



**Textliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 1 und 4, § 86 BauO NW)

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)
  - Das Plangebiet wird gem. § 4 BauNVO 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) BauNVO.
  - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden und somit die nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Alle zentrenrelevanten Sortimentsgruppen werden ausgeschlossen.
  - Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und die gem. § 4 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, § 17 BauNVO)
  - Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind aus der Planzeichnung ersichtlich.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Überschreitungen der Baugrenzen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO möglich, wenn die zur Errichtung geplanten Gebäudeteile der passiven Energiegewinnung dienen oder die Überschreitung geringfügig ist.
  - Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie Glashäuschen 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 Straßenbegrenzungslinie und 5,00 m von der rückwärtigen Grundstücksgrenze einzuhalten.
  - Treppenhäuser, Erker oder andere aus der Gebäudefront heraustretende Gebäudeteile dürfen gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 der BauNVO 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 Straßenbegrenzungslinie muß eingehalten werden.
- Grünordnerische Festsetzungen**
  - Zuordnung der Ausgleichsflächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.**
    - Fläche A: Die Dreiecksfläche ist waldmantelartig nur mit Sträuchern zu bepflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden: Weißdorn, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Hundsrose.
    - Fläche B: Der Waldrand ist unter Hinzuziehung des unbefestigten Weges wie folgt zu optimieren: die vorhandenen Pappeln sind zur Auflichtung des Waldes zu beseitigen, der unbefestigte Weg ist aufzureißen und anschließend ist die Fläche mit folgenden Sträuchern zu bepflanzen: Weißdorn, Schlehe, Schwarzer Holunder.
    - Fläche C: Die Fläche C ist als abgestufter Waldmantel zu pflanzen. Die Abstufung erfolgt vom vorhandenen Wald in Richtung zukünftiges Wohngebiet. An den vorhandenen Wald angrenzend sind Bäume 2. Ordnung zu pflanzen und daran ein 5-10 m breiter Strauchmantel. Folgende Gehölze sind zu verwenden: Bäume II. Ordnung: Eberesche, Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche und Hainbuche; Sträucher: Hasel, Weißdorn, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Gemeiner Hartriegel und Hundsrose. Zusätzlich sind im Zentrum der Fläche C noch Bäume I. Ordnung (Stieleiche, Rotbuche) zu pflanzen.
  - Gestaltung der Ausgleichsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**
    - Fläche D: Es soll ein abgestufter Waldmantel gepflanzt werden. Die Abstufung erfolgt vom vorhandenen Wald in Richtung zukünftiges Wohngebiet. An den vorhandenen Wald angrenzend sind Bäume 2. Ordnung zu pflanzen und daran ein 5-10 m breiter Strauchmantel. Folgende Gehölze sollen verwendet werden: Bäume II. Ordnung: Eberesche, Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche und Hainbuche; Sträucher: Hasel, Weißdorn, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Gemeiner Hartriegel und Hundsrose.

- Sonstige textliche Festsetzungen**
    - Garagen und Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 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. 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-/Radwege, 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 BauO NW vom 17.01.1996 (Gestaltungssatzung) zuletzt geändert am 04.06.1999, sofern hiervon nicht nachfolgend bzw. in den zeichnerischen Festsetzungen abgewichen wird.
    - Äußere 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.
      - Die Dachform und eine Dremphöhe sowie eine Hauptfirstrichtung werden nicht vorgegeben.
      - Firste sind bis zu einer Höhe von 9,75 m ab Fußbodenebene Erdgeschoß (Rohbaummaß) zulässig.
      - Die Traufhöhe unterliegt einem Höchstmaß von 4,50 m.
      - Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m, gemessen von fertiger Straßenkrone bis Fußbodenebene Erdgeschoß (Rohbaummaß), betragen.
      - Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung, Firsthöhe und -richtung zulässig.
    - Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, bewegliche Abfallbehälter und Garagen**
      - Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Müllboxen sind straßenseitig mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzusichern.
    - Leitungsrechte**
      - Die Fläche E ist mit einem Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB belastet. Das Recht ist grundbuchlich abzusichern.
- Hinweise**
- Es kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden, bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung über das Ordnungsamt der Gemeinde Südlohn umgehend zu verständigen.
  - Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen ist.
  - Wenn bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) oder paläontologische Objekte entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde Südlohn und dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Denkmalpflege, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unveränderter Zustand zu erhalten.

**Zeichnerische Festsetzungen**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
----	------------------------	--------------

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1, § 16 BauNVO

0,8	Geschossflächenzahl – als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
TH	Traufhöhe – als Höchstgrenze
FH	Firsthöhe – als Höchstgrenze
SH	Sockelhöhe – als Höchstgrenze

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

ED	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
----	--

**VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 11 BauGB

—	Straßenbegrenzungslinie
•••	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich

**GRÜNFLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 15 BauGB

■	Grünflächen (Private Grünflächen erhalten den Zusatz P)
---	---

**FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD** § 9 (1) Nr. 18 BauGB

•••	Fläche für die Landwirtschaft, Zweckbestimmung Intensivgrünland
-----	---

**PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
•••	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Obstwiese

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB
□	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB
□	Gebäude vorhanden
—	Flurgrenze
—	Flurstücksgrenze
—	Flurstücksgrenze geplant

**Flur 1** Flurbezeichnung

423 Flurstücknummer

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ber. BGBl. 1998 I S. 137) für gesetzlich vorgeschriebene Schritte des Verfahrens, die nach dem 01. Januar 1998 förmlich eingeleitet worden sind, zuletzt geändert durch Gesetz v. 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256) geändert durch Gesetz vom 09. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439) - SGV. NRW. 232 -
- § 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Errichtung einer Gemeindeprüfungsanstalt vom 30. April 2002 (GV. NRW. S. 160 ff.)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht - Bekanntmachungsverordnung - (Bekanntm VO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516)
- § 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20. Oktober 1998 (GV. NRW. S. 645)
- Hauptsatzung der Gemeinde Südlohn in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.11.1999
- Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen (GIRL) vom 13.05.1998 Landesamt für Immissionsschutz (NRW)

(in den jeweils gültigen Fassungen)

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat am 09.04.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Im Esch / Böwingkamp“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2003 gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Gemeinde Südlohn hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1) BauGB mit Bekanntmachung vom 22.12.2003 unterrichtet und ihnen in der Bürgerversammlung vom 07.01.2004 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB ist mit Schreiben vom 08.01.2004 durchgeführt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 „Im Esch / Böwingkamp“ hat mit dem Begründungsentwurf gem. § 3 (2) Satz 1 BauGB in der Zeit vom 12.01.2004 – 13.02.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 22.12.2003 gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 (1) BauGB Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom 08.01.2004 gem. § 3 (2) Satz 3 BauGB benachrichtigt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Im Esch / Böwingkamp“ wurde in roter Farbe nach der Auslegung aufgrund vorgebrachter Anregungen durch Ratsbeschluss vom 25.02.2004 geändert.

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat am 25.02.2004 gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB die fristgemäß vorgebrachten Anregungen geprüft und den Bebauungsplan Nr. 41 „Im Esch / Böwingkamp“ gem. § 10 (1) BauGB in Kenntnis der Begründung als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Im Esch / Böwingkamp“ ist am 03.03.2004 gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB rechtskräftig geworden.

Südlohn, den 03.03.2004

*[Signature]*  
Bürgermeister

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Katasterstand: August 2003.

Borken, den 03.03.2004

*[Signature]*  
Martin Wülfing  
Öffentl. best. Verpfl.-Ing.

*[Stempel: Vermessungsingenieur]*

Diese Kopie stimmt mit der 1. Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Im Esch / Böwingkamp“ und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Südlohn, den

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

# Gemeinde SÜDLOHN

## Bebauungsplan Nr. 41 „Im Esch / Böwingkamp“

Maßstab 1:1000

Übersicht 1:5000

**Zeichnerische Ausführung**

Dipl.-Ing. Bernhard Schemmer

Dipl.-Ing. Martin Wülfing

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Von-Basse-Str. 1 / Villa Bucholtz 46325 Borken Ruf 0 28 61 / 92 01-0 Internet www.schemmer-wuefling.de