



I. Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)



Industriegebiet
(§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl, z.B. 0,8
(§ 19 BauNVO)

10,0 Baumassenzahl, z.B. 10,0
(§ 21 BauNVO)

GH 63,00 Gesamthöhe der baulichen Anlagen über Normalhöhen Nullfläche, z.B. 63,00 m (§ 18 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Fläche für Maßnahmen, Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- 51,04 untere Bezugspunkte über NHN, z.B. 51,04 m
- Gebäude
- Flurstücksgrenze
- Name Gemarkung
- OEDING
- Flurbezeichnung
- Flur 21
- Flurstücksnummer
- 162
- #
- Parallele
- GI3
- Teile eines Baugebietes, für die unterschiedliche Abstandsklassen nach Abstandserrlass 2007 Nordrhein-Westfalen festgesetzt sind, z.B. GI3.

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Bauweise
GRZ	GFZ/BMZ

Höhe der baulichen Anlagen über Normalhöhen Nullfläche

III. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 9 BauNVO)

1.1 Industriegebiet
(§ 9 BauNVO)

- Allgemein zulässig sind Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauNVO.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig sind.
- GI3: Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagenarten der Abstandsklasse I - VI, ausgenommen Anlagenarten der Abstandsklasse VI (*) und V (*) (Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V3-8804.25.1 vom 06.06.2007, sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.
- Ausnahmsweise zulässig sind die übrigen Anlagen der Abstandsklasse V und VI, wenn die Emissionen der Betriebe soweit begrenzt sind oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nutzungen gem. § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind.

1.2 Einzelhandel

- Einzelhandel ist im festgesetzten Industriegebiet gem. § 9 BauNVO generell unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind in der Planzeichnung ersichtlich.
- Die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen wird bezogen auf NN-Höhen festgesetzt.
- Die Festsetzung zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auch auf Nebenanlagen, sofern nicht nachfolgend Ausnahmen festgesetzt werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- Zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen und einzuhaltende Grenzabstände festgesetzt. Die Maße sind in der Planzeichnung ersichtlich.
- Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besagt, dass bei einzuhaltenden Grenzabständen für Hauptgebäude die Außenwandlänge auch mehr als 50 m betragen kann.

4. Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Je 1.000 m² angefangener Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum mind. 2. Ordnung, Anpflanz-Stammumfang mind. 12-14 cm (gemessen in 1,00 m über dem Erdbereich), zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der Stamm ist vor Beschädigungen durch Anfahren zu schützen.
- Der östliche Teil des Plangebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen/ Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ festgesetzt, um diese Fläche weiterhin als Freiraum zu sichern.
- Der östliche Teil des Plangebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen/ Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Flächenhafte Anpflanzungen“ festgesetzt, um diese Fläche weiterhin als Freiraum zu sichern.
- Rundum ist ein mindestens 10 m breiter Waldmantel aus einheimischen blütenreichen und fruchttragenden Straucharten wie Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Schwarzer Holunder, Europäisches Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball und Baumarten 2. Ordnung wie Vogelkirsche, Hainbuche, Feldahorn und Eberesche anzupflanzen. Der Kernbereich bleibt der natürlichen Entwicklung überlassen.
- Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des GI3-Gebiets wird gem § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine 5,0 m breite Fläche mit der Zweckbestimmung "Wallhecke" festgesetzt. Der Anteil der lebensraumtypischen Gehölze muss mindestens 70 % betragen.
- Die Grünstrukturen sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.
- Der fehlende Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird über das Ökokoonto der Gemeinde Südlohn sichergestellt: Gemarkung Oeding, Flur 16, Parz. 17: Entnahme von 29.440 Werteinheiten.

5. Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- Garagen und Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im straßenseitigen, seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand zulässig.
- Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO kann ausnahmsweise auch eine Überschreitung der für Hauptanlagen als maximal zulässig festgesetzten 12,00 m Gesamthöhe zugelassen werden. Die Überschreitung ist zu begründen.

6. Niederschlagswasserbehandlung

Bis zur betriebsfertigen Erstellung der erforderlichen zentralen Behandlungsstufe sind die anfallenden Niederschlagswässer, dezentral im qualifiziertem Trennsystem zu beseitigen:

- a) belastetes Niederschlagswasser aus den Verkehrs-, Lager- und sonstigen Betriebsflächen ist dezentral zu behandeln (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme mit Anschluss an den Regenwasserkanal oder dezentrale Reinigungssysteme gemäß Liste des LANUV - <http://www.lanuv.nrw.de/wasser/abwasser/ds/>);
- b) unbelastetes Dachflächenwasser (bei Dacheindeckungen aus nichtmetallischen Werkstoffen oder bei Dacheindeckungen aus metallischen Werkstoffen die nichtmetallisch beschichtet sind) kann ohne Vorbehandlung an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.
- c) Die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A-138 der Abwassertechnischen Vereinigung sind einzuhalten.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

- Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

IV. 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 Abs. 4 DSchG NW).

- Ansiedlungswillige Firmen haben sich umgehend mit den relevanten Versorgungsträgern in Verbindung zu setzen.

- Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das Plangebiet frei von unterirdischen Leitungen ist. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung bekannten Leitungsstränge werden als nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan dargestellt.

- Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das Plangebiet frei von Kampfmitteln ist, bei der Durchführung von bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung über das Ordnungsamt der Gemeinde Südlohn umgehend zu verständigen.

- Der Plan beinhaltet die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und der 1. Änderung und stellt somit den aktuellen Stand der im Änderungsbereich geltenden Festsetzungen dar.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162)

§ 32 Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934)

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 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

§ 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202)

§§ 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 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966)

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 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934)

Hauptsatzung der Gemeinde Südlohn

in den zurzeit geltenden Fassungen

VI. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 in seiner Sitzung am 18.10.17 beschlossen

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.10.17 im Amtsblatt Nr. 22.12.

Das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 02.02.18. Die Frist zur Stellungnahme endete am 02.03.18.

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat die vorgelegten Anregungen am 05.02.20 geprüft.

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat am 05.02.20 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Gewerbe- und Industriegebiet Pingelerhook III" als Satzung beschlossen.

Südlohn, 06.02.20

Christian Vedder
Bürgermeister

Ausgefertigt am 07.02.20

Südlohn, 07.02.20

Christian Vedder
Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Amtsblatt Nr. 25-2 vom 13.02.20

Südlohn, 18.02.20

Christian Vedder
Bürgermeister



Gemeinde Südlohn

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 "Gewerbe- und Industriegebiet Pingelerhook III"

Gemarkung Oeding
Flur: 21
Planungsstand: SATZUNG

3 Ausfertigungen
1. Ausfertigung

Maßstab: 1:1.000

Übersichtsplan Maßstab: 1:5.000

