

I a. Nebenzeichnung



II a. Zeichenerklärung Nebenzeichnung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 2-15 BauNVO)

Gewerbegebiet (eingeschränkt)
(§ 8 BauNVO)

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

II Anzahl der Vollgeschosse, z.B. 2
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl, z.B. 0,8
(§ 19 BauNVO)

1,6 Geschossflächenzahl, z.B. max. 1,6
(§ 20 Abs. 2 BauNVO)

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

----- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

a abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 BauNVO)

FH < 12 m Firsthöhe max. 12 m

Sonstige Festsetzungen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich

II b. Zeichenerklärung Hauptzeichnung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 2-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

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

II Anzahl der Vollgeschosse, z.B. 2
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4
(§ 19 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl, z.B. max. 0,8
(§ 20 Abs. 2 BauNVO)

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

----- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 BauNVO)

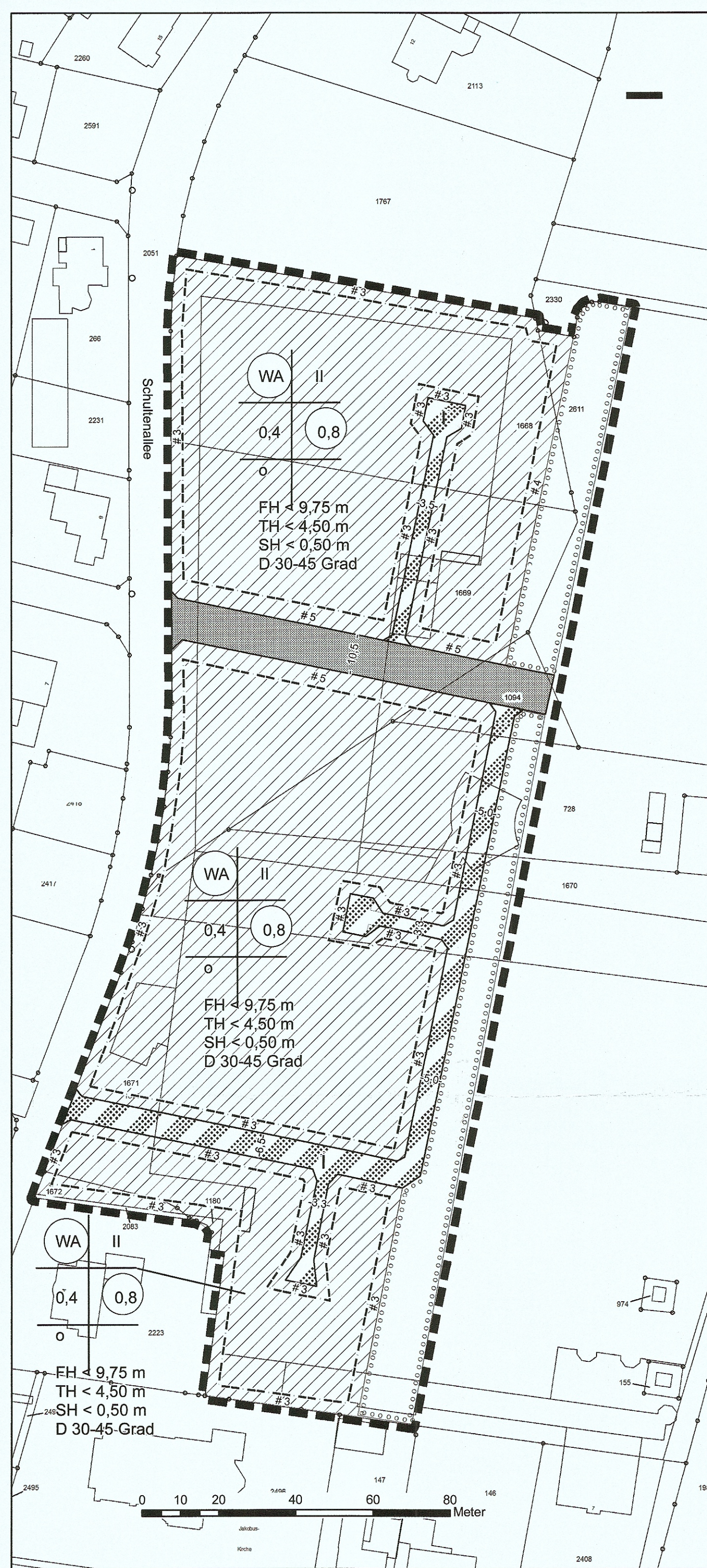
FH < 9,75 m Firsthöhe max. 9,75 m

TH < 4,50 m Traufhöhe max. 4,50 m

SH < 0,50 m Sockelhöhe max. 0,50 m

D 30-45 Grad Dachneigung, z.B. 30 - 45 Grad

I b. Hauptzeichnung



III a. Textliche Festsetzungen Nebenzeichnung

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, und 8 BauNVO)
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO
In dem in der Nebenzeichnung festgesetzten Gewerbegebiet sind nur Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 sowie in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht Ziel des Bebauungsplanes werden, um die Wohnruhe für die benachbarten Wohngebiete, auch subjektiv, nicht zu beeinträchtigen.

- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO)
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Es 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 festgesetzt.

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB
Die in der Nebenzeichnung festgesetzten Nutzungen sind nur bis 10 Jahre nach In-Kraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a, längstens jedoch bis einschl. zum 31.12.2025 zulässig.
Die in der Hauptzeichnung festgesetzten Nutzungen werden als Folgenutzung festgesetzt, ohne dass es hierfür einer weiteren Änderung des Bebauungsplanes bedarf.

Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
(verkehrsberuhigter Bereich)

Straßenbegrenzungslinie

Fläche für Anpflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

zentraler Grünzug

Sonstige Festsetzungen
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter
Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Anzahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl Geschossflächenzahl

Bauweise

III b. Textliche Festsetzungen Hauptzeichnung

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 (außer Läden) und 3 (außer Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO.
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Läden und Anlagen für sportliche Zwecke und die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für das Plangebiet unzulässig sind, um die Wohnqualität -auch subjektiv- nicht zu beeinträchtigen.
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Im WA Gebiet wird grundsätzlich offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Zur Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

- Überschreitungen der Baugrenzen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO 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 Grundstücks-grenze einzuhalten.
- Treppenhäuser, Erker oder andere aus der Gebäudefront heraustretende Gebäude-teile 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.

- Grünordnerische Festsetzungen

- Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen:
(§ 9 I Nr. 25 BauGB)
Die Art der Bepflanzung beim Pflanzgebot für Bäume besteht aus Steleiche, Rotbuche oder Hainbuche. Diese sind mit einem Stammumfang von 12 cm bis 16 cm anzupflanzen. Der Strauchanteil beträgt 70% und besteht aus: Salweide, Hartriegel, 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 x 1,0 m und gruppenweise von 3 bis 5 Stück einer Art zu mischen.

- Baumpflanzung auf der privaten Grundstücksfläche und sonstige Eingrünung der Grundstücke und Stellplätze
Pro angefangene 500 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 4 Stellplätze ist ein hoch-stämmiger 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 liegen.

- Sonstige textliche Festsetzungen

- Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 I 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-/Radwegmündung, 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.

- Nach Landesrecht gültige Vorschriften
(§ 9 IV BauGB, § 86 LBO NW)
Für die als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzten Bereiche 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.

- 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 Straßenkrone bis Fußboden-oberkante Erdgeschoß (Rohbaumaß), betragen.
Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung, Firsthöhe und -richtung zulässig.
Eine Dachform wird nicht vorgegeben. Es sind somit alle Formen geneigter Dächer inner-halb der festgesetzten Dachneigung zulässig.

- 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 Gehölsen 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

- 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 Arnsberg über das Ordnungsamt der Gemeinde Südlohn umgehend zu verständigen.
- Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugebiet 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, Einzelfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen 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 Entdeckungstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzei-chenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142)
- § 32 Landesplanungsgesetz (LPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 430) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.01.2013 (GV. NRW. S. 33)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungs-verordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442, 481)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutz-gesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, 716) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GV. NRW. S. 488)
- Hauptsatzung der Gemeinde Südlohn

jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen

VI. Verfahrensvermerke

Die Plangrundlage (Flurkarte) entspricht den Genauigkeitsanforderungen der PlanZV und stimmt mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters Stand: Januar 2014 überein.
Die Festlegung der neuen städtebaulichen Planung wird als geometrisch ausreichend bescheinigt.

Südlohn, den 07.03.2016

(öff. best. Vermessungsingenieur)

Die Aufstellung dieses Planes sowie die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 und gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 15.04.2015 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss des Rates der Gemeinde Südlohn vom 15.04.2015 wurde im Amtsblatt Nr. 20_4 vom 13.05.2015 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a BauGB in Form der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Die Auslegung erfolgte gemäß der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 20_7 vom 16.09.2015 in der Zeit vom 29.09.2015 bis zum 30.10.2015.

Die Benachrichtigung der betroffenen Behörden und der sonstigen Träger öffentl. Belange nach § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.09.15.

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat die von der Öffentlichkeit sowie von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen am 10.02.2016 geprüft.

Dieser Plan wurde entsprechend den roten Eintragungen nach der Offenlegung durch Ratbeschluss vom _____ geändert.
Die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis zum _____ (einschl.).
Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. _____ vom _____.

Die von der erneuten Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat die von der Öffentlichkeit sowie von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten Auslegung vorgebrachten Anregungen am _____ geprüft.

Dieser Plan mit der Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 10.2.16 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Südlohn, 09.03.2016

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 21_3 vom 11.3.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Südlohn,

Der Bürgermeister



Gemeinde Südlohn

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15a "Gewerbe- und Industriegebiet westl. der Vredener Straße"

Gemarkung: Oeding **Maßstab 1: 1.000**
Flur: 6 **Gemeinde Südlohn**
Entwurf: 3 **Ausfertigungen**
Stand: 09/2015 **- Planen+Bauen -**

Übersichtsplan **Maßstab 1:5.000**

