschlossen. Südlohn, den	Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 aufgrund de ortsüblichen Bekanntmachung vom in der Ze vom bis öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB efolgte am Südlohn, den Der Bürgermeister	
Bürgermeister Schriftführer		
Der Rat der Gemeinde Südlohn hat die von den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen am geprüft. Südlohn, den	Aufgrund von den Bürgern bzw. Trägern öffentl. Belange vorg brachter Bedenken und Anregungen wurde dieser Plan nach d Offenlegung entsprechend den roten Eintragungen durch Ratsbschluss vom geändert. Südlohn, den	
Bürgermeister Schriftführer	Bürgermeister Schriftführer	
Dieser Plan wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Kenntnis der Begründung als Satzung beschlossen. Südlohn, den		
Bürgermeister Schriftführer		
Der Plan wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom Az.:	Der Satzungsbeschluss bzw. die Genehmigung und die öffentlich Auslegung dieses Planes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsü lich bekanntgemacht (Amtsblatt der Gemeinde Nr vo	
Münster, den Der Regierungspräsident). Südlohn, den	

V. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141, 1998 I S. 137), zulertzt gändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

und in Verbindung mit:

der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) In der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 9. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV.NW.S.666), zuletzt geändert am 17. Dezember 1998 (GV. NW. S. 771) dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. 08 1998 (BGBI. I S. 2481), in der Fassung vom 21. 09 1998 (BGBI. I S. 2994), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I. S.58), der Verordnung über die Durchführung des Bau-

dem Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 04.07.1979 (GV. NW. S. 488) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926, SGV NW 77),

gesetzbuches vom 07.07.1987 (GV. NW. S. 200,

SGV NW S. 231), geändert am 11.05.1993 (GV.

in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

NW. S. 294),



4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 02 OT Südlohn

Gemarkung: Flur:	Oeding 19	Maßstab 1 : 500
Entwurf: Stand:	Gemeinde Südlohn - Bauamt 05/2004	Ausfertigungen Ausfertigung
Übersichtsplan: DGK-Südlohn Maßstab 1:5000	Brinkmann 66.18 Alternation Compared to the second to t	Windmühle Windmühle
	P	T.O. V.