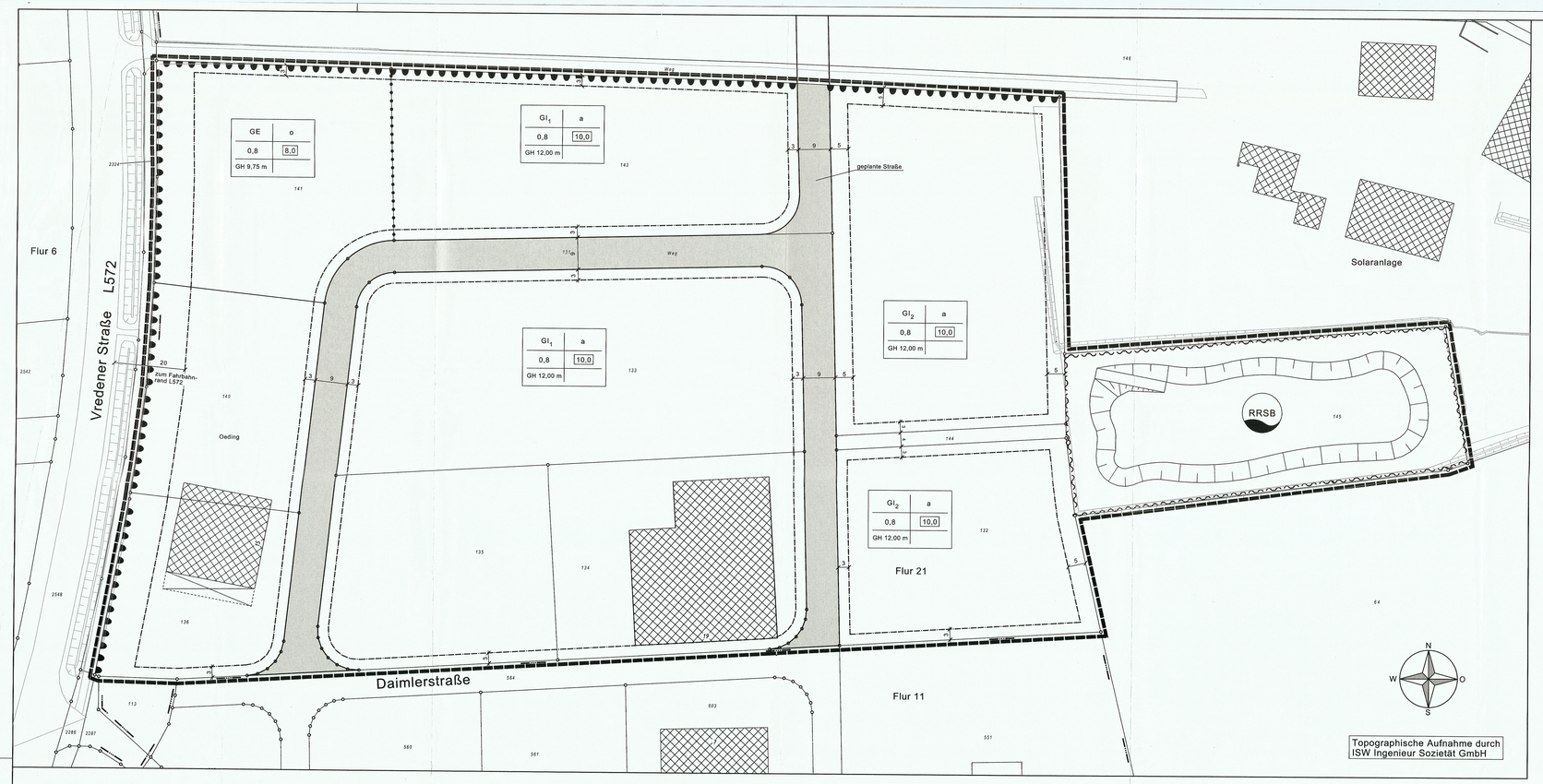


II. Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 u. 9 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

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

10,0 — Baumassenzahl (BMZ), z. B. 10,0, als Höchstmaß

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8, als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

GH max. 12,00 m — Gesamthöhe, ab Fußbodenoberkante Erdgeschoss (Rohbaumaß) z.B. 12,00 m als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsgrün

5. Flächen für die Wasserwirtschaft

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

6. Sonstige Planzeichen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grenze unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

Flurgrenze

7. Darstellungen ohne Normcharakter

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ	GFZ
Gesamthöhe	

Verfahrensvermerke

Dieser Plan wurde im Auftrag des Rates der Gemeinde Südlohn ausgearbeitet.
Südlohn, _____

Der Bürgermeister
- Bauamt -
I.A.

(Vahlmann)

Die Plangrundlage (Flurkarte) entspricht den Genauigkeitsanforderungen der PlanzV 90 und stimmt mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters Stand: 2. Juni 2008 überein. Die Festlegung der neuen städtebaulichen Planung wird als geometrisch ausgleichend bescheinigt.
Borken, den 17.6.2008

(öff. best. Vermessungsingenieur)

Dipl.-Ing. Gerrit Off. best. Vermessungsingenieur

Die Aufstellung dieses Planes sowie die Bekanntmachung gem. § 2 I BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am _____ beschlossen.
Südlohn, _____

_____ _____
Bürgermeister Schriftführer

Der Aufstellungsbeschluss des Rates der Gemeinde Südlohn vom _____ wurde am _____ gem. § 2 I BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Südlohn, _____

Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentl. Belange nach § 4 I BauGB erfolgte am _____.
Südlohn, _____

Der Bürgermeister

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

_____ _____
Bürgermeister Schriftführer

Dieser Plan mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gem. § 3 II aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ (einschl.) öffentlich ausgelegen.
Die Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentl. Belange nach § 4 II BauGB erfolgte am _____.
Südlohn, _____

Der Bürgermeister

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

_____ _____
Bürgermeister Schriftführer

Dieser Plan mit der Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am _____ als Satzung beschlossen.
Südlohn, _____

_____ _____
Bürgermeister Schriftführer

Der Plan wurde gemäß § 6 I BauGB mit Verfügung vom _____ Az.: _____ genehmigt.

Münster, _____

Der Regierungspräsident
I.A.

_____

Der Satzungsbeschluss bzw. die Genehmigung dieses Planes wurde gem. § 10 III BauGB ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt der Gemeinde Nr. ___ vom _____).

Südlohn, _____

Der Bürgermeister

Gemeinde Südlohn

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Gewerbe- und Industriegebiet Pingelerhook II“ OT Oeding

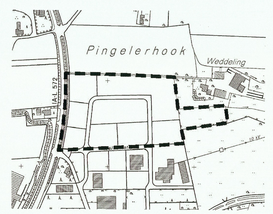
Gemarkung: Oeding
Flur: 21
Entwurf: Gemeinde Südlohn – Bauamt -
Stand 06/2008 ENTWURF

Maßstab 1: 500

Ausfertigungen Ausfertigung

Übersichtsplan

Maßstab 1:5.000



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

1.1 Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

- Allgemein zulässig sind Nutzungen nach § 8 II Nr. 1 bis 3.
- Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 8 III Nr. 1 BauNVO. Diese Nutzungen sind dem Gewerbebetrieb direkt zuzuordnen und müssen ihm gegenüber räumlich, baulich und funktional untergeordnet sein. Die betriebliche Notwendigkeit ist zu belegen.
- Gemäß § 1 V BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 II Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Gemäß § 1 VI BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 III Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- In den als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzten Bereichen sind Betriebe und Anlagearten der Abstandsklasse I – VI (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (V - 3 - 8804.25.1 -) vom 6. Juni 2007 (MBl. NRW. S. 659)), sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind die Anlagen nach 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 Anlagearten entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
- Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmern auf der L 572 ansprechen sollen, sind nicht zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen nach den §§ 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig.

1.2 Industriegebiet
(§ 9 BauNVO)

- Allgemein zulässig sind Nutzungen nach § 9 II BauNVO.
- Gemäß § 1 V BauNVO wird festgesetzt, dass Nutzungen nach § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Gemäß § 1 VI BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 9 III Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- In den als Industriegebiet (GI1 und GI2) gem. § 9 BauNVO festgesetzten Bereichen sind Betriebe und Anlagearten der Abstandsklasse I – V (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (V - 3 - 8804.25.1 -) vom 6. Juni 2007 (MBl. NRW. S. 659)), sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind die Anlagen nach der Abstandsklasse V, wenn die Emissionen der Betriebe soweit begrenzt sind oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagearten entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
- Im als Industriegebiet GI2 gem. § 9 BauNVO festgesetzten Bereich werden Betriebswohnungen im Sinne des § 9 III Nr. 1 BauNVO gem. § 1 VI BauNVO als unzulässig festgesetzt.

1.3 Einzelhandel

- Einzelhandel ist im als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzten Bereich generell ausgeschlossen.
- Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen im als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzten Bereich, außer mit folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Anlage 1 Einzelhandelserlass NW vom 07.05.1996

1. Bücher/ Zeitschriften/ Schreibwaren/ Büroorganisation
2. Kunst/ Antiquitäten
3. Baby-/Kinderartikel
4. Bekleidung / Lederwaren/ Schuhe
5. Unterhaltungselektronik / Computer/ Elektrohaushaltswaren
6. Foto/Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel)/ Haus- und Heimtextilien/ Bastelartikel
8. Musikalienhandel
9. Uhren/ Schmuck
10. Spielwaren/ Sportartikel
11. Lebensmittel/ Getränke
12. Drogerie/ Kosmetik/ Haushaltswaren
13. Teppiche (ohne Teppichboden)
14. Blumen
15. Campingartikel
16. Fahrräder und Zubehör / Mofas
17. Tiere und Tiernahrung/ Zooartikel

im Zusammenhang mit einem Produktions-, oder einem sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugelassen werden, wenn negative Auswirkungen gemäß § 11 III BauNVO nicht zu erwarten sind.

- Zulässig ist auch die Ergänzung der ausnahmsweise zugelassenen Einzelhandelsnutzungen durch einzelne Warengruppen aus oben genannten Sortimenten im Rahmen eines (flächenmäßig untergeordneten) Randsortiments, wenn ebenfalls negative Auswirkungen gemäß § 11 III BauNVO nicht zu erwarten sind.
- Darüber hinaus kann Einzelhandel mit den oben genannten ausgeschlossenen Sortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die angebotenen Waren vor Ort im eigenen Betrieb hergestellt werden.
- Der Nachweis der Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzung mit den Ziele dieses Bebauungsplanes sowie der Vereinbarkeit mit den Bestimmungen des § 11 III BauNVO ist ggf. durch unabhängige Gutachter zu erbringen.

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

- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind aus der Planzeichnung ersichtlich.
- Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 12,00 m über Geländehöhe festgesetzt. Der genaue Bezugspunkt wird von der Gemeinde Südlohn vorgegeben.
- Die Festsetzungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auch auf Nebenanlagen, sofern nicht nachfolgend Ausnahmen festgesetzt werden.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
(§9 I Nr. 2 BauGB)

- Zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen und Grenzabstände festgesetzt. Die Maße sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Eine Überschreitung der Baugrenzen für Hauptgebäude ist nicht zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 I Nr. 25 a BauGB)

- Pro angefangene 1.000 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 hochstämmiger 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.
- Der fehlende Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird durch die nachfolgende Maßnahme sichergestellt:

- Ökokonto der Gemeinde Südlohn:
Übernahme von 56.190 Wertpunkten
im Bereich der Kompensationsfläche
"Bietenschlatt".

5. Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 I 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 von § 14 BauNVO kann ausnahmsweise auch eine Überschreitung der für Hauptanlagen als maximal zulässig festgesetzten 12,00 m über Geländehöhe zugelassen werden. Die Überschreitung ist zu begründen.

6. Festsetzung nach landesrechtlichen Vorschriften

6.1. Abstandserlass
(siehe Pkt. 1)

6.2. Gem. § 86 BauO NW wird festgesetzt, dass die Errichtung von Schaufensteranlagen an den der L 572 zugewandten Gebäudefassaden ausgeschlossen wird

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.08.1998 (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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) 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 NW) vom 14.07.1994 (GV.NW.S.666), zuletzt geändert am 17. Dezember 1998 (GV. NW. S. 771)
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz von 26. 08 1998 (BGBl. I S. 2481), in der Fassung vom 21. 09 1998 (BGBl. I S. 2994),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 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),
- Abstandserlass Nordrhein-Westfalen (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 – V 3 – 8804.25.1 (MBl. NRW. S. 659))

in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.