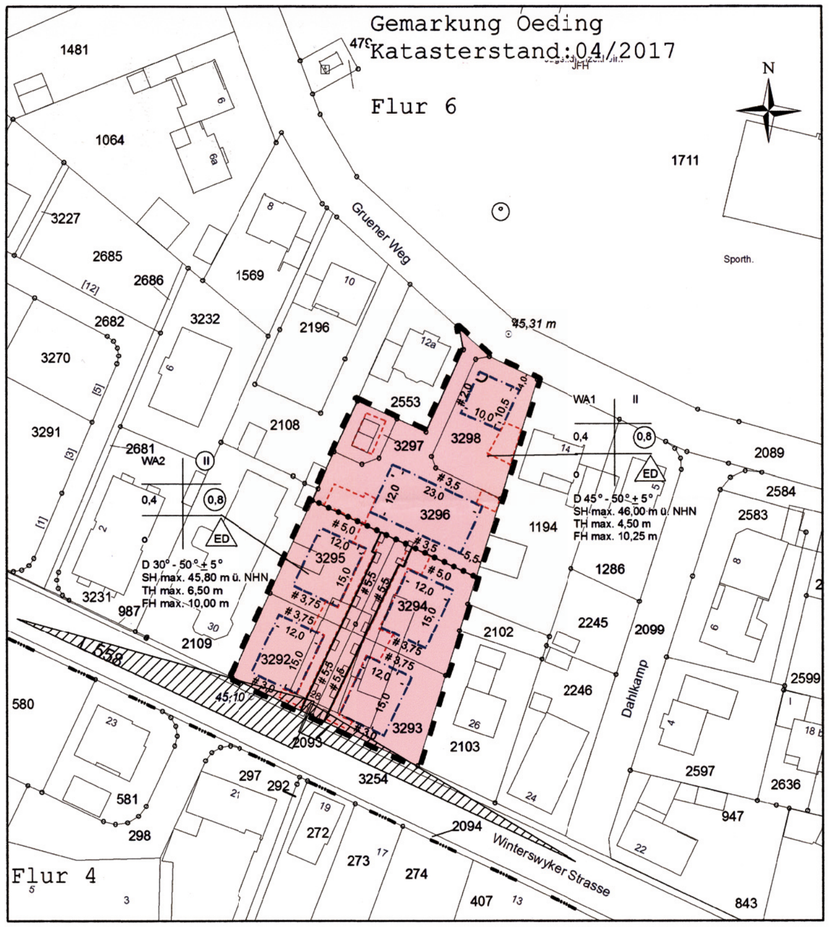


Zeichenerklärung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BauNVO)

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

II — Anzahl der Vollgeschosse (Z) z.B. 2
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4
(§ 19 BauNVO)

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 0,8
(§ 20 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 18 BauNVO)

D 30° - 50° ± 5° — zul. Dachneigung, z. B. 30-50 Grad +/- 5 Grad

SH max. 45,80 m ü. NHN — max. zul. Sockelhöhe z.B. 45,80 m über NHN

TH max. 6,50 m — max. zul. Traufhöhe z.B. 6,50 m

FH max. 10,00 m — max. zul. Firsthöhe z.B. 10,00 m

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise,

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Mit Geh,- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Geltungsbereich des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kennzeichnungen. nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 5 u. 6 BauGB)

Sichtwinkel gem. RASt 06

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

Grundstücksgrenze geplant

Flurgrenze

2554 — Flurstücksnummer

45,10 — Höhenbezugspunkt, Höhe über NHN

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Bauform

Dachneigung in Grad
max. Sockelhöhe in m NHN
max. Traufhöhe in m
max. Firsthöhe in m

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)
- Das Plangebiet wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Für das Gebiet WA wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)
- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind in der Planzeichnung ersichtlich.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Für das Plangebiet wird durchgängig die offene Bauweise in Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)
- Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.
- Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie Glashäuschen oder Wintergärten, dürfen die jeweiligen Baugrenzen um maximal 3,00 m und bis zu 2/3 der Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis max. zur Traufe überschreiten. Jedoch sind mindestens 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie und 5,00 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Treppenhäuser, Erker oder andere aus der Gebäudefront hervortretende Gebäudeteile dürfen gemäß § 23 (2) Satz 3 BauNVO die Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht mehr als 1,50 m hervortreten. Weiter vortretende Eingangsüberdachungen und Überdachungen von Kfz-Stellplätzen können in Ausnahmefällen gestattet werden. Ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten.

5. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Bau NVO)
- Oberer Bezugspunkt für die Berechnung
  - der Firsthöhe (FH) ist die obere Dachkante,
  - der Traufenhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Flucht der Außenseite des traufenseitigen Mauerwerkes mit der Oberkante Dachsparren,
  - der Sockelhöhe (SH) ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. (Rohbaumaß)
- Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Sockelhöhe baulicher Anlagen ist die Höhe NHN.
- Für die Berechnung der Traufen- und der Firsthöhe ist der untere Bezugspunkt die Oberkante des Fußbodens (Rohbaumaß) im Erdgeschoss.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs.4 BauO NRW)
- Anwendung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Südlohn
  - Es gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Südlohn sofern hiervon nicht nachfolgend oder in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen wird.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 86 Abs. 1 Nr.1 BauO NRW)
  - Doppelhäuser sind nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe sowie nach Dachform, -neigung, Firstrichtung und -höhe einheitlich zu gestalten.
  - Für die Dächer baulicher Anlagen gelten folgende Festsetzungen:
    - Dachneigung: (siehe Planzeichnung), gem. Gestaltungssatzung max. 50°
    - Dachform: alle Formen geneigter Dächer außer Pultdach, diese sind unzulässig.
    - Untergeordnete Anbauten, Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können ein Flachdach erhalten.

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 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 freigeben wird (§§ 15 und 16 DSchG NW). Der Landschaftsverband Westf.-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).
- Es kann keine Gewähr für die Freiheit von Kampfmitteln übernommen werden, bei der Durchführung von bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden ist der Kampfmitteläum dienst der Bezirksregierung über das Ordnungsamt der Gemeinde Südlohn umgehend zu verständigen.
- Es keine Gewähr 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.
- In den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegenen Privatflächen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie der Telekommunikationslinien vorzusehen. Ebenso ist eine frühzeitige Abstimmung zwischen allen Leitungs- und Versorgungsträgern notwendig.
- Im Zuge der der Gemehmigung von Gebäudeabbrüchen ist eine fachgutachterliche Einschätzung abzugeben, die potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 gegenüber gebäudebewohnenden Tierarten (insbesondere Fledermäuse und Vögel) prüft.
- Solten im Plangebiet Trinkwasserversorgungeinrichtungen betrieben werden, sind diese fachgerecht zurückzubauen, bzw. während des Baubetriebes ausreichend vor Verunreinigungen zu schützen. Auf die Anzeigepflichten gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wird hingewiesen.
- Über das bestehende Kanalnetz ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sichergestellt. Unabhängig davon und gerade in Hinblick auf die immer häufiger zu verzeichnenden Überlastungsereignisse des Kanalsystems infolge von Starkregenereignissen, ist vom die jeweiligen Bauherren zu prüfen, ob ein nachhaltiges Konzept zur Reduzierung der abflusswirksamen Flächen, der Rückhaltung von Niederschlagswasser mit gedrosselter Ableitung oder eine mögliche Teilversickerung von Niederschlagswasser zur Entlastung der bestehenden Kanalisationsanlagen aufgestellt werden kann.
- Das eingetragene Sichtfeld ist von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung oder anderweitiger Benutzung über 0,80 m Höhe - von der Fahrbahnoberkante gemessen - dauernd freigehalten wird.

Verfahrensvermerke

Die Plangrundlage (Flurkarte) entspricht den Genauigkeitsanforderungen der PlanzV 90 und stimmt mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters Stand: 04/2017 überein.
Die Festlegung der neuen städtebaulichen Planung wird als geometrisch ausreichend bescheinigt.
Borken, den 20.4.2017

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0586

(ÖbVI)

Die Aufstellung dieses Planes sowie die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 2 und gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 20.02.2008 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss des Rates der Gemeinde Südlohn vom 20.02.2008 wurde am 21.02.2008 gem. § 2 Abs. BauGB Im Amtsblatt Nr. 13_2 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Offenlegung dieses Planes mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Rat der Gemeinde Südlohn am 20.02.2008 beschlossen.

Dieser Plan mit der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung vom 10.02.17 im Amtsblatt Nr. 22-2 in der Zeit vom 20.02.17 bis 21.03.17 (einschl.) öffentlich ausgelegen.
Die Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs, 2 BauGB erfolgte am 14.02.17.

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat die von der Öffentlichkeit sowie von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen am 05.04.17 geprüft.

Dieser Plan wurde entsprechend den roten Eintragungen nach der Offenlegung aufgrund vorgebrachter Anregungen geändert.

Dieser Plan mit der Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 05.04.17 als Satzung beschlossen.
Südlohn, 05.04.17

Bürgermeister

Ausgefertigt
Südlohn, 20.02.17

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt der Gemeinde Nr. 22 vom 24.04.17).

Südlohn, 25.04.17

Bürgermeister

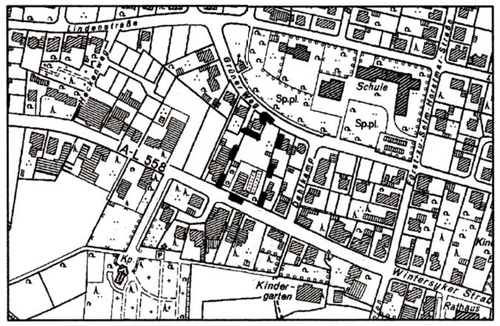
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 02.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)
- § 32 Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV. NRW.S. 430) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV.NRW. S.514)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)
- § 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332)
- § 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987 (GV. NW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.09.2005 (GV. NRW. S. 818)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, 716) zuletzt geändert durch Artikel 259 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 274)
- Hauptsatzung der Gemeinde Südlohn

jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen

Gemeinde Südlohn

Bebauungsplan Nr. 46
Winterswyker Straße / Grüner Weg

Gemarkung: Oeding — **Maßstab 1:1.000**
Flur: 6
Entwurf: Gemeinde Südlohn - Planen+Bauen - — **3 Ausfertigungen**
Stand: 02/2017 — **3. Ausfertigung**

Übersichtsplan — **Maßstab 1:5.000**