

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

GI	Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)	– s. TF Nrn. 1 - 3

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18-21 BauNVO

10,0	Baumassenzahl	
0,8	Grundflächenzahl	
max. AH	Anlagenhöhe – als Höchstgrenze in Meter (m)	– s. TF Nrn. 7 u. 8
uBH	unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe (GH) – in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)	– s. TF Nr. 8

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

a	abweichende Bauweise	– s. TF Nr. 9
	Baugrenze	

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

F/R	Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen

	Elektrizität

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern – s. TF Nrn. 10 u. 11

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (z.B. § 1 (4) BauNVO)
z. B. GE 1	Teile eines Baugebietes, für die unterschiedliche Nutzungen festgesetzt sind.
	Parallele z. B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)
3,0	Bemaßung z. B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)
	rechter Winkel

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB

	Gebäude vorhanden
	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
	äußerer Fahrbahnrand
Südlohn	Gemarkungsname
Flur 1	Flurbezeichnung
124	Flurstücksnummer
	Baugrenze (außerhalb des Geltungsbereiches)
78,6	Geländehöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) aus Befliegungsdaten (Laserscanning) Genauigkeit ± 0,2 m (Aktualität: Dezember 2019)
KS 61,37 KS 59,44	Kanaldeckelhöhe und Kanalsohlenhöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)
FH 78,6	Firsthöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) aus Befliegungsdaten (Laserscanning) Genauigkeit ± 0,2 m
20,0	**Anbauverbotszone** gem. § 9 (1) FStrG Abgrenzung der Teile des Plangebietes, in denen bauliche Anlagen jeder Art nicht errichtet werden dürfen. Das Verbot besteht entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen großen Umfanges. Anlagen der Außenwerbung stehen den Satz 1 gleich. – s. H Nr. 10
40,0	**Anbaubeschränkungszone** gem. § 9 (2) FStrG Abgrenzung der Teile des Plangebietes, in denen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Als bauliche Anlagen im Sinne dieses Gesetzes gelten auch die im Landesbaurecht den baulichen Anlagengleichgestellten Anlagen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen des Satzes 1 gleich. – s. H Nr. 10

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)
(§ 9 BauGB und § 9a BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)

Industriegebiete (GI) (§ 9 BauNVO)

1 In den Industriegebieten **(GI 1) sind unzulässig:**

- Gewerbebetriebe alle Art ausgenommen Speditionen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2 Im Geltungsbereich des **Vorhaben- und Erschließungsplanes, Blatt 2** sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB)

3 In den Industriegebieten **(GI 2) sind unzulässig:**

- Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG und Anlagen, die einen solchen Betriebsbereich bilden (sog. Störfallbetriebe),
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Betriebsarten und Anlagen der **Abstandsklassen I bis V** (Nrn. 1 – 160) sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten entsprechend der Abstandsliste 2007 (nach dem RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3-8804.25.1 v. 6.6.2007, Ministerialblatt. NRW. 2007. S. 659)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher.

Ausnahmen in den Industriegebieten **(GI 2) (§ 31 Abs. 1 BauGB)**

- In den Industriegebieten **(GI 2)** können ausnahmsweise Betriebsarten und Anlagen der **Abstandsklasse IV** (Nrn. 81 – 160) entsprechend der Abstandsliste 2007 (nach dem RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3-8804.25.1 v. 6.6.2007, Ministerialblatt. NRW. 2007. S. 659) zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten den Betriebsarten und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
- In den Industriegebieten **(GI 2)** können ausnahmsweise **Verkaufsflächen** von Produktions- und Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die vertriebenen Waren auf dem Baugrundstück im eigenen Betrieb produziert werden und sich die Verkaufsfläche unter die sonstige Betriebsfläche deutlich unterordnet, wobei Freiflächen außer Betracht bleiben.

Garagen und überdachte Stellplätze (12 BauNVO)

4 Im **GI 2** sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den für sie zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig.

Nebenanlagen (14 BauNVO)

5 Im **GI 2** sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig. Von Satz 1 ausgenommen sind Anlagen und Einrichtungen, die der Erschließung des Grundstücks dienen.

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

6 Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu führen.

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

Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

7 Für technisch erforderliche, bauliche Aufbauten / Anlagen (z. B. Schornsteine, Lüftungen, Solaranlagen, Telekommunikationsanlagen) sind größere Höhen bis 5 m über der festgesetzten Anlagenhöhe (max. AH) zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

8 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Anlagenhöhe (**AH**) ist der obere Anlagenabschluss.

Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Anlagenhöhe (AH) ist die Höhenlage des in der Planzeichnung eingetragenen unteren Bezugspunktes (uBH) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern.

Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

9 Bei abweichender Bauweise darf die nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässige Gebäudelänge von 50 m überschritten werden. Die Abstandsvorschriften des § 6 Bauordnung NRW bleiben unberührt.

Pflanzgebote

10 Je angefangene **1000 m² Grundstücksfläche** ist im **Industriegebiet (GI)** ein standortheimischer Laubbaum (Hochstamm), ein klimafester Laubbaum (Hochstamm) oder ein heimischer Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang der Sortierung 12/14 anzupflanzen. Ein Baummindestabstand von 7 m ist einzuhalten. Für jeden ausgefallenen, entfernten, zerstörten, geschädigten oder in seinem Aufbau wesentlich veränderten Baum ist als Ersatz ein Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Sinne dieser Festsetzung bedeutet:

Standortheimische Laubbäume	Klimafeste Laubbäume	Heimische Obstbäume
Amelanchier lamarckii	Acer rubrum "Sommerset"	Pyrus "Conference"
Alnus glutinosa	Acer opalus	Pyrus "Gräfin von Paris"
Acer campestre	Acer monspessulanum	Pyrus "köstliche von Charneu"
Aesculus hippocastanum	Acer platanoides "Royal Red"	Malus "Alkmene"
Castanea sativa	Amelanchier arborea "Robin Hill"	Malus "Dülmener Rose"
Crataegus monogyna	Carpinus betulus "Fastigiata"	Malus "Gravensteiner"
Fagus sylvatica	Corylus colurna	Malus "Rote Sternrenette"
Carpinus betulus	Gingko biloba	Prunus "Königin Victoria"
Robinia pseudocacacia	Liquidamber styraciflua	Prunus "Büttners rote
Sorbus aucuparia	Liriodendron tulipifera	Knorpelkirsche"
Tillia platyphyllos	Juglans nigra	Prunus "Hedelfinger
Tillia cordata	Quercus cerris	Riesenkirsche"
Betula pendula	Quercus rubra	
Quercus robur	Tillia tomentosa	
Quercus petrea	Malus tschonoskii	

Ausfälle sind durch gleichartige Bäume in der nach dem Ausfall folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 15. April, frostfrei) zu ersetzen. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege erfolgt nach der DIN 18919. Der Schutz der Bäume ist nach der DIN 18920 vorzunehmen.

11 Je angefangene ebenerdige 6 Stellplätze ist zusätzlich ein standortheimischer Laubbaum (Hochstamm), ein klimafester Laubbaum (Hochstamm) oder ein heimischer Obstbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang der Sortierung 12/14 anzupflanzen. Ein Baummindestabstand von 7 m ist einzuhalten. Die Oberkante des Ballens darf nicht überdeckt werden. Je Baum ist eine Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 8 m² vorzusehen. Eine Pflanzgrube von mindestens 12 m³ mit geeignetem Substrat ist vorzusehen, wenn der natürliche Boden auf der Vegetationsfläche nicht mehr ansteht.

Ausfälle sind durch gleichartige Bäume in der nach dem Ausfall folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 15. April, frostfrei) zu ersetzen. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege erfolgt nach der DIN 18919.

Stämme sind bei angrenzenden Fahr-/Stellflächen vor Beschädigungen durch Anfahren zu schützen. Der Schutz der Bäume ist nach der DIN 18920 vorzunehmen.

Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

12 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind nur auf Dachflächen, an Außenwandflächen, an Balkonbrüstungen und über Stellplatzflächen zulässig.

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (H)
(§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

1 **Kampfmittel**

Es kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Gemeinde Südlohn oder die Polizei zu verständigen.

2 **Leitungsschutz**

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keinerlei Haftungen für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 – Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen und das Merkblatt DWA-M 162 - Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle sind zu beachten.

3 **Boden- und Bodendenkmalschutz**

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Bei Bodeneingriffen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind 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/Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

4 **Löschwasserversorgung**

Der Löschwasserbedarf wird unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung auf 192 m³/h (3.200 l/min.) für eine Löschzeit von zwei Stunden festgestellt.

Die Löschwasserversorgung für das Gebiet ist durch die öffentliche Sammelwasserversorgung oder durch andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen, die in Abständen von höchstens 150 m angeordnet sein sollen.

Auf die Technische Regel Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" von der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) wird hingewiesen. Nach DVGW-W 405 beträgt die maximale Entfernung der Löschwasserversorgung zum Brandherd 300 m.

5 **Eigenversorgung mit Trink-, Betriebs- und Löschwasser**

Eigentümerwechsel, Errichtung, Veränderung und Inbetriebnahme von Wasserversorgungsanlagen i. S. des § 2 Nr. 2 TrinkwV sind dem Gesundheitsamt mindestens vier Wochen vorher anzuzeigen (§ 11 (1) TrinkwV). Die Errichtung der Nichttrinkwasseranlage ist spätestens vier Wochen vor Beginn der Errichtung und bei Stilllegung innerhalb von drei Tagen nach der Stilllegung dem Gesundheitsamt anzuzeigen (§ 12 TrinkwV).

6 **Überflutungsschutz**

Jeder Eigentümer hat sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser – häufig an Geländetiefpunkten und auch bei Hanglagen – über tief liegende Hauseingänge, Kellerfenster oder Garageneinfahrten in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m² ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird u. a. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (im Endausbauzustand!) zu legen.

Gemäß § 13 Abs. 3 der Entwässerungssatzung der Gemeinde Südlohn hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.

7 **Artenschutzhinweise**

Gehölzbeseitigung ist vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig

§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG
Es ist verboten, (…) Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,(…)

Bauzeitenregelung

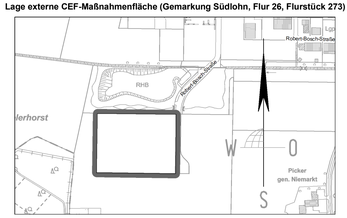
Der **Beginn** der **Erschließungsarbeiten** ist **außerhalb vom Zeitraum 01.03. bis 31.08.** vorzusehen. Die Arbeiten sind im genannten Zeitraum andauernd und kontinuierlich (ohne mehrtägige Pause) durchzuführen. Andernfalls müssen die Erschließungsarbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes erfolgen.

CEF-Maßnahmen

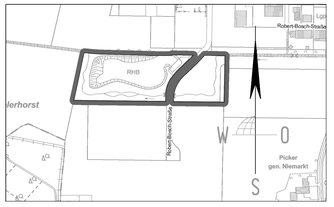
Vor Umsetzung der Planung ist eine Maßnahmenkombination für **ein Kiebitzpaar und ein Rebhühnerpaar** auf der Fläche von ca. 19.204 m² **Gemarkung Südlohn, Flur 26, Flurstück 273** umzusetzen. Für das Flurstück 273 ist eine Ackerbrache mit Pflugherbstumbruch, ohne Bewirtschaftung vom 01.03. bis einschließlich 31.08., Mahd und Umbruch ab 01.09., ggf. Eggen im Oktober / November, keine Düngung und kein Biozideinsatz umzusetzen.

Ergänzende Maßnahmen (Entfernung der hochwüchsigen Vegetation, jährliche kurze Mahd im Herbst / Winter) sind im Regenwasserrückhaltebecken **Gemarkung Südlohn, Flur 26, Flurstück 270, 271 und 272 umzusetzen.**

Lage externe CEF-Maßnahmenfläche (Gemarkung Südlohn, Flur 26, Flurstück 273)



Lage ergänzende Maßnahmenfläche (Gemarkung Südlohn, Flur 26, Flurstück 270, 271 und 272)



8 **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht ein extern auszugleichendes ökologisches Defizit von 17.219 Ökopunktwerteinheiten. Der Ausgleich erfolgt multifunktional über die CEF-Maßnahme für ein Kiebitzpaar und ein Rebhühnerpaar auf dem Flurstück 273, Flur 26, Gemarkung Südlohn. Die ökologische Aufwertung führt zu einem Guthaben von 38.408 Ökopunktwerteinheiten, von denen 17.219 dieser Planung zugeordnet werden.

9 **Regelungen gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten. Die Artenschutzrelevanz ist sowohl vor dem Abbruch, Umbau oder Umnutzung von Gebäuden und Gebäudeteilen als auch vor Gehölzfällungen und Rodungen zu prüfen.

Für notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten ist die Sperrfrist vom 01. März bis 30. September gem. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen, d.h. in diesem Zeitraum dürfen keine Bäume außerhalb von gärtnerisch genutzten Grundflächen sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abgeschnitten, gerodet oder auf den Stock gesetzt werden.

10 **Anbauverbotsbereiche Landes- und Kreisstraßen**

§ 25 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (Bauliche Anlagen an Straßen)

Außerhalb der Ortsdurchfahrten bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art

1. längs der Landesstraßen, Radschnellverbindungen des Landes und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr, bei einer Radschnellverbindung des Landes der für den Fahrradverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen;
2. der Zustimmung oder Zugänge an Landesstraßen, Radschnellverbindungen des Landes und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen oder bei bereits bestehendem Anschluss erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmung nach Absatz 1 darf nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, wenn eine konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten ist oder Ausbauabsichten solche Straßenbaugestaltung dies erfordern. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang der erforderlichen Antragsunterlagen bei der Straßenbehörde unter Angabe der Gründe versagt wird. Diese Belange sind auch bei der Erteilung von Baugenehmigungen innerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen, Radschnellverbindungen des Landes und Kreisstraßen zu beachten.

§ 28 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (Anlagen der Außenwerbung)

Anlagen der **Außenwerbung** dürfen **außerhalb der Ortsdurchfahrten** von **Landesstraßen und Kreisstraßen** in einer Entfernung bis zu **20 m**, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Im Übrigen stehen sie den baulichen Anlagen des § 25 Abs. 1 und des § 27 gleich. Für nichtamtliche Hinweiszeichen bis zu einer Größe von 1 m² und für Anlagen gemäß § 13 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 der Landesbauordnung und für Verbeanlagen an Fahrgastunterständen des öffentlichen Personenverkehrs oder der Schülerbeförderung soll die Straßenbaubehörde Ausnahmen vom Verbot des Satzes 1 zulassen, wenn eine konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu erwarten ist. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden. Für Anlagen nach Satz 3, die einer Baugenehmigung bedürfen, darf die Baugenehmigung nur mit vorheriger Zustimmung der Straßenbaubehörde erteilt werden.

11 **Möglichkeit der Einsichtnahme in die Rechtsvorschriften und Normen**

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, VDI-Richtlinien, Abstandsliste 2007 (nach dem RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3-8804.25.1 v. 6.6.2007, Ministerialblatt. NRW. 2007. S. 659 und sonstige Regelwerke) sowie Gutachten können bei der Gemeinde Südlohn während der Dienststunden eingesehen werden. Die Abstandsliste 2007 liegt außerdem der Begründung als Anlage bei.

12 **Datenmaterial**

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Digitale Kartengrundlage, Format: ALKIS-NAS, UTM 32, Gemarkung Südlohn, Flur 25, Flurstück u. a. 133, Quelle: Bezirksregierung Köln, Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßhaftigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

13 **Umweltrelevante Fachuntersuchungen**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Planes wurden die folgenden umweltrelevanten Fachuntersuchungen erstellt:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE17. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung der Stufe II vom 10. Oktober 2024. ökon GmbH. Liborist. 13. 48155 Münster
- Immissionsschutz-Gutachten. Schallimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VE 17 für eine Logistikfläche in Südlohn. Nr. I05-03524 vom 27.07.2026. Möhler + Partner Ingenieure GmbH. Landaubogen 10. 81373 München
- Immissionsschutz-Gutachten. Immissionsprognose (Geruch) gemäß TA Luft 2021 im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE17 in Südlohn. Nr. I04093625 vom 30.03.2026. (Vorabzug). Möhler + Partner Ingenieure GmbH. Landaubogen 10. 81373 München
- Erläuterungsbereich Vorentwurfsplanung Verlagerung Speditionsbetrieb Höper, Amselstr. / Robert-Bosch-Str. – Südlohn vom 13.08.2026. nts Ingenieurgesellschaft mbH. Hansestraße 63. 48165 Münster

Die vorgenannten Fachgutachten können an folgendem Ort während der Dienstzeiten eingesehen werden: Gemeinde Südlohn, Winterswyker Straße 1 im Ortsteil Oeding - Zimmer 1.7 – 46354 Südlohn.

14 **Überleitungshinweis**

Der vorliegende Plan stellt für den räumlichen Geltungsbereich den aktuellen Stand der Festsetzungen dar.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018; zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2026, in Kraft getreten am 1. September 2026

§ 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (GV. NRW. S. 399) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000, geändert durch Artikel 3 Absatz 16 des Gesetzes vom 11. März 2025 (GV. NRW. S. 288), in Kraft getreten am 1. April 2025

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618) geändert worden ist

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1473)

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662) das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 2026 (GV. NRW. S. 537) geändert worden ist

Hauptsatzung der Gemeinde Südlohn in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Oktober 2023

VERFAHRENSÜBERSICHT

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat am …… gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …… gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Gemeinde Südlohn hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1) BauGB mit Bekanntmachung vom …… unterrichtet und ihnen in der Zeit vom …… bis …… Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom …… über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat am …… den Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründungsentwurf gebilligt und zur Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB bestimmt.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde mit Begründungsentwurf, sowie den nach Einschätzung der Gemeinde Südlohn wesentlichen, bereits vorliegenden umwe