



ZEICHENERKLÄRUNG

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

- Wohngebiet
- Allg. Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB)

- 0,3 Grundflächenzahl z.B. 0,3
- 0,6 Geschoßflächenzahl z.B. 0,6
- II Anzahl Vollgeschosse z.B. 2

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

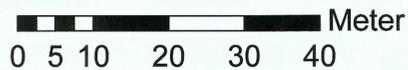
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 I Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

sonstige Festsetzungen

- Geh-/Fahr-/Leitungsrechte (§ 9 I Nr. 21 BauGB)
- Grenze des Bebauungsplans (§ 9 VII BauGB)
- mögliche neue Grundstücksgrenzen (ohne Normcharakter)
- Überschwemmungsgebiet



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ

Bauweise	Dachneigung
----------	-------------

SH = Sockelhöhe
TH = Traufenhöhe
FH = Firsthöhe

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 4 II Nr. 1, 2 und 3 (außer Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO. Die gemäß § 4 II Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden gemäß § 1 V und VI Nr. 1 BauNVO und die gem. § 4 III BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden unter Anwendung des § 1 VI Nr. 1 BauNVO für das Plangebiet als unzulässig festgesetzt, um die Wohnqualität -auch subjektiv- nicht zu beeinträchtigen.
- Maß der baulichen Nutzung (§9 I Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO) Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind aus der Planzeichnung ersichtlich.
- Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§9 I Nr. 2 BauGB) Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zur Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenzen sind nach § 9 I Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 III 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 heraus-tretende Gebäudeteile dürfen gem. § 23 II Satz 3 der BauNVO die Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten. Weiter vortretende Eingangsüberdachungen und Über-dachungen von Kfz-Stellplätzen können in Ausnahmefällen gestattet werden. Ein Mindestabstand von 3 m zur Straßen-begrenzungslinie muß eingehalten werden. Entlang der Böschungsoberkante der Schlinge ist ein mindestens 5 m breiter Streifen von sämtlichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhalten.
- Sonstige textliche Festsetzungen
 - Garagen und Nebenanlagen (§ 9 I Nr. 4, § 14 BauNVO) Garagen und Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenz-abstand 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 Neben-anlage an eine öffentliche Verkehrsfläche an (Fuß-/Radweg-einmündung, Eckgrundstück), ist die Längsseite einer Garage oder einer sonstigen Nebenanlage mind. 1 m von der Grund-stücksgrenze entfernt anzuordnen, um hier eine seitliche Ein-grünung zu ermöglichen.
 - 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 (Ges-taltungssatzung) in der derzeit gültigen Fassung, sofern hier-von nicht in den zeichnerischen oder den übrigen textlichen Festsetzungen abgewichen wird.
 - Außere Gestaltung baulicher Anlagen
 - Dachbegrünungen der Garagen und Carports sind ausdrücklich erwünscht.
 - Flachdächer an Hauptgebäuden werden ausgeschlossen.
 - Die Dachform und eine Drempelhöhe sowie eine Hauptfirstrichtung werden nicht vorgegeben.
 - Die Firsthöhe unterliegt dem in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaß.
 - Die Traufhöhe unterliegt dem in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaß.
 - Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m, gemessen von fertiger Straßen-krone bis Fußbodenoberkante Erdgeschoß (Rohbaumals), betragen.
 - Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung, First-höhe und -richtung zulässig.
 - Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, bewegliche Abfall-behälter und Garagen
 - Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Müllboxen sind straßenseitig mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Bei Gehölzen sind Pflanzen entsprechend den Empfehlungen zur Pflanzung von heimischen und traditionellen Gehölzen in Dörfern und ihrer Umge-bung - Großlandschaft Westfälische Bucht - der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/Landesamt für Agrarordnung (LOBF) von 1997 zu verwenden.
 - Grünordnerische Festsetzungen
 - Je 400 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein standort-gerechter einheimischer Laubbaum mind. 2. Ordnung, Anpflanz-StU mind. 12-14 cm (gemessen in 1,00 m über dem Erdrreich), zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Zur weiteren Begrünung der privaten Grundstücksflächen und damit Durchgrünung des Bau-gebietes sind neben der vorgenannten Bepflanzung die Zier- und Nutzgärten so anzulegen, dass mehr als 30% der Grundstücks-fläche einheimische Laubbäume (Flächenschlüssel: je Baum ent-spricht 25 m²) oder freiwachsende Hecken (aus Laubgehölzen ohne Formschnitt) ausmachen.

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 erdgeschicht-licher 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 mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird (§§ 15 und 16 DSchG NW). Der Land-schaftsverband Westf.-Lippe ist berechtigt das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen. (§ 16 IV DSchG NW).
- Beim Abbruch des Gewächshauses ist der Fachbereich Natur und Umwelt, Abt. Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Kreises Borken zu beteiligen.

VEFAHRENSVERMERKE

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

Südlohn, den _____
Der Bürgermeister
- Bauamt -
i.A.

(Vahlmann) □

Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen der PlanzV 90 und stimmt mit dem Inhalt des Liegenschafts-katasters (Stand: _____) überein. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen der neuen städtebaulichen Planung wird als geometrisch einwandfrei bescheinigt.

Borken, den _____
(öff. best. Vermessungsingenieur)

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

Südlohn, den _____
Bürgermeister Schriftführer □

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

Südlohn, den _____ Der Bürgermeister

Die Offenlegung dieses Planes mit Begründung wurde gem. § 3 II BauGB vom Rat der Gemeinde Südlohn am _____ beschlossen.

Südlohn, den _____

Bürgermeister Schriftführer □

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 II aufgrund der orts-üblichen Bekanntmachung vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentl. Belange nach § 4 I BauGB erfolgte am _____.

Südlohn, den _____ Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat die von den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen am _____ geprüft.

Südlohn, den _____

Bürgermeister Schriftführer □

Aufgrund von den Bürgern bzw. Trägern öffentl. Belange vorgebrachter Anregungen wurde dieser Plan nach der Offenlegung entsprechend den roten Eintragungen durch Ratsbeschluss vom _____ geändert.

Südlohn, den _____

Bürgermeister Schriftführer □

Dieser Plan wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am _____ gem. § 10 I BauGB in Kenntnis der Begründung als Satzung beschlossen.

Südlohn, den _____

Bürgermeister Schriftführer □

Der Plan wurde gemäß § 10 II BauGB mit Verfügung vom _____ Az.: _____ genehmigt.

Münster, den _____ Der Regierungspräsident i.A.

Der Satzungsbeschluss bzw. die Genehmigung und die öffentliche Auslegung dieses Planes wurde gem. § 10 III BauGB ortsüblich bekanntgemacht (Amtsblatt der Gemeinde Nr. _____ vom _____).

Südlohn, den _____ Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 50)

und in Verbindung mit:

- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 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. Juli 1994 (GV.NW.S.666), zuletzt geändert am 30. April 2002 (GV. NW. S. 160 ff.)
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S.58),
- der Verordnung über die Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987 (GV. NW. S. 200), geändert am 20. Oktober 1998 (GV. NW. S. 645),
- dem Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landes-wassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. April 2003 (GV. NRW. S. 254)
- Hauptsatzung der Gemeinde Südlohn in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.11.1999

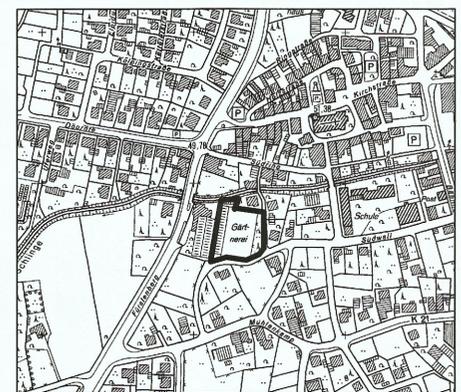
in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.



GEMEINDE SÜDLOHN

Bebauungsplan Nr. 42 "Südwall/Mühlenplatz" OT Südlohn

Gemarkung: Südlohn Maßstab 1: 500
Flur: 24
Entwurf: Gemeinde Südlohn - Bauamt - Ausfertigung
Stand: 05/2004 Ausfertigung
Übersichtsplan Maßstab 1:5.000



42