



- ### II. Festsetzungen durch Text (§ 9 Abs. 1 und 4, § 86 BauO NW)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 7 und 8 Bau-NVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 4 II Nr. 1, 2 (außer Läden) und 3 (außer Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO.
Gemäß § 1 V und VI BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 II Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Läden und Anlagen für sportliche Zwecke und die gem. § 4 III BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für das Plangebiet unzulässig sind, um die Wohnqualität -auch subjektiv- nicht zu beeinträchtigen.
 - 1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
In den als MI festgesetzten Bereichen sind die Nutzungen nach § 6 II Nr. 1-5 BauNVO allgemein zulässig.
Gemäß § 1 V und VI Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nutzungen nach § 6 II Nr. 6-9 sowie nach III in den als MI festgesetzten Bereichen nicht zulässig sind.
 - 1.3 Sondergebiet (SO), gem. § 11 BauNVO
Allgemein zulässig sind die folgenden Nutzungen gegliedert nach Sortimenten und maximalen Flächen:
- Textilbekleidung: max. 1.650 m² Verkaufsfläche
- Schuhe: max. 300 m² Verkaufsfläche
- Backshop: max. 30 m² Verkaufsfläche
- Gastronomie: max. 300 m² Bruttoverkaufsfläche
Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Büro- und Verwaltungsgebäude.
Gemäß § 1 VI BauNVO wird festgesetzt, dass in den als SO festgesetzten Bereichen darüber hinaus Betriebe der Abstandsklasse VII des Abstandsrahmens des Landes Nordrhein-Westfalen ausnahmsweise zulässig sind.
Gemäß § 1 V und VI BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 II Nr. 3 und 4 sowie in § 8 III Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil der Planung werden, um die Wohnruhe für das benachbarte geplante Allgemeine Wohngebiet, auch subjektiv, nicht zu beeinträchtigen.
Gemäß § 1 VI BauNVO wird festgesetzt, dass betriebsgebundene Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke, sowie Anlagen mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" allgemein zulässig sind.
Die Errichtung von Betriebswohnhäusern wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um gem. § 19 I BauGB durch mögliche Grundstücksteilungen keine Verhältnisse entstehen zu lassen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.
Ausnahmsweise ist der Einzelhandel im Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Produktionsbetrieb zulässig. Der Einzelhandel muss dem Produktionsbetrieb nach Art und Größe untergeordnet sein und die maximale Verkaufsfläche ist im Gewerbegebiet auf 699 m² begrenzt.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO)
 - Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind aus der Planzeichnung ersichtlich.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 I Nr. 2 BauGB)
 - Grundsätzlich wird die offene Bauweise festgesetzt.
Für die als MK und GE festgesetzten Bereiche wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In Abweichung zur offenen Bauweise kann die Außenwandlänge der Gebäude unter Beibehaltung der Grenzabstände mehr als 50 m betragen.
Zur Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen bzw. Baulinien 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 Glashauben 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 Traufhöhe 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 heraus tretende Gebäudeteile dürfen gem. § 23 II 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.
 - Grünordnerische Festsetzungen
 - 4.1 Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen: (§ 9 I Nr. 25 BauGB)
Die Art der Bepflanzung beim Pflanzgebot für Bäume besteht aus Steleiche, Rotbuche oder Harleibuche. Diese sind mit einem Stammumfang von 12 cm bis 16 cm anzupflanzen. Der Strauchanteil beträgt 70% und besteht aus: Salweide, Hartweidel, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Hasel, Weißdorn, Schlehe und Hundsrose. Die Pflanzhöhe 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.
 - 4.2 Baumpflanzung auf der privaten Grundstücksfläche und sonstige Eingrünung der Grundstücke und Stellplätze:
- Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubb Baum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 4 m² vorzusehen. Der Stamm ist vor Beschädigungen durch Anfahren zu schützen.
- Pro angefangene 4 Stellplätze ist ein hoch-stämmiger Laubb Baum 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 liegen.
 - Sonstige textliche Festsetzungen
 - 5.1 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 einzuhalten.
- Grenz die seitliche Abstandsfläche einer Garage oder Nebenanlage an eine öffentliche Verkehrsfläche an (Fuß-/Radwegeneinmündung, 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 BauO NW)
- Für die als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzten Bereiche gelten die Festsetzungen des Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 BauO NW vom 17.01.1996 (Gestaltungsatzung) in der derzeit gültigen Fassung, sofern hiervon nicht in den zeichnerischen oder den übrigen textlichen Festsetzungen abgewichen wird.
5.2.1 Außere Gestaltung baulicher Anlagen
- Dachbegrünungen der Garagen und Carports sind ausdrücklich erwünscht.
- Flachdächer an Hauptgebäuden werden ausgeschlossen.
- Die Dachform und eine Dremphöhe 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 Straßenkante bis Fußbodenoberkante Erdgeschoss (Rohbaumal), betragen.
- Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung, Firsthöhe und -richtung zulässig.
- Eine Dachform wird nicht vorgegeben. Es sind somit alle Formen geneigter Dächer innerhalb der festgesetzten Dachneigung 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 abzusichern. Bei Gehäusen sind Pflanzen entsprechend den Empfehlungen zur Pflanzung von heimischen und traditionellen Gehäusen in Dörfern und ihrer Umgebung - Großlandschaft Westfälische Bucht - der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/Landesamt für Agrarordnung (LOBF) von 1997 zu verwenden.

I. Zeichenerklärung

- #### Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - SO Sondergebiet (großfl. Einzelhandel: Bekleidung/Schuhe)
 - MI Mischgebiet
 - GE Gewerbegebiet (eingeschränkt)
- #### Maß der baulichen Nutzung
- II Anzahl der Vollgeschosse, z.B. 2
 - 0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4
 - GR 4.300 m² max. Grundfläche, z.B. 4.300 m²
 - 0,8 Geschossflächenzahl, z.B. max. 0,8
 - GF 6.000 m² max. Geschossfläche, z.B. 6.000 m²
- #### Verkehrsfläche
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)
 - Straßenbegrenzungslinie
- #### überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise
- Baugrenze
 - Baulinie
 - offene Bauweise
 - abweichende Bauweise
- #### Fläche für Gemeinbedarf
- Gemeinbedarfsfläche (Kirchen und Gebäude für kirchl. Zwecke)
- #### Regelungen für den Denkmalschutz
- Einzelanlagen Denkmalschutz

- #### Planunterlage (digitale Flurkarte des Kreises Borken) gemäß Roteintragung (Katasterdaten, Bezugspeile für Festsetzungen) am 17.7.2006 durch ObVI Gesing ergänzt.

- #### Verkehrsfläche
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)
 - Straßenbegrenzungslinie
- #### Fläche für Anpflanzungen
- zentraler Grünzug
- #### Fläche für Nebenanlagen
- Stellplätze
 - sonstige Festsetzungen
- #### sonstige Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

III. Hinweise

- Es kann keine Gewähr für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden, bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung über das Ordnungsamt der Gemeinde Südlohn umgehend zu verständigen.
- Es kann keine Gewähr dafür 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 Bodendenkmaler kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen oder Verfallungen in der natürlichen 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 erhalten.

IV. Verfahrensvermerke

Dieser Plan wurde im Auftrag des Rates der Gemeinde Südlohn ausgearbeitet.
Südlohn, den 01.06.2006

Der Bürgermeister
IA
(Vahmann)

Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen der PlanZ 90 und stimmt mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand 28.04.2005) überein. Die Festlegung der neuen städtebaulichen Planung wird als geometrisch einwandfrei bescheinigt.
Borken, den 17.7.2006
(off. best. Vermessungsingenieur)

Die Aufstellung dieses Planes sowie die Bekanntmachung gem. § 2 I BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 27.11.2002 beschlossen.
Südlohn, den 27.11.2002

Bürgermeister Schriftführer

Der Aufstellungsbeschluss des Rates der Gemeinde Südlohn vom 27.11.2002 wurde am 05.12.2002 gem. § 2 I BauGB öffentlich bekannt gemacht.
Südlohn, den 05.12.2002
Der Bürgermeister

Die Offenlegung dieses Planes mit Begründung wurde gem. § 3 II BauGB vom Rat der Gemeinde Südlohn am 27.11.2002 beschlossen.
Südlohn, den 27.11.2002

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 II aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung vom 16.03.2006 in der Zeit vom 30.03.2006 bis 02.05.2006 (einschl.) öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und/oder sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 I BauGB erfolgte am 29.03.2006.
Südlohn, den 02.05.2006
Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat die von den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 21.06.2006 geprüft.
Südlohn, den 21.06.2006

Bürgermeister Schriftführer

Aufgrund von den Bürgern bzw. Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachter Anregungen wurde dieser Plan nach der Offenlegung entsprechend den roten Eintragungen durch Beschlusses vom 21.06.2006 geändert.
Südlohn, den 21.06.2006

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Plan wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 21.06.2006 gem. § 10 III BauGB in Kenntnis der Begründung als Satzfüg beschlossen.
Südlohn, den 21.06.2006

Bürgermeister Schriftführer

Der Satzungsbeschluss und die öffentliche Auslegung dieses Planes wurde gem. § 10 III BauGB ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt der Gemeinde Nr. 111) vom 19.07.2006.
Südlohn, den 19.07.2006
Der Bürgermeister

V: Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). Gem. § 244 II BauGB wurde das Planverfahren nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem 20.07.2004 gültigen Fassung (BGBl. I S. 718) angewendet

und in Verbindung mit:

- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 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. Juli 1994 (GV.NW.S.666), zuletzt geändert am 30. April 2002 (GV. NW. S. 160 ff.)
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeihenverordnung 1990 - PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58),
- der Verordnung über die Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987 (GV. NW. S. 200), geändert am 20. Oktober 1998 (GV. NW. S. 645),
- dem Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. April 2003 (GV. NRW. S. 254)
- Hauptatzung der Gemeinde Südlohn in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.11.1999

in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

Gemeinde Südlohn

Bebauungsplan Nr. 15a, 2. Änderung „Gewerbe- und Industriegebiet westl. der Vredener Straße“ Ortsteil Oeding

Gemarkung: Oeding
Flur: 6
Entwurf: Gemeinde Südlohn - Bauamt -
Stand: 06/2006
Ausfertigungen: 1 Ausfertigung



M.: 1:10.000