



I. Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
 - 0,6 Geschosflächenzahl z.B. 0,6 (als Höchstmaß)
 - 0,35 Grundflächenzahl z.B. 0,35 (als Höchstmaß)
 - Zahl der Vollgeschosse II z.B. 2 (als Höchstmaß)

- Höhe baulicher Anlagen
- Traufhöhe, gemessen von fertiger Straßenkante in Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerkes bis Oberkante Dachsparren; bei 1-geschossigen Gebäuden (mit ohne 2. Vollgeschos) im Dachgeschos nach § 2 BauVO NW; z.B. max. 4,75 m
 - FH Firsthöhe, ab Fußbodenoberkante Erdgeschos (Rohbaum) z.B. max. 9,75 m
 - SH Sokkelföhe, gemessen von fertiger Straßenkante bis Fußbodenoberkante Erdgeschos (Rohbaum) z.B. max. 0,50 m
 - D Dachneigung z.B. 30° - 50°

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 und 23 BauVO)

- o offene Bauweise
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB)
 - Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - FWR-Weg Fuß- und Radweg

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 8 BauGB)

- Grünflächen
- Spielfeld

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)

7. Darstellungen ohne Normcharakter

| Nutzungshalbene | |
|---------------------------|--------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse |
| GRZ | GFZ |
| Einzel- und Doppelhäuser | Bauweise |

II. Nachrichtliche Übernahme von Darstellungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Vorhanden Geplant
- Gebäude
- Flurstücksgrenze
- parallel
- 10-kV-Kabel
- Niederspannungskabel
- Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation)

III. Festsetzungen durch Text (§ 9 Abs. 1 und 4, § 86 BauVO NW)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 und 1 BauVO)
 - Das Plangebiet wird gem. § 4 BauVO als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt. Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 (außer Läden) und § 3 (außer Anlagen für sportliche Zwecke) BauVO.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauVO werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauVO zulässigen Läden und sonst die natverwahrungselevante Sortimentgruppen als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Alle zentralen Sortimentsgruppen werden ausgeschlossen.
 - Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauVO und die gem. § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO für das Plangebiet als unzulässig festgesetzt, um die Wohnqualität - auch subjektiv - nicht zu beeinträchtigen.

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

- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind aus der Planzeichnung ersichtlich.
- Bei Doppelhausbauweise 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.m. § 23 Abs. 3 BauVO möglich, wenn die zur Errichtung geplanten Gebäude Teile der passiven Energiegewinnung dienen oder die Überschreitung geringfügig ist.
- Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie Glashaüchen 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 Straßengrenzungslinie und 5,00 m von der rückwärtigen Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Treppenhäuser, Erker oder andere aus der Gebäudefront herausragende Gebäudeteile dürfen gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 der BauVO 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 Straßengrenzungslinie muß eingehalten werden.

4. Grünordnerische Festsetzungen

- Laubholzanteil im Bereich privater Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Der Laubholzanteil im Bereich privater Grundstücksflächen muß mindestens 50 % der Gehölzfläche betragen.
- Baumplanung auf der privaten Grundstücksfläche und sonstige Eingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Je 300 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 Baugbietes sind neben der v.g. Baumplanung die Ziel- und Nutzgärten so anzulegen, daß mehr als 30 % der Grundstücksfläche einheimische Laubbäume (Flächenschlüssel je Baum entspricht 30 m²) oder fremdländische Hecken aus Laubböhlen (ohne Forsythie) ausmachen.

5. Sonstige textliche Festsetzungen

- Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 14 BauVO)
 - 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-/Radweg, Eintragsfläche, 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 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO NW)
 - Es gelten die Festsetzungen der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 BauVO NW vom 17.01.1995 (Gestaltungssatzung), sofern hiervon nicht nachfolgend bzw. in den zeichnerischen Festsetzungen abgewichen wird.
- 5.2.1 Außere Gestaltung baulicher Anlagen
 - Die Dachneigung kann im Bereich zwischen 30° und 50° ohne Über- und Unterschreitung liegen.
 - Dachbegrenzungen der Garagen und Carports sind ausdrücklich erwünscht.
 - Flächlicher an Hauptgebäuden werden ausgeschlossen.
 - Die Dachform und eine Dampfpechhöhe sowie eine Hauptfirstrichtung werden nicht vorgegeben.
 - Firste sind bis zu einer Höhe von 9,75 m ab Fußbodenoberkante Erdgeschos (Rohbaum) zulässig.
 - Die Traufhöhe unterliegt einem Höchstmaß von 4,75 m.
 - Die Sokkelföhe darf max. 0,50 m, gemessen von fertiger Straßenkante bis Fußbodenoberkante Erdgeschos (Rohbaum) 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 innenrummigen Kleinpflanzen mit Rankgerüsten abzusichern. 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

- Bodenfunde
 - Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelrunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (und/oder dem Westf. Museum für Archäologie - Amt für Denkmalfpflege, Außenstelle Münster (Bödenicherweg 35, 48159 Münster, Tel. 0251/05252) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsgrenze ist mind. 3 m westlich in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DStGH NW). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DStGH NW).
- Kampfmittelbeseitigung
 - Im Bebauungsgebiet ist eine starke Beeinflussung durch Kampfmittel erkannt worden. Vor der Erschließung und Bebauung des Plangebietes wird eine systematische Untersuchung und ggf. Beseitigung durch den staatlichen Kampfmittelräumdienst durchgeführt, so daß eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.
- Gestaltung und Bebauung
 - Bei der Gestaltung und Bebauung der Grundstücke sollten folgende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen:
 - Zur Verringerung des Parkraumbedruckes auf der öffentlichen Verkehrsfläche sollten je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze angelegt werden.
 - Die Gebäude und deren Wohnräume sollten mit ihren Fensteröffnungen weitestgehend nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonneneinstrahlung eine Energieeinsparung zu erreichen.
 - Bei der Auswahl der Baustoffe sollten folgende Prinzipien beachtet werden:
 - Verwendung von Holzströmern, natur- oder offenporig lasiert, oder Baustoffe wie Blei, PVC-Stoffe, Aluminium oder Titanoxid ist nach Möglichkeit zu verzichten.
 - Entlastung der Tropfenwirkung auf das Wohlbefinden und die Gesundheit.
 - Bodenordnung und Forst/Landesamt für Agrarordnung, Regenwasserbeseitigung und Wiederverwertbarkeit.
 - Angemessenheit von Material und Aufwand, d.h. möglichst geringer Material- und Transportaufwand, dezentrale Herstellung.
 - Umliegende Veranlagung von Flächen sollte unterlassen werden. Flächen, die befestigt werden sollen, sollten mit wasserundurchlässigen Materialien versehen werden, das hat positive Auswirkungen auf:
 - den natürlichen Wasserkreislauf,
 - die Fällung des Wassers durch den Boden,
 - die Neubildung von Grundwasser,
 - die Bildung von pflanzenverfügbarem Wasser.
 - Es wird empfohlen, für die Bepflanzung der Gärten heimische Strauch- und Baumarten zu verwenden, da sie einen Vielzahl von Kleinlebewesen den notwendigen Lebensraum bieten.
 - Es sollten innerhalb des Plangebietes - sofern nicht bereits festgesetzt - überwiegend Bepflanzungen gemäß den Empfehlungen zur Pflanzung von heimischen und traditionellen Gehölzen in Dörfern und ihrer Umgebung - Großlandschaft Westfälische Bucht - der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forst/Landesamt für Agrarordnung von 1997 erfolgen.
 - Es wird empfohlen eine Kompostierungsstelle auf jedem der Gartengrundstücke vorzusehen.
- Möglichkeiten der Energie- und Wassereinsparung
 - Energie kann durch Nutzung der Wintergärten als Sonnenkollektoren und durch Transport der vorgewärmten Luft in die Wohnräume erzielt werden.
 - Aktive Solarsysteme zur Brauchwassererwärmung oder Raumheizung sowie die Anlage eines Wärmepumpensystems können zur Energieeinsparung beitragen.
 - Zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs kann Regenwasser auf den Grundstücken gespeichert und genutzt werden.
 - Es sollten wassererogene Sanitärerlekte im Haushaltsbereich vorgesehen werden.
 - Wegen der negativen Gesamtergebnisse sollte auf die Beheizung mit elektrischer Energie verzichtet werden.
- Unterirdisch verlegte Kabel
 - In die Planzeichnung wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB die Lage unterirdisch verlegter 10 kV- und Niederspannungskabel übernommen. Die genaue Lage dieser Kabel ist nicht bekannt. Sollten im Bereich beidseitig von 10 m der gekennzeichneten Kabelführung Erd- und andere Bauarbeiten geplant werden, ist auf das Vorhandensein dieser Kabel hinzuweisen. Mit dem Bau des geplanten Stichweges auf der jetzigen Parzelle 426 werden diese Kabel in den Straßenraum verlegt.

V. Rechtsgrundlagen

- Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des
 - Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (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 Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
 - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218);
 - der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 696);
 - dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446);
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Flämmlages (Flämmlagesverordnung 1990 - Flämmlages 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);
 - der Verordnung über die Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987 (GV NW S. 200, SGG NW S. 231), geändert am 11.05.1993 (GV NW S. 204);
 - 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, SGG NW 77);
 - der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 BauVO NW (Gestaltungssatzung) der Gemeinde Südlohn vom 17.01.1995;
 - in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

VI. Aufstellungsverfahren

Dieser Plan wurde im Auftrag des Rates der Gemeinde Südlohn ausgearbeitet. Die Planzeichnung entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 Abs. 1 PlanV 90 und stimmt mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand: Sept. 1977) überein. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen der neu abgesteckten Planung wird als genehmigt erachtet. Borken, den 26.06.1997.

Der Gemeindevorstand
Baumst.
L. A. Baumst.
(Schlößchen)

Die Aufstellung dieses Planes sowie die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 26.06.1997 beschlossen. Südlohn, den 26.06.1997.

Der Aufstellungsbeschluss des Rates der Gemeinde Südlohn vom 25.06.1997, wurde am 16.06.1998 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Südlohn, den 17.06.1998.

Der Gemeindevorstand
Baumst.
L. A. Baumst.

Die Offenlegung dieses Planes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom Rat der Gemeinde Südlohn am 25.06.1997 beschlossen. Südlohn, den 25.06.1997.

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung vom 16.06.1998 in der Zeit vom 23.06.1998 bis 08.08.1998 öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 15.06.1998.

Der Gemeindevorstand
Baumst.
L. A. Baumst.

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat die von den Bürgern und den Trägern öffentl. Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 17.06.1998 geprüft. Südlohn, den 18.06.1998.

Aufgrund von den Bürgern bzw. Trägern öffentl. Belange vorgebrachter Bedenken und Anregungen wurde dieser Plan nach der Offenlegung entsprechend den roten Eintragungen durch Ratbeschluss vom 17.06.1998 geändert. Südlohn, den 18.06.1998.

Der Gemeindevorstand
Baumst.
L. A. Baumst.

Dieser Plan wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 17.06.1998 gem. § 10 Abs. 1 BauGB im Kenntnis der Begründung als Satzung beschlossen. Südlohn, den 18.06.1998.

Der Satzungsbeschluss und die öffentliche Auslegung dieses Planes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht (Anzahl der Gemeinde Nr. 24, vom 17.07.1998). Südlohn, den 18.07.1998.

Der Gemeindevorstand
Baumst.
L. A. Baumst.

Gemeinde Südlohn

Bebauungsplan Nr. 31
„Amselstraße - Weseker Weg“
OT Südlohn

Gemarkung: Südlohn
Flur: 24
Entwurf: Gemeinde Südlohn - Baumst.
Stand: 16.07.98

Maßstab 1 : 500
Ausfertigung: Ausfertigung

Übersichtskarte
Verkleinerung
aus der
DGK 5656
Südlohn
Maßstab
1:10.000