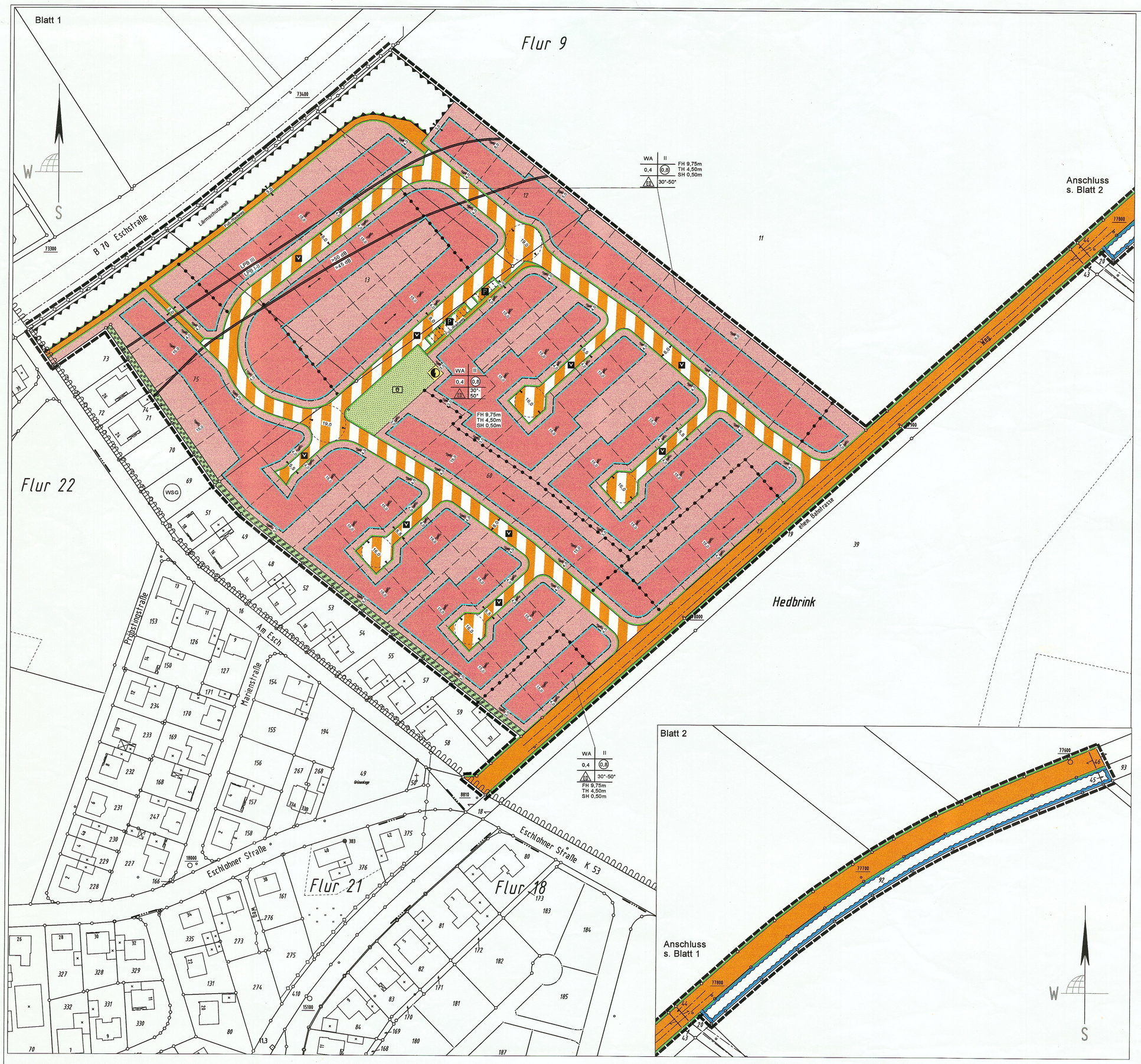


Zeichnerische Festsetzungen

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
FH — Firsthöhe – als Höchstgrenze
TH — Traufhöhe – als Höchstgrenze
SH — Sockelhöhe – als Höchstgrenze

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

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

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
P — Öffentliche Parkfläche
V — Verkehrsberuhigter Bereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:
Elektizität

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Grünflächen (Private Grünflächen erhalten den Zusatz P)

Zweckbestimmung
Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT; DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft: Regenrückhaltebecken

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB

Abgrenzung zwischen Lärmpegelbereich I / II und III bzw. des Bereichs mit einem Lärmpegel über 50dB nachts, s. textliche Festsetzung Nr. 5.3 und Hinweis Nr. 4

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW

30°-50° — Zulässige Dachneigung – als Mindest- und Höchstmaß s. textliche Festsetzung Nr. 5.2.1
Hauptfirstrichtung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB

RWE Ferngasleitung L-Str. 7350
WSG — Wasserschutzgebiet Stadtlohn, s. textliche Festsetzung Nr. 5.4
Fahrbahnbegrenzungslinie
Gebäude vorhanden
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksgrenze geplant
Flur 1 — Flurbezeichnung
423 — Flurstücksnummer

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat am 25.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Eschlohner Esch" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.03.2004 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 07.12.2004 unterrichtet und ihnen in der Bürgerversammlung am 22.12.2004 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB ist mit Schreiben vom 22.12.2004 durchgeführt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 „Eschlohner Esch" hat mit dem Begründungsentwurf gem. § 3 (2) Satz 1 BauGB in der Zeit vom 08.02.2005 – 11.03.2005 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 28.01.2005 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 02.02.2005 gem. § 3 (2) Satz 3 BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 „Eschlohner Esch" hat mit dem Begründungsentwurf gem. § 3 (3) BauGB in der Zeit vom 21.03.2005 – 05.04.2005 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung sind am 14.03.2005 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 erneuten Auslegung mit Schreiben vom 18.03.2005 gem. § 3 (2) Satz 3 BauGB benachrichtigt worden.

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat am 20.04.2005 gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB die fristgemäß vorgebrachten Anregungen geprüft und den Bebauungsplan Nr. 43 „Eschlohner Esch" gem. § 10 (1) BauGB in Kenntnis der Begründung als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Eschlohner Esch"" ist am 11.07.2005 gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB rechtskräftig geworden.

Südlohn, den 28.07.05

Bürgermeister

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.
Katasterstand: September 2004

Borken, den 19.04.2005

Dipl.-Ing. Wülfing Ort. best. Vermessungsingenieur

Martin Wülfing
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Diese Kopie stimmt mit der 1. Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Eschlohner Esch" und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Südlohn, den .....

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Rechtsgrundlagen

1. 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 Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). Gem. § 244 (2) BauGB wurde das Planverfahren nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung (BGBl. I S. 718) angewendet.
2. 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 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. 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 -
5. § 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
6. §§ 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.)
7. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht -Bekanntmachungsverordnung- (Bekanntm VO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516)
8. § 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)
9. Hauptsatzung der Gemeinde Südlohn in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.11.1999

(in den jeweils gültigen Fassungen)

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

1. 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 nahversorgungsrelevanten 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.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 17 BauNVO)
- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Überschreitungen der Baugrenzen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung 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 Traufe 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.

4. Grünordnerische Festsetzungen
(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

4.1 Gestaltung der Grün- und Ausgleichsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1.1 Baumpflanzung auf der privaten Grundstücksfläche und sonstige Eingrünung der Grundstücke
- Je 400 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum mindestens 2. Ordnung, AnpflanzStU 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 Baugebietes sind neben der v.g. Baumpflanzung die Zier- und Nutzgärten so anzulegen, dass mehr als 30 % der Grundstücksfläche einheimische Laubbäume (Flächenschlüssel: je Baum entspricht 25 m²) oder frei wachsende Hecken aus Laubgehölzen (ohne Formschnitt) ausmachen.

4.1.2 Begrünung des Lärmschutzwalls
- Der Wall ist mit mindestens 10 Bäumen 1. Ordnung und 15 Bäumen 2. Ordnung (StU 12-15 cm) zu bepflanzen. Die Restfläche ist mit Klein- bzw. lichtliebenden Kleinsträuchern und Großsträuchern zu bepflanzen. An den Bestandsrändern soll sich ein Wildkrautsaum entwickeln. Die Anlage ist extensiv zu pflegen und zu erhalten.

4.1.3 Fläche für das Anpflanzen von Gehölzen auf Privatgrundstücken
- Auf den Flächen für Anpflanzungen von Gehölzen sind je angefangenen 300 m² alternativ anzupflanzen:
  1 Baum I. Ordnung StU 18-20 cm
  2 Bäume II. Ordnung (StU 16-18 cm)
- oder je angefangene 100 m²
  20 Sträucher in zweimal verpflanzter Qualität je nach Art der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 cm hoch
- Die Flächen sind vollflächig zu bepflanzen. Für die Anpflanzung sind standortheimische Gehölze zu verwenden

4.2 Zuordnung der Ausgleichsflächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

4.2.1 Kompensation des Eingriffs für Erschließungsflächen
- Das in der Anlage 2 zur Begründung errechnete Kompensationsdefizit wird über das Ökokonto der Gemeinde Südlohn ausgeglichen. Hierzu werden die Flächen im Feuchtwiesengebiet „Bietenschlatt", Gemarkung Oeding, Flur 16, Parz. 11 und 192 herangezogen.

4.2.2 Kompensation des Eingriffs für Baugrundstücke
- Das in der Anlage 2 zur Begründung errechnete Kompensationsdefizit wird über das Ökokonto der Gemeinde Südlohn ausgeglichen. Hierzu werden die Flächen im Feuchtwiesengebiet „Bietenschlatt", Gemarkung Oeding, Flur 16, Parz. 11 und 192 herangezogen.

5. Sonstige textliche Festsetzungen

5.1 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-/Radwegeinmündung, 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.

5.2 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 gültigen Fassung, sofern hiervon nicht nachfolgend bzw. in den zeichnerischen Festsetzungen abgewichen wird.

5.2.1 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.
- Firste sind bis zu einer Höhe von 9,75 m ab Fußbodenoberkante Erdgeschoß (Rohbaumaß) zulässig.
- Die Dachform und eine Drempelhöhe sowie eine Hauptfirstrichtung werden nicht vorgegeben.
- Die Traufhöhe unterliegt einem Höchstmaß von 4,50 m.
- Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m, gemessen von fertiger Straßenkrone bis Fußbodenoberkante Erdgeschoß (Rohbaumaß) 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 Mülltonnen sind straßenseitig mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen.

5.2.3 Einfriedungen
- Für die hinteren Grundstückseinfriedungen der an der östlichen Plangebietsgrenze liegenden Baugrundstücke wird festgesetzt, dass diese nur als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m oder als dunkelgrüne Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,25 m über der Geländeoberfläche ausgeführt werden dürfen.

5.3 Schallschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- In den gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 Tab. 8 mit den folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen auszustatten.

Lärmpegelbereiche (LPB) I und II	erf. $R'_{w,res}$ > 30 dB
Lärmpegelbereich (LPB) III	erf. $R'_{w,res}$ > 35 dB

5.4 Wasserschutzgebiet - Stadtlohn:
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Stadtlohn und im Einzugsbereich des Wasserwerkes „Hundewick". Die Wasserschutzgebietsverordnung wird Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Insbesondere die Errichtung von Ölheizungen und Anlagen zur Lagerung von Heizöl bedarf einer Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Borken.

5.5 Außenwerbung
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 70 ansprechen sollen, sind nicht zulässig.

5.6 Fläche für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Innerhalb dieser Fläche ist die bestehende Baumreihe nach Möglichkeit zu erhalten.

Hinweise

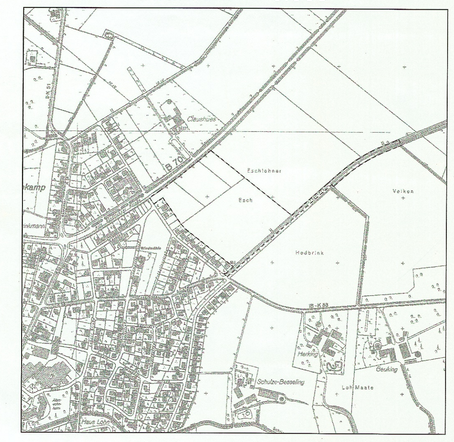
1. Es kann keine Gewähr für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden, bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung über das Ordnungsamt der Gemeinde Südlohn umgehend zu verständigen.
2. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen ist. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung bekannten Leitungsstränge werden als nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan dargestellt.
3. 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 unverändertem Zustand zu erhalten.
4. In den Bereichen mit einem Lärmpegel von über 50 dB (nachts) sollten in den der B70 zugewandten Gebäudeteilen entweder keine Schlafräume angeordnet werden, oder es sollten geeignete Lüftungsanlagen installiert werden, um auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Luftzufuhr zu gewährleisten

Gemeinde SÜDLOHN

Bebauungsplan Nr. 43 „Eschlohner Esch"

Maßstab 1:1000

Übersicht 1:10.000



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-wuelfing.de