



**Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB**

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 3 BauNVO)**  
Das Plangebiet wird gem. § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 3 Abs. 2 und 4 und § 13 BauNVO. Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO für das Plangebiet als unzulässig festgesetzt, um die Wohnqualität - auch subjektiv - nicht zu beeinträchtigen.
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)**  
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind aus der Planzeichnung ersichtlich.
- Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Es wird die offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt. Doppelhäuser oder 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 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 BauNVO möglich, wenn die zur Errichtung geplanten Gebäudeteile der passiven Energiegewinnung dienen oder die Überschreitung geringfügig ist. Treppenhäuser, Erker oder andere aus der Gebäudefront herausstretende untergeordnete Gebäudeteile dürfen gemäß § 23 Abs. 2 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. Hierzu zählen auch solche nach § 3 Abs. 4 BauNVO.
- Grünordnerische Festsetzungen**
- Laubholzanteil im Bereich privater Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)**  
Der Laubholzanteil im Bereich privater Grundstücksflächen muß mindestens 50 % der Gehölzfläche betragen.

- Baumpflanzung auf der privaten Grundstücksfläche und sonstige Eingrünung der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
- Je 400 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum, mindestens 2. Ordnung, Anpflanz-Stammumfang mindestens 12-14 cm (gemessen in 1,00 m über dem Erdbereich), 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 Zier- und Nutzpflanzen so anzulegen, daß mehr als 30 % der Grundstücksfläche einheimische Laubbäume (Fitzhenschlüssel) je Baum entspricht 30 m<sup>2</sup> oder freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen (ohne Formschnitt) ausmachen.
- Sonstige Festsetzungen durch Text**
- Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 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 seitliche Verlängerung ist lediglich um 3,00 m zulässig.
- Nach Landesrecht gültige Vorschriften (§ 9 Abs. 4 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.
- 2.1 Außere Gestaltung baulicher Anlagen**  
- Die Dachneigung kann im Bereich zwischen 30° und 50° ohne Über- und Unterschreitung liegen. Dachbegrünungen der Garagen und Carports sind ausdrücklich erwünscht.  
- Flachdächer an Hauptgebäuden werden ausgeschlossen. Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.  
- Eine Drempehöhe werden nicht vorgegeben. Als Dachform sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.  
- Die Firsthöhe unterliegt einem Höchstmaß von 9,75 m ab Fußbodenoberkante Erdgeschoß (Rohbaummaß).  
- Die Traufhöhe (TH) darf folgende Höhen gemessen von fertiger Straßenkante der Straßen „Nienkamp“ bzw. „Blumenstraße“ in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Mauerwerkes bis Oberkante Dachsparren bei den eingeschossigen Gebäuden mit zum VollgeschöÙ ausbaubarem Dachgeschoß 4,50 m nicht überschreiten.  
- Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m, gemessen von fertiger Straßenkante der Straßen „Nienkamp“ bzw. „Blumenstraße“ bis Fußbodenoberkante Erdgeschoß (Rohbaummaß), betragen.
- 2.2 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 (LOBF von 1997 zu verwenden.

**Zeichnerische Festsetzungen**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO**
- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- MAR DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO**
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- 0,3 Grundflächenzahl - GRZ
- 0,6 Geschosflächenzahl - GFZ
- TH Traufhöhe - als Höchstgrenze, gemessen von fertiger Straßenkante in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Mauerwerkes bis Oberkante Dachsparren. Bei 1-geschossigen Gebäuden (mit/ohne 2. VollgeschöÙ im Dachgeschoß nach § 2 BauO NW)
- FH Firsthöhe - als Höchstgrenze, ab Fußbodenoberkante Erdgeschoß (Rohbaummaß)
- SH Sockelhöhe - als Höchstgrenze, gemessen von fertiger Straßenkante bis Fußbodenoberkante Erdgeschoß (Rohbaummaß)
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNGEN DER BAULICHEN ANLAGE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO**
- E** offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- GRENZEN DES GELTUNGSBEREICHES gem. § 9 (7) BauGB UND SONSTIGE GRENZEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB**
- Gebäude vorhanden
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze geplant
- Flur 6
- Flurbezeichnung
- 236 Flurstücksnummer
- rechteckig
- FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- 30° - 50° Dachneigung SD Satteldach
- ↔ Hauptfluchtstrichtung

**Rechtsgrundlagen**

- Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des
- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) mit Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- und in Verbindung mit
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
  - der Baurechtverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218f)
  - der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)
  - dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)
  - 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 Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926, SGV NW 77)
  - der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 BauO NW (Gestaltungssatzung der Gemeinde Südlohn) vom 17.01.1996.

in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

**Hinweise**

- Die Umsetzung der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des jeweiligen Hinterlegers, bedarf eines dinglichen Rechts. Als solche kommen insbesondere die Bauplast (§ 83 LBO NW), die beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB) oder die Grunddienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB) in Betracht. Voraussetzung für die Erteilung einer Genehmigungsfreistellung nach § 67 LBO NW durch die Gemeinde Südlohn ist der Nachweis des Bauherren über deren Erklärung bzw. grundbuchmäßige Absicherung.
- 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 West-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).

**Aufstellungsverfahren**

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung wird als eindeutig bescheinigt.  
Stand der Plangrundlage: April 1999

Borken, (Dipl.-Ing. Martin Wülfing)  
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sowie die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 des BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 13.11.1998 beschlossen.

Südlohn, 25.11.1998

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Der Beschluß des Rates über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des BauGB am 17.05.1999 bekanntgemacht

Südlohn, 17.05.1999

Der Gemeindevizektor  
Im Auftrag

Die Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich der örtlichen Vorschriften nach § 86 BauO NW, mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 des BauGB vom Rat der Gemeinde Südlohn am 25.11.1998 beschlossen.

Südlohn, 25.11.1998

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Bebauungsplan, einschließlich der örtlichen Vorschriften nach § 86 BauO NW, mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat in der Zeit vom 26.05.1999 bis einschließlich 25.06.1999 öffentlich ausgelegt aufgrund der Bekanntmachung vom 17.05.1999

Südlohn, 28.06.1999

Der Gemeindevizektor

Dieser Bebauungsplan einschließlich der örtlichen Vorschriften nach § 86 BauO NW, wurde von der Gemeinde Südlohn am 01.09.1999 gem. § 10 BauGB in Kenntnis der Begründung als Satzung beschlossen.

Südlohn, 01.09.1999

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wurde in Farbe nach der Auslegung aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen durch Ratsbeschluß vom geändert.

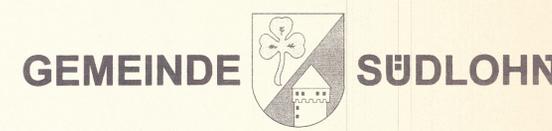
Südlohn, 01.09.1999

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Der Satzungsbeschluß vom 01.09.1999 wurde gem. § 10 BauGB (Neufassung) am 30.09.1999 ortsbüchlich bekanntgemacht. (Amtsblatt der Gemeinde Nr. 41 vom 30.09.1999)

Südlohn, 30.09.1999

Der Gemeindevizektor



**Bebauungsplan Nr. 34 „Nienkamp“ OT Oeding**

Gemarkung Oeding Flur 6 Maßstab 1:500

Entwurf: Gemeinde Südlohn - Bauamt -

Übersicht 1:5000 . Ausfertigung



**Zeichnerische Ausführung**

Dipl.-Ing. Bernhard Schemmer Dipl.-Ing. Martin Wülfing

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure