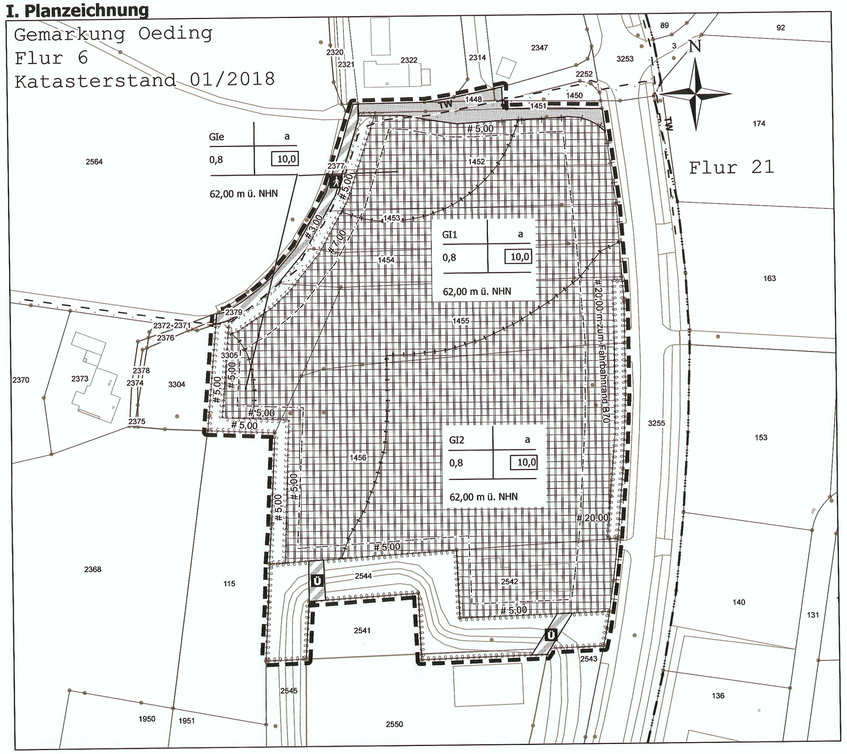
I. Planzeichnung



II. Zeichnerische Festsetzungen

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

Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

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

GH 62,00 m ü. NHN — Gesamthöhe der baulichen Anlagen über Normalhöhennullfläche, z.B. 62,00 m (§18 BauNVO)

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

10,0 — Baumassenzahl , z.B. 10,0 (§21 BauNVO)

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

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweck: Fuß-Radweg

Zweck: private Überfahrt (geplant)

+ + Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche für Maßnahmen, Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

sonstige Festsetzungen

Grenze unterschiedlicher Abstandsklassen nach Abstandserlass Nordrhein-Westfalen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Geltungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 5 u.6 BauGB)

unterirdische Leitungen

TW — Trinkwasser

III. Darstellungen ohne Normcharakter

51,03 — untere Bezugspunkte über NHN, z.B. 51,03 m

Gebäude

Flurstücksgrenze

Oeding — Name Gemarkung

Flur 6 — Flurbezeichnung

146 — Flurstücksnummer

— Parallele

Flurgrenze

GE1 — Teile eines Baugebietes, für die unterschiedliche Abstandsklassen nach Abstandserlass 2007 Nordrhein-Westfalen festgesetzt sind, z.B. GE1.

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Bauweise
GRZ	GFZ/BMZ

Höhe der baulichen Anlagen über Normalhöhennullfläche

IV. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Industriegebiet
(§ 9 BauNVO)

- Allgemein zulässig sind Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauNVO.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig sind.
- GIe: Zulässig sind nur Betriebe und Anlagenarten, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- GI1: Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagenarten der Abstandsklasse I - VII, ausgenommen Anlagenarten der Abstandsklasse VI (*) (Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V3- 8 804.25.1 vom 06.06.2007, sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Ausnahmsweise zulässig sind die übrigen Anlagen der Abstandsklassen VI und VII, wenn die Emissionen der Betriebe soweit begrenzt sind oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
- GI2: Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagenarten der Abstandsklasse I - VI, ausgenommen Anlagenarten der Abstandsklasse VI (*) und V (*) (Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V3- 8804.25.1 vom 06.06.2007, sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.
Ausnahmsweise zulässig sind die übrigen Anlagen der Abstandsklasse VI, wenn die Emissionen der Betriebe soweit begrenzt sind oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

1.2 Anlagen entlang der B70

- Entlang der B70 sind Anlagen zur Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer ansprechen sollen, in einem Abstand von 20 m zum Rand der befestigten Fahrbahn nicht zulässig.
- Werbeanlagen sind gem. FStrG im 20m-Bereich zur B 70 nicht erlaubt. Im 20m – 40m Bereich bedürfen sie der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße. Bei evtl. Werbeanlagen am Gebäude ist der Straßenbaulastträger der B 70 in jedem Einzelfall zu beteiligen. Dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen außerhalb der 20m-Zone.

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

- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind in der Planzeichnung ersichtlich.
- Die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen wird bezogen auf NHN-Höhen festgesetzt.
- Die Festsetzung zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auch auf Nebenanlagen, sofern nicht nachfolgend Ausnahmen festgesetzt werden.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- Zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen und einzuhaltende Grenzabstände festgesetzt. Die Maße sind in der Planzeichnung ersichtlich.
- Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besagt, dass bei einzuhaltenden Grenzabständen für Hauptgebäude die Außenwandlänge auch mehr als 50 m betragen kann.

4. Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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 bis 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.
- Der fehlende Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird über das Ökokonto der Gemeinde Südohn sichergestellt:
Kompensationsfläche 3: Gemarkung Oeding, Flur 16 Parz. 11 und 192:
Entnahme von 12.320 Wertpunkten
Kompensationsfläche 4: Gemarkungen Südlohn und Oeding,
diverse Parz.: Entnahme von 17.120 Wertpunkten.

5. Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- Garagen und Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig,
- Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im straßenseitigen, seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand zulässig.
- Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO kann ausnahmsweise auch eine Überschreitung der für Hauptanlagen als maximal zulässig festgesetzten 12.00 m Gesamthöhe zugelassen werden. Die Überschreitung ist zu begründen.

6. Niederschlagswasserbehandlung

Bis zur betriebsfertigen Erstellung der erforderlichen zentralen Behandlungsstufe sind die anfallenden Niederschlagswässer, dezentral im qualifiziertem Trennsystem zu beseitigen:

a) belastetes Niederschlagswasser aus den Verkehrs-, Lager- und sonstigen Betriebsflächen ist dezentral zu behandeln (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme mit Anschluss an den Regenwasserkanal oder dezentrale Reinigungssysteme gemäß Liste des LANUV - http://www.lanuv.nrw.de/wasser/abwasser/dsi/);
b) unbelastetes Dachflächenwasser (bei Dacheindeckungen aus nichtmetallischen Werkstoffen oder bei Dacheindeckungen aus metallischen Werkstoffen die nichtmetallisch beschichtet sind) kann ohne Vorbehandlung an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.
c) Die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A- 138 der Abwassertechnischen Vereinigung sind einzuhalten.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

- Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

V. Hinweise

- 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 freigegeben 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).

- Ansiedlungswillige Firmen haben sich umgehend mit den relevanten Versorgungsträgern in Verbindung zu setzen.

- Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das Plangebiet frei von unterirdischen Leitungen ist. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung bekannten Leitungsstränge werden als nachrichtliche Übernahmen im Bebauungplan dargestellt.

- Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das Plangebiet frei von Kampfmitteln ist, bei der Durchführung von bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung über das Ordnungsamt der Gemeinde Südlohn umgehend zu verständigen.

- Innerhalb des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans bestehen Brutvorkommen verschiedener "Europäischer Vogelarten". Um eine Tötung von Brutvögeln Im Rahmen der Baufeldräumung sicher zu vermeiden, ist eine den Gehölzschnitt betreffende Bauzeitenregelung erforderlich. Während der Brutzeit zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines Jahres sind sämtliche Maßnahmen des Gehölzschnitts zu unterlassen.
Die gesetzlichen Vorschriften nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, die den allgemeinen Gehölzschnitt im Zeitraum vom 01.03. – 30.09. eines Jahres verbieten, sind in jedem Fall, auch in Hinsicht auf potenzielle Vorkommen „Europäischer Vogelarten", einzuhalten. Dies gilt auch für eventuell notwendige Maßnahmen der Baufeldräumung.

VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) v. 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)

§ 32 Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung Vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09 2017 (BGBl. I S. 3370)

§ 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

§§ 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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90)

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987 (GV. NW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28.08.2018 (GV. NRW. S. 468)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, 716) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934)

Hauptsatzung der Gemeinde Südlohn

in den zurzeit geltenden Fassungen

VII. Verfahrensvermerke

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Katasterstand: 01/2018
Borken, den 06.12.2019

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Die Aufstellung dieses Planes sowie die Bekanntmachung gem. § 2 Abs, 1 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 08.03.18 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.19 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. (Amtsblatt der Gemeinde Nr. 22.3)

Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zu diesem Plan, sowie deren Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am _____ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. (Amtsblatt der Gemeinde Nr. _____)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat am 27.11.18 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat vom 12.11.18 bis 19.12.18 stattgefunden.

Die Offenlegung dieses Planes mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Rat der Gemeinde Südlohn am _____ beschlossen.

Dieser Plan mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung vom 28.06.19 (Amtsblatt der Gemeinde Nr. 24.6) in der Zeit vom 07.06.19 bis 11.07.19 (einschl.) öffentlich ausgelegen.
Die Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 27.06.19

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat die von der Öffentlichkeit sowie von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen am 13.11.19 geprüft.

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

Dieser Plan mit der Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 13.11.19 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Südlohn, 14.11.19

Bürgermeister

Ausgefertigt:

Südlohn, 09.12.19

Bürgermeister

Der Bebauungsplan ~~Nr. 34 "Gewerbe- und Industriegebiet Pingelhook III"~~ wurde gem. § 10 Abs, 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt der Gemeinde Nr. 24.13 vom 19.12.19).

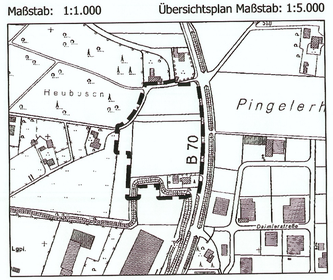
Südlohn, 20.12.19

Bürgermeister

Gemeinde Südlohn

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

Gemarkung Oeding
Flur: 6, 21
Planungstand: SATZUNG 11/2019

3 Ausfertigungen
1. Ausfertigung

Maßstab: 1:1.000 — Übersichtsplan Maßstab: 1:5.000