



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 2-15 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Sondergebiet Zweckbestimmung Fachmarkt (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

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

0,5 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,5 (§ 19 BauNVO)

1,0 Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 1,0 (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

II Anzahl der Vollgeschosse (Z) z.B. 2, max. (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

SH max. 52,50 m ü. NHN max. zulässige Sockelhöhe über NHN, z.B. 52,50 m

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

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

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

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO

sonstige Festsetzungen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

sonstige Planzeichen

Abzubrechende Gebäude

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

647 Flurstücksnummer

52,20 m Höhenbezugspunkt Höhe in m über NHN z.B. 52,20 m

Flurgrenze

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Anzahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl Geschossflächenzahl

Bauweise Dachform

max. Sockelhöhe max. Traufhöhe max. Firsthöhe

FEHLEND Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 6 und 11 BauNVO)

1.1 Mischgebiet

- Allgemein zulässig sind die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BauNVO.
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen baulichen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO nicht zulässig sind.
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

1.2 Sondergebiet "Fachmarkt" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

- Für das gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzte "Sonstige Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Fachmarkt" ist gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO als Art der baulichen Nutzung ausschließlich ein Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² zulässig
- Gem. § 11 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass als Kernsortiment die nicht-zentrenrelevanten Sortimente gem. Südlohrner Liste zulässig sind. Für Rand- und Aktionssortimente sind max. 100 m² der zulässigen Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. der Südlohrner Liste ausnahmsweise zulässig.

Tabelle 1: Südlohrner Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Nahrungsmittel- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren • Apotheken • kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel • Tiermahlung (mit Heim- und Kleintierfutter) 	<ul style="list-style-type: none"> • Zeitschriften und Zeitungen • Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel • Bücher • Antiquariate • Bekleidung • Schuhe • Lederwaren und Reisegepäck • Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software • Telekommunikationsgeräte • Geräte der Unterhaltungselektronik • elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte) • bespielte Ton- und Bildträger • Augenoptiker • Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) • Textilien • Vorhänge • keramische Erzeugnisse und Glaswaren • Haushaltsgegenstände • Uhren und Schmuck • Sportartikel • Spielwaren • Musikinstrumente und Musikalien • Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör • medizinisch und orthopädische Artikel • Blumen (Schnittblumen, Blumenbinderzeugnisse, Trockenblumen) • zoologischer Bedarf und lebende Tiere • Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> • Metall- und Kunststoffware • Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf • Teppiche • Fußbodenbeläge und Tapeten • elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte, ohne Einbaugeräte) • elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte) • Wohnmöbel • Campingartikel • Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel • Tiermahlung (ohne Heim- und Kleintierfutter) • Antiquitäten und antike Teppiche • Erotikartikel, Kinderwagen 	

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

- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind in der Planzeichnung ersichtlich.
- Als Sockelhöhe gilt die Fußbodenoberkante Erdgeschoss (Rohbaumaß). Bezugspunkt für die maximale Sockelhöhe ist die im zeichnerischen Teil festgelegte Höhe in Metern über NHN.
- Die Trauf- und die Firsthöhe bemessen sich ab der Sockelhöhe.

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

- Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht darin, dass auf den im Plangebiet liegenden Grundstücken an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstand gebaut werden darf und die Außenwandlänge hier insgesamt mehr als 50 m betragen kann.
- Überschreitungen der Baugrenzen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO möglich, wenn die Überschreitung geringfügig ist.
- Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie Glashäuschen und Wintergärten, dürfen gem. § 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauNVO 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. 3 S. 3 i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauNVO die Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten. Weiter vortretende Überdachungen von Eingängen und Kfz-Stellplätzen können in Ausnahmefällen gestattet werden. Ein Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie muss eingehalten werden.

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 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 Kampfmittelraum 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 Leitungstränge werden als nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan dargestellt.
- Im Zuge der der Genehmigung von Gebäudeabbrüchen ist die potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 gegenüber gebäudebewohnenden Tierarten (insbesondere Fledermäuse und Vögel) prüft.
- Sollten im Plangebiet Trinkwasserversorgungseinrichtungen 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.

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 1 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

Verfahrensvermerke

Die Plangrundlage (Flurkarte) entspricht den Genauigkeitsanforderungen der PlanzV 90 und stimmt mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters Stand: 06/2014 überein. Die Festlegung der neuen städtebaulichen Planung wird als geometrisch ausreichend bescheinigt. Borken, den 23.5.2017

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 05.04.17 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss des Rates der Gemeinde Südlohn vom 05.04.17 wurde am 24.04.17 gem. § 2 Abs. BauGB im Amtsblatt Nr. 22-8 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgte am 18.01.17.

Die Benachrichtigung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgte am 07.04.17.

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat die von der Öffentlichkeit sowie von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen am 17.05.17 geprüft.

Dieser Plan mit der Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 17.05.17 als Satzung beschlossen. Südlohn, 18.05.17

Bürgermeister

Ausgefertigt Südlohn, 24.05.17

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt der Gemeinde Nr. 229 vom 24.05.17).

Südlohn, 24.05.17

Bürgermeister

Bürgermeister



Gemeinde Südlohn Bebauungsplan Nr. 56 Mühlenkamp / Bahnhofstraße

Gemarkung: Südlohn Maßstab 1: 1000
Flur: 20,24
Entwurf: Gemeinde Südlohn 3 Ausfertigungen
- Planen+Bauen -
Stand: 04/2017 1. Ausfertigung

Übersichtsplan Maßstab 1:2.500

