



I. Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 I Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 I Nr. 2 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
 - 0,6 Geschosflächenzahl (GFZ) z.B. 0,6 (als Höchstmaß)
 - 0,4 Grundflächenzahl GRZ z.B. 0,4 (als Höchstmaß)
 - an der Vollgeschosse
 - ii z.B. 2 (als Höchstmaß)
- Höhe baulicher Anlagen**
 - Traufhöhe, gemessen von fertiger Straßenkante in Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks bis Oberkante Dachsparren
 - TH bei 1-geschossigen Gebäuden (mit/ ohne 2. Vollgeschos im Dachgeschos nach § 2 BauO NRW) z.B. max. 4,50 m
 - FH Firsthöhe, ab Fußbodenoberkante Erdgeschos (Rohbaumas) z.B. max. 9,75 m
 - 0,50 m Sockelhöhe, gemessen von fertiger Straßenkante bis Fußbodenoberkante Erdgeschos (Rohbaumas) z.B. max. 0,50 m
 - 35°-45° Dachneigung z.B. 35° - 45° (± 5°)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 I Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrflächen** (§ 9 I Nr. 11 und VI BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie

- Flächen für Bepflanzungen** (§ 9 Nr. 25a BauGB)
 - Fläche für Anpflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 VII BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
 - Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachneigung

II. 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 Gemeindeverwaltung Südlohn als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen 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 Westfalen-Lippe ist berechtigt das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen. (§ 16 IV DSchG NW).

Sollten im Rahmen von Bauarbeiten Auffälligkeiten, wie z.B. Auffüllungsbereich mit Aschen und Schlacken, Hinweise auf eine verfallene Ton-Lehmgrube u.a. festgestellt werden, ist der Kreis Borken, FB Natur und Umwelt, Abt. Bodenschutz und Abfallwirtschaft oder die Gemeinde Südlohn kurzfristig zu informieren. Die organoleptisch auffälligen Materialien sind ordnungsgemäß zwischen zulagern und geordnet zu entsorgen. Gegebenenfalls sind auffällige Bereiche mit sauberem Boden abzudecken.

III. Festsetzungen durch Text (§ 9 I und IV, § 86 BauO NW)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)
 - Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
 - Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 4 II und § 13 BauNVO.
 - Die gemäß § 4 II BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden unter Anwendung des § 1 VI Nr. 1 BauNVO für das Plangebiet als unzulässig festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 I Nr. 2 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
 - Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind aus der Planzeichnung ersichtlich.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 I Nr. 2 BauGB)
 - Es wird gem. § 22 II BauNVO die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Hausgruppen sind nicht zulässig.
 - Zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen, Bebauungstiefen und Grenzabstände festgesetzt. Die Maße sind aus der Planzeichnung ersichtlich.
 - Überschreitungen der Baugrenzen sind nach § 9 I Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 II Satz 3 und III BauNVO möglich, wenn die zur Errichtung geplanten Gebäudeteile der passiven Energiegewinnung dienen oder die Überschreitung geringfügig ist.
 - Treppenhäuser, Erker oder andere aus der Gebäudefront heraustretende untergeordnete Gebäudeteile dürfen gemäß § 23 I Satz 3 der BauNVO die Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten. Weiter vorspringende Eingangsüberdachungen und Überdachungen von Kfz-Stellplätzen können in Ausnahmefällen gestattet werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Es wird die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit 2 festgesetzt.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Laubholzanteil im Bereich privater Grundstücksflächen** (§ 9 I Nr. 20 u. 25 b BauGB)
 - Der Laubholzanteil im Bereich privater Grundstücksflächen muß mindestens 50 % der Gehölzfläche betragen.
 - Die Bepflanzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hat ausschließlich mit Bodenständigen Gehölzen zu erfolgen.
 - Baumpflanzung auf der privaten Grundstücksfläche und sonstige Eingrünung der Grundstücke** (§ 9 I Nr. 25 BauGB)
 - Je 400 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum, mindestens 2. Ordnung, Anpflanz. Stammumfang mindestens 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 Ziel- und Nutzpflanzen so anzulegen, daß mehr als 30 % der Grundstücksfläche einheimische Laubbäume (Flächenschlüssel: je Baum entspricht 30 m²) oder freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen (ohne Formschnitt) ausmachen.
 - Die Bepflanzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hat ausschließlich mit Bodenständigen Gehölzen zu erfolgen.
- Sonstige Festsetzungen durch Text**
 - Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 I Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
 - Garagen und Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand zulässig.
 - Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung ist bis zu 3,00 m zulässig.
 - 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 jeweils gültigen Fassung, sofern hiervon nicht nachfolgend bzw. in den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung abgewichen wird.
 - Außere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Die Dachneigung hat zwischen 35° und 45° ± 5° zu betragen.
 - Dachbegrünungen der Garagen und Carports sind ausdrücklich erwünscht.
 - Flachdächer an Hauptgebäuden werden ausgeschlossen. Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.
 - Eine Drenpohlhöhe wird nicht vorgegeben. Als Dachform sind Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig.
 - Die Firsthöhe unterliegt einem Höchstmaß von 9,75 m ab Fußbodenoberkante Erdgeschos (Rohbaumas).
 - Die Traufhöhe (TH) darf gemessen von fertiger Straßenkante in Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks bis Oberkante Dachsparren bei den eingeschossigen Gebäuden mit zum Vollgeschos ausgebautem Dachgeschos 4,50 m nicht überschreiten.
 - Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m betragen, gemessen von fertiger Straßenkante bis Fußbodenoberkante Erdgeschos (Rohbaumas).
 - Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, bewegliche Abfallbehälter und Garagen**
 - 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. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert 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 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) 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 NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert am 17. Dezember 1998 (GV. NRW. S. 771)
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 689), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.09.1998 (BGBl. I S. 2481), in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 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 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).

in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

V. Aufstellungsverfahren

Dieser Plan wurde im Auftrag des Rates der Gemeinde Südlohn ausgearbeitet. Südlohn, den _____	Der Bürgermeister - Bauamt - i.A. (Vahlmann)	Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen der PlanZVO und stimmen 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 _____	(off. best. Vermessungsingenieur)
Die Aufstellung dieses Planes sowie die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 11.06.03 beschlossen. Südlohn, den 12.06.03.	Bürgermeister Schriftführer	Der Aufstellungsbeschluss des Rates der Gemeinde Südlohn vom 11.06.03 wurde am 18.06.03 gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Südlohn, den 18.06.03	Der Bürgermeister
Die Offenlegung dieses Planes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom Rat der Gemeinde Südlohn am 11.06.03 beschlossen. Südlohn, den 12.06.03.	Bürgermeister Schriftführer	Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung vom 26.06.03 in der Zeit vom 20.06.03 bis 21.07.03 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 16.06.03. Südlohn, den 21.06.03	Der Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde Südlohn hat die von den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 10.02.03 geprüft. Südlohn, den 11.02.03.	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 10.02.03 geändert. Südlohn, den 11.02.03.	Der Bürgermeister
Dieser Plan wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 10.02.03 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Kenntnis der Begründung als Satzung beschlossen. Südlohn, den 11.02.03.	Bürgermeister Schriftführer	Der Satzungsbeschluss und die öffentliche Auslegung dieses Planes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntgemacht (Amtsblatt der Gemeinde Nr. 24 vom 22.02.03). Südlohn, den 22.02.03	Der Bürgermeister
Der Plan wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Vergütung vom _____ Az. _____ genehmigt. Münster, den _____	Der Regierungspräsident i.A.		



Gemeinde Südlohn

Bebauungsplan Nr. 25a
„Grenzweg“
OT Oeding

