



II. Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 2-14 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 BauNVO)

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

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

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

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

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

offene Bauweise, (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweck: Verkehrsberuhigter Bereich

Zweck: Fuß- und Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweck: Spielplatz

sonstige Festsetzungen

Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB

Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Festsetzungen nach Landesrecht.

Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NW 2018)

max. Sockelhöhe über Normalhöhenull z.B. 47,00

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

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

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 und 6a BauGB) Darstellungen ohne Normscharakter

Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 z.B. III

Flurgrenze

geplante Grundstücksgrenze

Grenze Planfeststellung zur L558n

Bereich mit geänderten Festsetzungen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	

Dachneigung max. Traufhöhe max. Firsthöhe

Tabelle: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	bis 55
II	60
III	65
IV	70

III. Festsetzungen durch Text

- 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.
- 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. Den festgesetzten Gebietstypen (WA1 u. WA2) sind jeweils die passenden Schaplonen zugeordnet.
 - Als Sockelhöhe gilt die Fußbodenperkernte 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.
 - Bei der Überbauung mehrerer Flurstücke ist für die maximale Sockelhöhe der Mittelwert der auf den überbauten Flurstücken angegebenen maximalen Sockelhöhe maßgeblich.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
 - Für das Plangebiet wird durchgängig die offene Bauweise festgesetzt.
- 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 Grundstücksflächen und im seitlichen und vorderen 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 Traufhöhe überschreiten. Jedoch sind mindestens 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
 - Treppenhäuser, Erker oder andere aus der Gebäudefront hervor tretende 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.
 - Grenz 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.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
 - Oberer Bezugspunkt für die Berechnung
 - der Firsthöhe (FH) ist die obere Dachkante,
 - der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Flucht der Außenseite des traufseitigen 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 über NHN.
 - Für die Berechnung der Traufen- und der Firsthöhe ist der untere Bezugspunkt die Sockelhöhe.
- 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.
 - Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 - Doppelhäuser und Hausgruppen 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.
- Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz
 - Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R_wges des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.
 - Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer), in denen der A-bewertete Außengeräuschpegel L_m > 45 dB(A) überschritten wird, d. h. ab dem Lärmpegelbereich III, sollten zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.
 - Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes R_{w, res} zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.
 - Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-1] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- Gestaltung der Vorgärten
 - Die nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserundurchlässig zu gestalten und zu begrünen oder zu bepflanzen, sofern dieses Bereiche nicht für Grundstückszufahrten, Hauseingänge oder Stellplätze benötigt werden.
- Die zukünftige Straßenbeleuchtung ist so zu wählen, dass nur der Bodenraum ausgeleuchtet und die Beleuchtungskörper mit Lichtquellen ausgestattet werden, die eine möglichst geringe Attraktionswirkung auf Insekten ausüben. Es müssen geschlossene, nach unten ausgerichtete Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite Verwendung finden müssen. Es ist eine Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß vorzusehen.

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 Entdeckungsorte sind 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).
- 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.
- 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.
- Es wird auf die §§ 39 „Allgemeiner Artenschutz“ und 44 BNatSchG „Besonderer Artenschutz“ hingewiesen. Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sind zulässig. Die Verbote gelten nicht für die unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fälle. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist verboten, 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, [...]“ Nach Abs. 5 des genannten Paragraphen liegt ein Verstoß gegen die zuvor genannten Verbote nicht vor, wenn das Vorhaben nach § 18 Absatz 2 Satz 1 unvermeidbar ist und wenn ausreichend Vermeidungs-, Minderungs- und/oder vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Ein Verstoß gegen die zuvor genannten Verbote ist in den jeweiligen nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu prüfen.“ Gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung werden folgende Maßnahmen empfohlen:
 - Die im Plangebiet bestehenden Gehölzstrukturen sollen möglichst erhalten werden.
 - Im Plangebiet wird eine insektenfreundliche Straßenbeleuchtung umgesetzt, um eine Abstrahlung in die freie Landschaft zu minimieren und eine Möglichkeit geschlossen, nach unten ausgerichtete Leuchtrichtung zu erreichen.
 - Ergänzend sind folgende artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu ergreifen:
 - Bauzeitenregelung bzgl. lokaler Gehölzentnahmen und Abbrucharbeiten,
 - Kontrolle zu bebauender Grundstücke vor der kompletten Baulandfreimachung,
 - Gebäude bzw. Baumhöhlenkontrolle vor Abriss- bzw. Fällarbeiten sowie ökologische Baubegleitung,
 - Überprüfung abzureißender Gebäude auf ihre Funktion als Lebensstätten für Gebäude bewohnende Fledermäuse und planungsrelevante Gebäudebrüter sowie erforderlichenfalls Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“
- Auf den Baugrundstücken, die westlich an den Spielplatz angrenzen. wird empfohlen, die Außenwohnbereiche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einzuordnen.

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 - Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW 2018) vom 21.07.2017 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)
- § 32 Landesplanungsgesetz (LPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV. NRW.S. 430) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- §§ 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 3 des Gesetzes vom 29.02.2020 (GV. NRW. S. 916),
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741),
- 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,

Jeweils in den zur Zeit geltenden Fassungen

VI. Verfahrensvermerke

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

(ÖbVI)

Die Aufstellung dieses Planes sowie die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 und gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 und § 13b BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 13.11.2019 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss des Rates der Gemeinde Südlohn vom wurde im Amtsblatt Nr. 24_12 vom 14.11.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung vom 13.11.2020 im Amtsblatt Nr. 25_21 in der Zeit vom 23.11.2020 bis zum 28.12.2020 (einschl.) öffentlich ausgelegt.
Die Benachrichtigung der betroffenen Behörden und der sonstigen Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.11.2020.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung vom 07.09.2021 im Amtsblatt Nr. 26_08 verkürzt in der Zeit vom 20.09.2021 bis zum 15.10.2021 (einschl.) erneut öffentlich ausgelegt.
Die erneute Benachrichtigung der betroffenen Behörden und der sonstigen Träger öffentl. Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.09.2021.

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat die von der Öffentlichkeit sowie von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen am 03.11.2021 geprüft.

Dieser Plan mit der Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 03.11.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Südlohn, _____

Der Bürgermeister

Ausgefertigt am _____
Südlohn, _____

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. _____ vom _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Südlohn, _____

Der Bürgermeister



Gemeinde Südlohn

Bebauungsplan Nr. 58 "Buschweg/Burloer Straße"

Gemarkung: Oeding

Maßstab 1: 1.000

Flur: 4, 5, 14

Entwurf: Gemeinde Südlohn

3 Ausfertigungen

Planungsstand: 09/2021

Übersichtsplan

- Planen+ Bauen -
Ausfertigung

Maßstab 1:5.000

