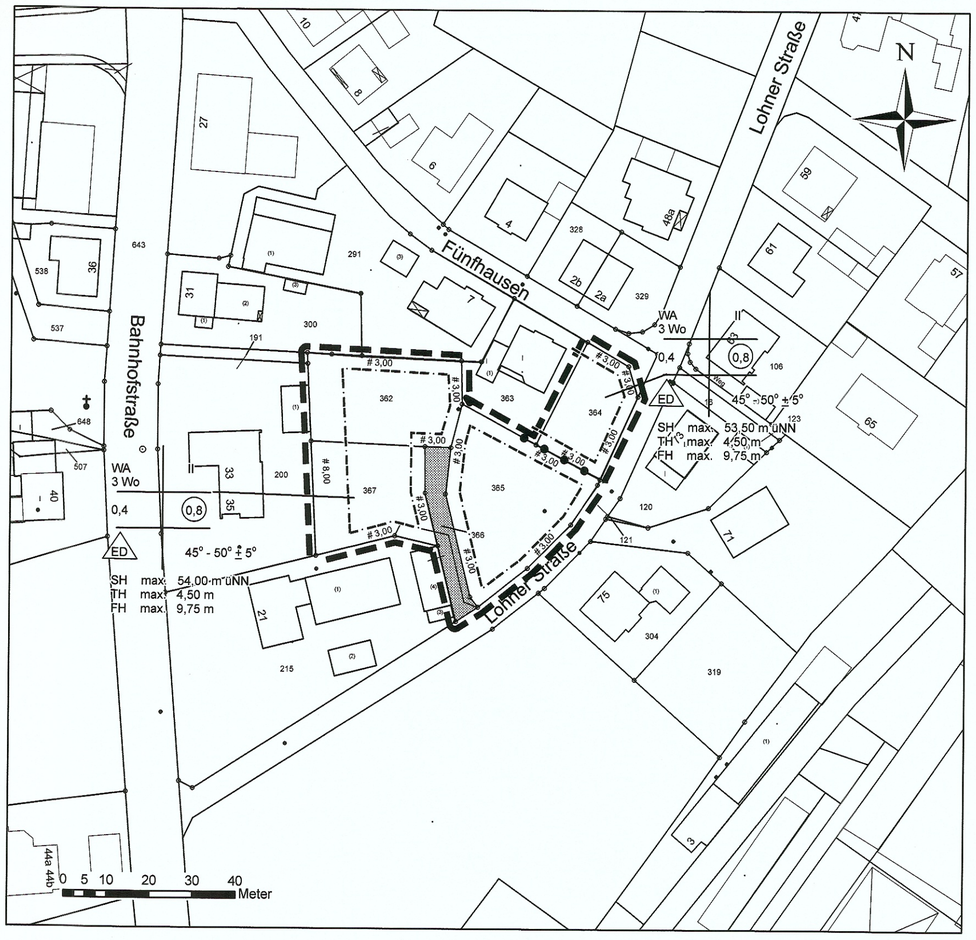


Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung u. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

3Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen z.B. 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 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 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

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

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsfläche

sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsgrenze (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Festsetzungen nach landesrechtl. Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

SH max. 54,00 m üNN — max. Sockelhöhe über Normalnull z.B. 54,00 m

TH max. 4,50 m — max. Traufhöhe z.B. 4,50 m

FH max. 9,75 m — max. Firsthöhe z.B. 9,75 m

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Beschränkung Anzahl WE	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachneigung

max. Sockelhöhe
max. Traufhöhe
max. Firsthöhe

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 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 überbaubaren Grundstücks flächen und im seitlichen Grenzabstand 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 einzuhalten.
- Treppenhäuser, Erker oder andere aus der Gebäudefront hervortretende Gebäudeteile dürfen gemäß § 23 Abs.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.
- Grenzt die Seitenwand einer Garage nach § 12 BauNVO oder einer Nebenanlage nach § 14 BauNVO an eine öffentliche Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten um hier eine seitliche Eingrünung zu ermöglichen.

5. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 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 des Dachsparrens,
  - der Sockelhöhe (SH) ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. (Rohbaumaß)
- Bezugsgröße für die Berechnung der Sockelhöhe baulicher Anlagen ist die Höhe üNN.
- Für die Berechnung der Traufen- und der Firsthöhe ist der untere Bezugspunkt die Sockelhöhe.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NW)

- 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)
    - Dachform: alle Formen geneigter Dächer
    - Untergeordnete Anbauten, Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können ein Flachdach erhalten.

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Boden-funde, 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).
2. Es kann keine Gewähr für die Freiheit von Kampfmitteln übernommen werden, bei der Durchführung von bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg über das Ordnungsamt der Gemeinde Südlohn umgehend zu verständigen.
3. 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.

Verfahrensvermerke

Die Plangrundlage (Flurkarte) entspricht den Genauigkeitsanforderungen der PlanzV und stimmt mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters Stand: 13.02.14 überein.
Die Festlegung der neuen städtebaulichen Planung wird als geometrisch ausreichend bescheinigt.
Südlohn, den 20.05.2014

(öff. best. Vermessungsingenieur)

Die Aufstellung dieses Planes sowie die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 und gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 09.04.2014 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss des Rates der Gemeinde Südlohn vom 09.04.2014 wurde im Amtsblatt Nr. 19_6 vom 11.04.2014 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a BauGB in Form der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Die Auslegung erfolgte gemäß der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19-10 vom 28.05.14 in der Zeit vom 10.06.14 bis zum 11.07.14.
Die Benachrichtigung der betroffenen Behörden und der sonstigen Träger öffentl. Belange nach § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.06.14.

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat die von der Öffentlichkeit sowie von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen am 27.08.14 geprüft.

Dieser Plan wurde entsprechend den roten Eintragungen nach der Offenlegeung durch Ratbeschluss vom _____ geändert.
Die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis zum _____ (einschl.).
Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. _____ vom _____.
Die von der erneuten Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ beteiligt.

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat die von der Öffentlichkeit sowie von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten Auslgeung vorgebrachten Anregungen am _____ geprüft.

Dieser Plan mit der Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 27.08.14 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Südlohn, 28.08.14

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 19-12 vom 29.08.14 ortsüblich bekannt gemacht.

Südlohn, 29/08/2014

Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

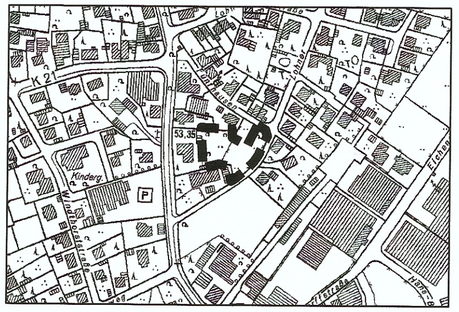
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142)
- § 32 Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV. NRW.S. 430) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.01.2013 (GV. NRW. S. 33)
- 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)
- Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 124 des Gesetzes vom 07.08. 2013 (BGBl. I S. 3154
- §§ 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 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08. 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442, 481
- 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 Gesetz vom 16.07.2013 (GV. NRW. S. 488)
- Hauptsatzung der Gemeinde Südlohn

jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen

Gemeinde Südlohn

Bebauungsplan Nr. 52 "Lohner Straße / Fünfhausen"

Gemarkung: Südlohn — **Maßstab 1: 1.000**

Flur: 20
Entwurf: Gemeinde Südlohn - Planen+Bauen - — **3 Ausfertigungen**
Stand: 05/2014

Übersichtsplan — **Maßstab 1:5.000**