



**Zeichenerklärung**

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

Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

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

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4 (§ 19 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 0,8 (§ 20 BauNVO)
- II Anzahl der Vollgeschosse (Z) z.B. 2 (16 II Nr. 3 BauNVO)

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

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 II BauNVO)

Baugrenze (§ 23 III BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 I Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweck: verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

sonstige Festsetzungen  
 Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 VII BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter  
 Grundstücksgrenze geplant  
 abzubrechende Gebäude

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachneigung

max. Sockelhöhe  
 max. Traufhöhe  
 max. Firsthöhe

**Festsetzungen durch Text**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 5 bis 14 BauNVO)
  - Das Plangebiet wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
  - Für das Gebiet wird festgesetzt, dass die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)
  - Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind in der Planzeichnung ersichtlich.
- Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)
  - Für das Plangebiet wird durchgängig die offene Bauweise in Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)
  - Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung ist lediglich um 3 m zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO soweit es sich um Gebäude i. S. des § 2 Abs. 2 BauO NRW handelt. Ausgenommen sind Gebäude i. S. des § 65 (1) BauO NRW.
  - 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 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 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Bau NVO)
  - Oberer Bezugspunkt für die Berechnung
    - der Firsthöhe (FH) ist die obere Dachkante,
    - der Traufhöhe (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 Straßenoberfläche an der Hauptschließungsseite im Bereich der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittlinien mit den seitlichen Außenwänden. Bei geneigter Straßenoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend. Als Straßenoberfläche gilt die Oberkante der endgültig fertiggestellten Straße.
  - Für die Berechnung der Traufen- und der Firsthöhe ist der untere Bezugspunkt die Oberkante des Fußbodens (Rohbaumaß) im Erdgeschoss.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 86 (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 (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)
      - Dachform: alle Formen geneigter Dächer
      - Untergeordnete Anbauten, Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können ein Flachdach erhalten.

**Verfahrensvermerke**

Dieser Plan wurde im Auftrag des Rates der Gemeinde Südlohn ausgearbeitet. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgte nach den Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.  
 Südlohn, 01.04.2011

Der Bürgermeister  
 - Planen und Bauen -  
 I.A.

(Vahlmann)

Die Plangrundlage (Flurkarte) entspricht den Genauigkeitsanforderungen der PlanV 90 und stimmt mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters Stand: 17.1.2011 überein.  
 Die Festlegung der neuen städtebaulichen Planung wird als geometrisch ausreichend bescheinigt.  
 Borken, den 17.4.2011

(öff. best. Vermessungsingenieur)

Die Aufstellung dieses Planes sowie die Bekanntmachung gem. § 2 I und gem. § 13a II Satz 2 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 23.02.2011 beschlossen.  
 Südlohn, 24.02.2011

Bürgermeister

Schriftführer

Der Aufstellungsbeschluss des Rates der Gemeinde Südlohn vom 23.02.2011 wurde am 03.03.2011 gem. § 2 I BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
 Südlohn, 03.03.2011

Dies betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Begründung mit Schreiben vom 09.03.11 beteiligt.  
 Die Benachrichtigung der betroffenen Behörden und der sonstigen Träger öffentl. Belange nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB erfolgte am 09.03.11.  
 Südlohn, 09.03.2011

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 06.04.2011 geprüft.  
 Südlohn, 14/04/2011

Bürgermeister

Schriftführer

Dieser Plan mit der Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 06.04.11 als Satzung beschlossen.  
 Südlohn, 14/04/2011

Bürgermeister

Schriftführer

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 III BauGB ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt der Gemeinde Nr. 164 vom 15.04.2011).

Südlohn, 15.04.2011

Der Bürgermeister

**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 freigegeben 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 IV DSchG NW).

**Rechtsgrundlagen**

- Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des
- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
  - 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 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
    - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863, 975)
    - 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),

in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.



**Gemeinde Südlohn**

**Bebauungsplan Nr. 49  
 Lohnergartenstraße/Fünfhausen**

**Gemarkung:** Südlohn **Maßstab 1: 1.000**  
**Flur:** 20  
**Entwurf:** Gemeinde Südlohn **4 Ausfertigungen**  
 - Planen+Bauen -  
**Stand:** 03/2011 **1. Ausfertigung**

**Übersichtsplan** **Maßstab 1:5.000**

