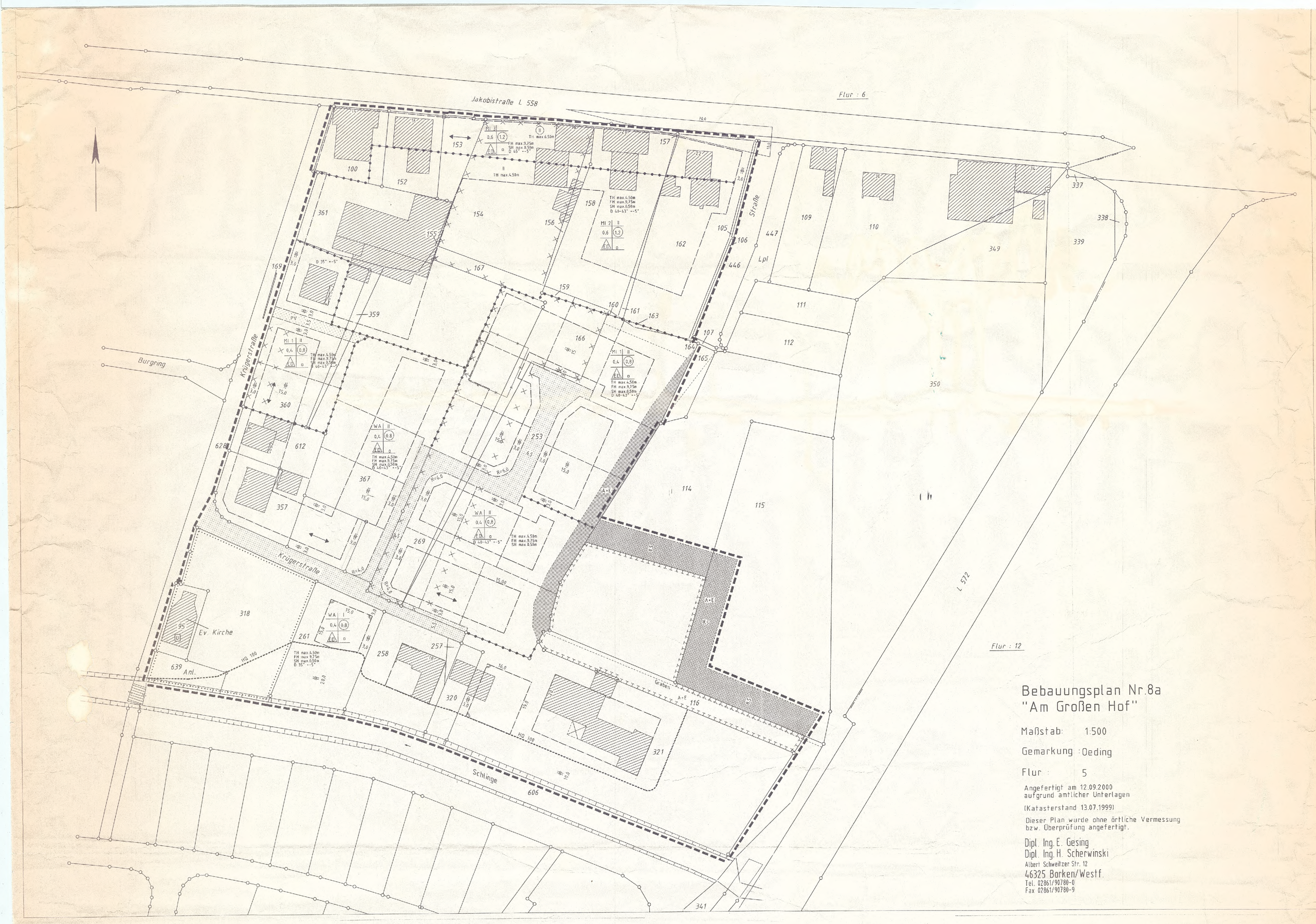


II. Zeichnerische Festsetzungen

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

- MI_1 — Mischgebiet 1 (§ 6 BauNVO)
- MI_2 — Mischgebiet 2 (§ 6 BauNVO)
- MI_3 — Mischgebiet 3 (§ 6 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) hier: Anlagen für kirchliche Zwecke

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

- 0,8 — Geschossflächenzahl, z.B. 0,8 (als Höchstmaß)
- 0,4 — Grundflächenzahl, z.B. 0,4 (als Höchstmaß)

Zahl der Vollgeschosse

- II — z.B. 2 (als Höchstmaß)
- (II) — z.B. 2 (zwingend)

Höhe und Dachneigung baulicher Anlagen

- TH — Traufhöhe, gemessen von fertiger Straßenkrone in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Mauerwerkes bis Oberkante Dachsparren: bei 1-geschossigen Gebäuden (mit/ohne 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss nach § 2 BauO NW) 4,50 m z.B. max. 4,50 m
- FH — Firsthöhe, ab Fußbodenoberkante Erdgeschoß (Rohbaumaß) 9,75 m z.B. max. 9,75 m.
- SH — Sockelhöhe, gemessen von fertiger Straßenkrone bis Fußbodenoberkante Erdgeschoß (Rohbaumaß) 0,50 m z.B. max. 0,50 m.
- D — Dachneigung 30°- 50° z.B. 30° - 50°

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

- O — offene Bauweise
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- HQ 100 — Grenze des natürlichen hundertjährigen Hochwassers (HQ 100-Linie)

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- A+E — Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7. Regelungen für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (Altlastenverdachtsflächen) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Einzelhäuser	Bauweise

Sichtwinkel

70 m
10 m

III. Festsetzungen durch Text

(§ 9 Abs. 1 und 4, § 86 BauO NW)

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 und 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

- Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 (außer Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO.
- Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO und die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO für das Plangebiet als unzulässig festgesetzt, um die Wohnqualität -auch subjektiv- nicht zu beeinträchtigen.

1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

- Im als MI_1 und MI_2 festgesetzten Bereich sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1-3 (außer zentrenrelevanten Einzelhandel gem. Anlage 1, Teil A und B , des Einzelhandelserlasses NW) und 5 BauNVO allgemein zulässig.
- Die in der Anlage 1, Teil A und B , des Einzelhandelserlasses NW zentrenrelevanten Sortimente sind nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 6-8 sowie nach Abs. 3 im als MI_1 festgesetzten Bereich nicht zulässig sind.
- In den als MI_2 festgesetzten Bereichen sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO allgemein zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 und nach Abs. 3 im als MI_{1-3} festgesetzten Bereich nicht zulässig sind.

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

- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind aus der Planzeichnung ersichtlich.
- Bei Doppelhausbebauung müssen beide Haushälften die gleiche Dachform, -neigung, Firsthöhe und -richtung aufweisen.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Zur Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt.
- Überschreitungen der Baugrenzen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit§ 23 Abs. 3 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 Abs. 2 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 eingehalten werden.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Baumpflanzung auf der privaten Grundstücksfläche und sonstige Eingrünung der Grundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Je 400 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum mind. 2. Ordnung, Anpflanz-StU mind. 12-14 cm (gemessen in 1,00 m über dem Erdreich), zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Zur weiteren Begrünung der privaten Grundstücksflächen und damit Durchgrünung des Baugebietes sind neben der v.g. Baumpflanzung die Zier- und Nutzgärten so anzulegen, dass mehr als 30 % der Grundstücksfläche einheimische Laubbäume (Flächenschlüssel: je Baum entspricht 25 m²) oder freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen (ohne Formschnitt) ausmachen.
- Für die Baum- bzw. Gehölzwahl in den Gärten und Grünanlagen sind einheimische und standortgerechte Pflanzen gem. 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 verwenden.

4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Der Kernbereich des nach § 20c BNatSchG und § 62 LG NW geschützte Kernbereich des Biotops Großseggenriedes ist durch geeignete Maßnahmen zu schützen und auf Dauer zu erhalten.

4.3 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- In den nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzten Bereichen entlang der westlichen Grenze der Parzelle Nr. 114 ist eine Verwallung von mindestens 1 m Höhe anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Maßnahmen, die einen Einfluss von möglicherweise belastetem Oberflächenwasser nach sich ziehen können, sind zu unterlassen.
- Für die Baum- bzw. Gehölzwahl in den Gärten und Grünanlagen sind einheimische und standortgerechte Pflanzen gem. 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 verwenden.
- Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzten Bereiche nördlich und östlich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Flächen sind einzuzäunen. Alle Maßnahmen, die ein Reduzierung oder Gefährdung dieses Pufferbereiches nach sich ziehen können sind zu unterlassen. Alle drei Jahre ist nach dem 01. September eine Mahd durchzuführen. Das Mähgut ist zu beseitigen..

5. Sonstige textliche Festsetzungen

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

- Garagen und Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand 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 einzuhalten.
- 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 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO NW)

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

5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Die zulässige Dachneigung liegt in den in der Planzeichnung festgesetzten Grenzen.
- Dachbegrünungen der Garagen und Carports sind ausdrücklich erwünscht.
- Flachdächer an Hauptgebäuden werden ausgeschlossen.
- Die Dachform und eine Drempelhöhe sowie eine Hauptfirstrichtung werden nicht vorgegeben.
- Firste sind bis zu einer Höhe von 9,75 m ab Fußbodenoberkante Erdgeschoß (Rohbaumaß) zulässig.
- 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.

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 verwenden.

IV. Hinweise

1. Bodenfunde

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie - Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Münster (Bröderichweg 35, 48159 Münster, Tel. 0251/2105252) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW). Der Landschaftsverband Westfalen-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. Vorkehrungen zum Schutz des Biotops

- In Baugenehmigungen oder Genehmigungsfreistellungen soll folgender Hinweis aufgenommen werden:
  Es sind alle erforderlichen Vorkehrungen zu treffen, um eine dauerhafte Entwässerung des nach § 20c BNatSchG geschützten Biotops verhindern. Eine Unterkellerung der Gebäude wird hiermit jedoch nicht generell ausgeschlossen.

3. Grundwassernutzung

- Da durch einen in der Umgebung des Plangebietes liegenden Altstandort einer Tankstelle eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht auszuschließen ist, kann einer Nutzung des Grundwassers, z.B. zur Gartenbewässerung, erst nach frühzeitiger Abstimmung mit der Gemeinde und dem Kreis Borken zugestimmt werden.

V. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.08.1998 (BGBl. I S. 2141)

und in Verbindung mit:

- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. 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 01.03. 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439)
- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV.NW.S.666), zuletzt geändert am 17.12.1998 (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 (BGBl. I S. 2481), in der Fassung vom 21. 09.1998 (BGBl. I S. 2994),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58),
- der Verordnung über die Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987 (GV. NW. S. 200, SGV NW S. 231), geändert am 11.05.1993 (GV. NW. S. 294),
- dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695)
- Zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632)
- dem Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 04.07.1979 (GV. NW. S. 488) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.08.1995 (GV. NW. S. 926, SGV NW 77),
- der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 BauO NW (Gestaltungssatzung) der Gemeinde Südlohn vom 17.01.1996,

in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

VI. Aufstellungsverfahren

Dieser Plan wurde im Auftrag des Rates der Gemeinde Südlohn ausgearbeitet. Südlohn, den _____ Der Bürgermeister - Bauamt - I.A. (Schlottborn)	Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen der PlanzV 90 und stimmt mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters überein. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen der neuen städtebaulichen Planung wird als geometrisch einwandfrei bescheinigt. Borken, den _____ (öff. best. Vermessungsingenieur)
Die Aufstellung dieses Planes sowie die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am _____ beschlossen. Südlohn, den _____ Bürgermeister Schriftführer	Der Aufstellungsbeschluss des Rates der Gemeinde Südlohn vom _____ wurde am _____ gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Südlohn, den _____ Der Bürgermeister
Die Offenlegung dieses Planes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom Rat der Gemeinde Südlohn am _____ beschlossen. Südlohn, den _____ Bürgermeister Schriftführer	Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am _____. Südlohn, den _____ Der Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde Südlohn hat die von den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen am _____ geprüft. Südlohn, den _____ Bürgermeister Schriftführer	Aufgrund von den Bürgern bzw. Trägern öffentl. Belange vorgebrachter Bedenken und Anregungen wurde dieser Plan nach der Offenlegung entsprechend den roten Eintragungen durch Ratsbeschluss vom _____ geändert. Südlohn, den _____ 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 Satzungsbeschluss und die öffentliche Auslegung dieses Planes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht (Amtsblatt der Gemeinde Nr. ___ vom _____). Südlohn, den _____ Der Bürgermeister

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (Altlastenverdachtsflächen) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

Nutzungsschablone

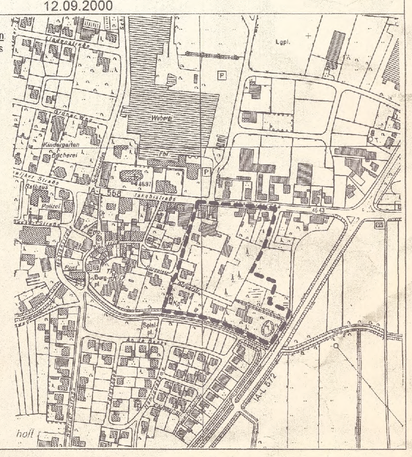
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Einzelhäuser	Bauweise

Sichtwinkel

70 m
10 m

Gemeinde Südlohn

Bebauungsplan Nr. 8a
„Am Großen Hof"
OT Oeding

Gemarkung:	Oeding	Maßstab 1 : 500
Flur:	12	
Entwurf:	Gemeinde Südlohn - Bauamt -	
Stand:	12.09.2000	

Übersichtsplan
Ausschnitt aus der DGK 5454 – Oeding-West und der DGK 5654 Oeding Ost, Maßstab 1:5 000