

GEMEINDE SÜDLOHN



5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09

„Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding zugleich

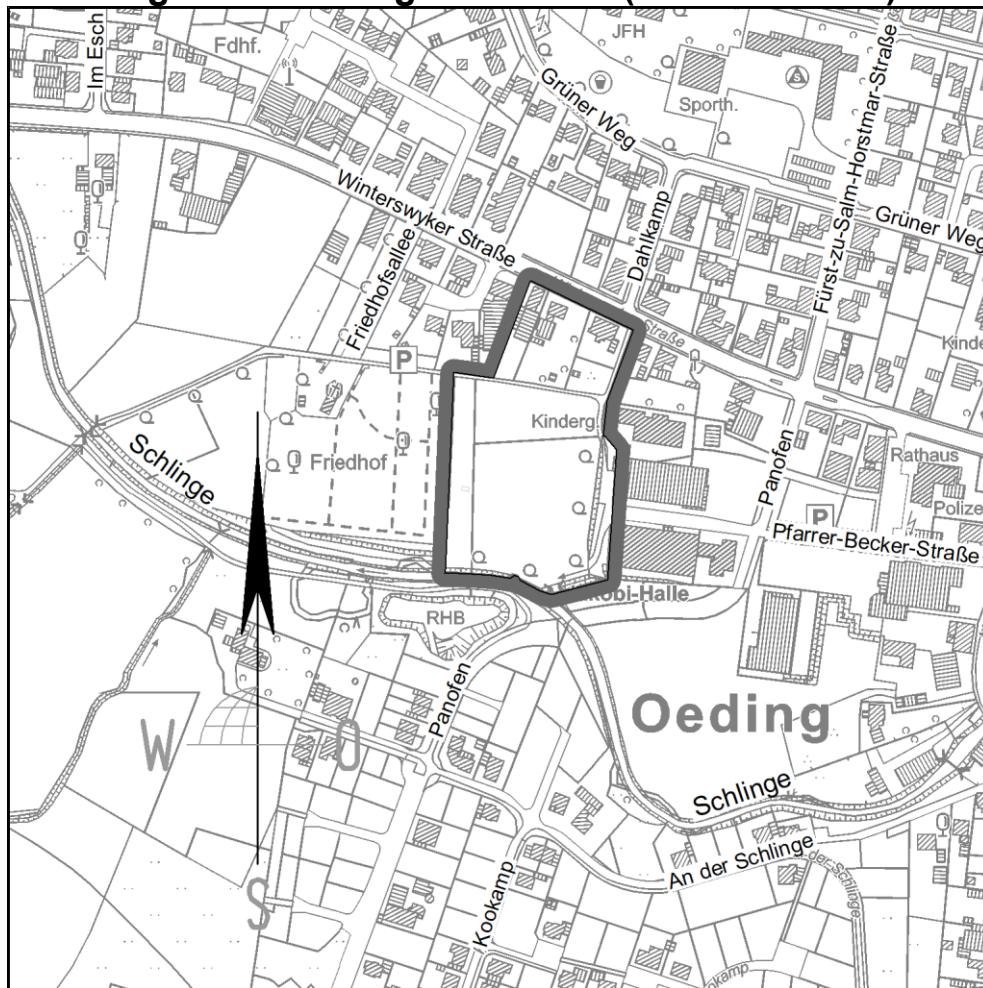
1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs-
planes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“

- Vorentwurf -

Maßstab 1:500

— Ausfertigung

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Kartenhintergrund: Geobasis NRW
Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Planung:



ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

Verfahrensstand:
Frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und
frühzeitige Behörden- und sonstige
Trägerbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Druck: 04.12.2025
Stand: 04.12.2025
Projekt-Nr. 210404

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)

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

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	– s. TF Nr. 1
MI	Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)	– s. TF Nr. 2

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

z. B.	0,4	Grundflächenzahl	– s. TF Nr. 4
	GRZ 1,0	Grundflächenzahl	– s. TF Nr. 4
z. B.	0,8	Geschossflächenzahl – als Höchstmaß	
	II	Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß	
max. GH		Gebäudehöhe – als Höchstgrenze in Meter (m)	– s. TF Nr. 5
max. AH		Anlagenhöhe – als Höchstgrenze in Meter (m)	– s. TF Nr. 5
AH		Anlagenhöhe – zwingend in Meter (m) Zwischenwerte sind zu interpolieren.	– s. TF Nr. 5

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

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
ED	nur Einzelhäuser zulässig
—	Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

■	Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen	
K	Kindergarten

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung



Verkehrsgrünfläche



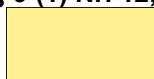
Fuß- und Radweg



Öffentliche Parkfläche

Anliegerweg Anliegerweg

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

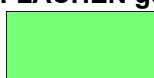


Regenwasserentsorgung (Regenwasserklar- und -rückhaltebecken)
Regenwasservorkläranlagen sind zulässig.



Kraft-Wärme-Kopplung

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Grünflächen (Private Grünflächen erhalten den Zusatz „p“ und öffentliche Grünflächen den Zusatz „ö“)

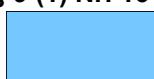
Zweckbestimmung

Festwiese Festwiese



städtbauliches Grün

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT; DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB



Wasserflächen

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

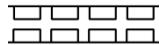
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



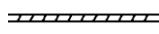
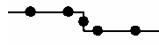
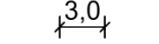
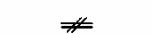
Bäume

– s. TF Nr. 7

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
Zweckbestimmung	
St	Stellplätze
GSt	Gemeinschaftsstellplätze dienen den Wohnnutzungen im WA* – s. TF Nr. 8 Solaranlagen sind auf Carports zulässig.
GNWA	Gemeinschaftsniederschlagswasserableitungen dienen der Ableitung des Niederschlagswasser aus dem WA* Mit Geh- und Fahrrechte (Gr, Fr) zu belastende Flächen zugunsten des Kanalsystem- und dem Regenwasserrückhaltebeckenbetreiber sowie Leitungsrechte (Lr) zugunsten des Kanalsystembetreibers. gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB Unbedachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sind im Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Abstimmung mit dem Kanalsystem- und dem Regenwasserrückhaltebeckenbetreiber zulässig.
	

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

	Abgrabung
	Hochwasserschutz-/Stützmauer
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Maße (z.B. § 1 (4), § 16 (5) BauNVO)
	Bemaßung z. B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)
	Parallele z. B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)
z. B.	Maßzahl in Metern (m)

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

	Gebäude vorhanden
---	Flurgrenze
— —	Flurstücksgrenze
— — —	Flurstücksgrenze geplant
Oeding	Gemarkungsname
Flur 1	Flurbezeichnung
	Flurstücksnummer

- z. B.  KD 61,37
KS 58,44 Kanaldeckelhöhe (KD) und Kanalsohlenhöhe (KS) in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)
- z.B. • 42,34 Geländehöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)
örtliche Höhenaufnahme vom 16.05.2019, ÖbVI Schemmer, Wülfing, Otte
- z. B. • 42,6 Geländehöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)
aus Befliegungsdaten (Laserscanning) Genauigkeit $\pm 0,2$ m
(Aktualität: Dezember 2019)
- z. B. FH 89,6 Firsthöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)
aus Befliegungsdaten (Laserscanning) Genauigkeit $\pm 0,2$ m



Abgrenzung der Geltungsbereiche der rechtswirksamen Bebauungspläne

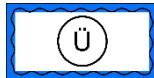
B-Plan Nr. 9 Bebauungsplankürzel



Böschung (Bestand)



Baum, entnommen hochauflösendem Luftbild



festgesetztes Überschwemmungsgebiet



geplante Schlingewiese (Festwiese)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

(§ 9 BauGB und § 9a BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen, ausgenommen sind Ladestationen für Elektro- und Hybridfahrzeuge.

unzulässig.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2 Im Mischgebiet (MI) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Die Ausnahmen (weitere Vergnügungsstätten) gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind **kein** Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

3 Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu führen.

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

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

4 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bei einer festgesetzten GRZ von

- 0,4 bis zu einer GRZ von 0,7
- 0,45 bis zu einer GRZ von 0,8
- 0,5 bis zu einer GRZ von 0,8

überschritten werden, wenn ab einer GRZ von 0,6

unbedachte bauliche ebenerdige Anlagen mit Versickerungspflaster mit einem Abflussbeiwert von C = 0,3 oder niedriger angelegt sind, davon ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten und

bedachte Anlagen vollständig mit einer mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht versehen und mindestens extensiv begrünt sind. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hierbei aufgeständert über der Dachbegrünung auszuführen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der »FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen« (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuaflagen) entsprechen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

Festgesetzte Gemeinschaftsstellplätze sind ausgenommen.

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

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

- **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung der
 - Gebäudehöhe (**GH**) ist die obere Dachkante oder Wandabschluss ohne Vegetation.
 - Anlagenhöhe (**AH**) ist der obere Anlagenabschluss ohne Vegetation.
- **Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Höhen (**GH** und **AH**) ist Normalhöhennull (NHN) in Metern (m).

6 Schutz vor Hochwasser (§ 9 (1) Nr. 4 und (6a) BauGB)

- Öffnungen an Gebäuden sind zulässig, wenn sie eine Mindesthöhe von 44,10 m bezogen auf NHN (Normalhöhennull) haben.
- Räume, deren Kellergeschossfußbodenoberkante unter 44,10 m bezogen auf NHN liegt, sind nur zulässig, wenn sie nach der DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“ abgedichtet sind und eine druckwasserdichte Ausführung nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 (z. B. als „Schwarze Wanne“) oder in wasserundurchlässigem Beton nach DIN 1045 („Weiße Wanne“) mit entsprechender Rissebewehrung haben. Der Nachweis für diese Räume ist gegenüber der Baugenehmigungsbehörde Kreis Borken zu führen.

Natur- und landschaftsbezogene Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

Vermeidungsmaßnahmen

- 7 Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist bei den festgesetzten erhaltenswerten Bäumen zu anzuwenden.
- 8 Unbedachte ebenerdige Stellplätze sind mit Versickerungspflaster mit einem Abflussbeiwert von C = 0,3 oder niedriger anzulegen. Von Satz 1 sind die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze (GSt) ausgenommen.
- 9 Im WA* sind außerhalb von Gebäuden und geschlossenen baulichen Anlagen nur insektenfreundliche Beleuchtungen zulässig – siehe Hinweis Nr. 7

Pflanzgebote

- 10 Je angefangene 5 ebenerdige unbedachte Stellplätze ist ein bodenständiger, heimischer Laubbaum II. Ordnung nach der Pflanzempfehlung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Stämme sind bei angrenzenden Fahr-/Stellflächen vor Beschädigungen durch Anfahrten zu schützen. 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. Der Schutz der Bäume ist nach der DIN 18920 vorzunehmen.

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

- 11 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind nur auf Dachflächen, Außenwandflächen 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.

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe ergab für die Plangebiete flächen südlich der Grundstück entlang der Winterswyker Straße, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

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 DVWG Arbeitsblatt GW 125 – Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist 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 96 m³/h (1.600 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.

5 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 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.

6 Externe Ausgleichsmaßnahme

Die Planung verursacht durch Eingriffe in Natur und Landschaft ein extern auszugleichendes ökologisches Defizit in Höhe von 1.023 Ökopunktwerteinheiten. Die Ablösung erfolgt über

Lage externe Ausgleichsfläche (Benennung steht noch aus.)

(Plan wird im weiteren Verfahren eingefügt.)

7 Artenschutzhinweise

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

- Es sind insektenverträgliche Leuchtmittel mit einem eingeschränkten Spektralbereich zu verwenden (Spektralbereich 570 bis 630 nm, etwa warmweiße LED mit 2700 bis 3000K).
- Die Lampen müssen geschlossen und nach unten gerichtet sein, wobei eine Abblendung nach oben und zur Seite vorhanden sein muss.
- Die Leuchtpunkthöhe sollte so niedrig als möglich gewählt werden. Dabei sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen wenigen höheren und zusätzlich stärkeren vorzuziehen.
- Abschirmende Wirkungen von bestehenden Gebäuden sind zu nutzen, um ggfls. Abstrahlungen in Dunkelräume zu vermeiden.
- In gleicher Weise müssen auch reflektierende Wirkungen bestehender baulicher Anlagen (helle Mauern etc.) berücksichtigt werden, die eine indirekte intensive Beleuchtung in die Dunkelräume zur Folge haben könnten

8 Gestaltungssatzung

Dieser Plan liegt im Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde Südlohn über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 BauO NRW (Gestaltungssatzung) vom 17.01.1996 einschließlich 5. Änderung am 26.04.2016 in der zurzeit geltenden Fassung.

9 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 und sonstige Regelwerke) sowie Gutachten können bei der Gemeinde Südlohn während der Dienststunden eingesehen werden.

10 Datenmaterial

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Digitale Kartengrundlage, Format: ALKIS-NAS, UTM 32, Gemarkung: Oeding, Flur 4, Flurstück u.a. 61, Quelle: Bezirksregierung Köln, Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßhaftigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

11 Umweltrelevante Fachuntersuchungen

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

- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I für das Planvorhaben der Gemeinde Südlohn: 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09 „Marktplatz/Panofen“ im Ortsteil Oeding zugleich 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE7 „Lebensmittelmarkt Panofen“ Gemarkung Oeding, Flur 4 und 5, Flurstücke: 61 u.a. Aktualisierung der Stellungnahme nach Artenschutzrechtlicher Prüfung Stufe I vom 06.06.2021. Stand: 25.09.2025. Bearbeitung: Feldbiologe/Ökologe. Friedrich Pfeifer. Heideveldweg 21. 7586 GT Overdinkel/NL
- Immissionsschutz-Gutachten Aktualisierung des Immissionsprognose (Geruch) Nr. I04008021 im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09 „Marktpl.Panofen“ gemäß TA Luft 2021. Nr. I04159021 vom 26.10.2022. Normec Uppenkamp. Kapellenweg 8. 48683 Ahaus

Die vorgenannten Fachgutachten können an folgendem Ort während der Dienstzeiten eingesehen werden: Gemeinde Südlohn, Fachbereich Planen und Bauen, Winterswyker Straße 1, 46354 Südlohn

12 Gestaltungssatzung

Die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 BauO NRW (Gestaltungssatzung) vom 17.01.1996 der Gemeinde Südlohn ist, sofern der Bebauungsplan keine anderen Regelungen trifft, jeweils in der geltenden Fassung anzuwenden.

13 Überleitungshinweis

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

Pflanzempfehlung

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume I. Ordnung (höher als 20 m)	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Populus alba</i>	Silberpappel
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feld-Ulme
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
Bäume II. Ordnung (selten höher als 15 m)	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
Obstgehölze:	
Apfel, Birne, Sauerkirsche, Pflaume, Walnuss u. a.	
Wildobstgehölze:	
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus pyrasler</i>	Wildbirne
Sträucher	
<i>Amelanchier laevis</i>	Kahle Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus ideaus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster
<i>Viburnum lanata</i>	wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	gewöhnlicher Schneeball

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBI. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBI. 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 Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV.NRW. 2023 S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024

§ 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2025 (GV. NRW. S. 168), in Kraft getreten am 15. Februar 2025

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBI. 2025 I Nr. 189) 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 (BGBI. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBI. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBI. 2024 I Nr. 323) 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618), in Kraft getreten am 17. Juli 2025

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. 2022 S. 662) in Kraft getreten am 1. Juni 2022

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

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Katasterstand: Mai 2021