



II. Zeichnerische Festsetzungen

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

Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

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

GH 64,00 m ü. NHN Gesamthöhe der baulichen Anlagen über Normalhöhennullfläche, z.B. 64,00 m (§18 BauNVO)

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

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

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

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Fläche für Verkehrsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

Zweck: Elektrizität

sonstige Festsetzungen

Grenze unterschiedlicher Abstandsklassen nach Abstandsersatz Nordrhein-Westfalen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. Darstellungen ohne Normcharakter, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

51,72 untere Bezugspunkte über NHN, z.B. 51,72 m

Leitungen, unterirdisch
G, W, T, Ei Gas, Wasser, Telekommunikation, Elektrizität

Flugrenze

Nutzungsschablone

| | |
|-----------------------|---|
| Art der baul. Nutzung | Bauweise |
| GRZ | GFZ/BMZ |
| | Höhe der baulichen Anlagen über Normalhöhennull |

IV. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt und in die Teilbereiche GE1 und GE2 untergliedert.
- Allgemein zulässig sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sowie die in § 13 BauNVO genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zugelassen werden.
- GE1: Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - VII, (Nr. 1 - 221 der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V3-8804.25.1 vom 06.06.2007, Ausnahmsweise zulässig sind die Anlagen der Abstandsklasse VII, wenn die Emissionen 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.
- GE2: Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - VI, (Nr. 1 - 199 der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V3-8804.25.1 vom 06.06.2007, Ausnahmsweise zulässig sind die Anlagen der Abstandsklasse VI, wenn die Emissionen 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.

1.2 Einzelhandel

- Einzelhandel als Hauptnutzung ist im festgesetzten Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO generell unzulässig.
- Ausnahmsweise können Einzelhandelnutzungen außer mit den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Südlohrner Liste im Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb zugelassen werden, wenn negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind.
- Zulässig ist auch die Ergänzung der ausnahmsweise zugelassenen Einzelhandelnutzungen durch einzelne Warengruppen aus den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen der Südlohrner Liste im Rahmen eines flächenmäßig untergeordneten Randsortiments, wenn ebenfalls negative Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind.
- Darüber hinaus kann Einzelhandel mit den o.g. ausgeschlossenen Sortimentsgruppen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die angebotenen Waren vor Ort im eigenen Betrieb hergestellt werden.
- Der Nachweis der Verträglichkeit der Einzelhandelnutzungen mit den Zielen dieses Bebauungsplanes sowie der Vereinbarkeit mit den Bestimmungen des § 11 Abs. 3 BauNVO ist ggf. durch ein unabhängiges Gutachten zu erbringen.

- 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 Hauptanlagen wird als NHN-Höhe festgesetzt.

- 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 mehr als 50 m betragen kann.

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 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 Erdreich), zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - Der Stamm ist vor Beschädigungen durch Anfahren zu schützen.
 - Bauzeitenregelung und ökologische Baubegleitung:
 - Gehölzbesetzungen: In der Zeit vom 01.03. bis zum 30.11. dürfen zum Schutz von Vögeln und übertragenden Fledermäusen keine Gehölzbesetzungen durchgeführt werden. Während der Arbeiten ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

- 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 Gesamthöhe zugelassen werden. Die Überschreitung ist zu begründen.

- Niederschlagswasserbehandlung
 - Bis zur betriebsfertigen Erstellung der erforderlichen zentralen Behandlungsstufe sind die anfallenden Niederschlagswässer, dezentral im qualifiziertem Trennsystem zu beseitigen:
 - 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/>);
 - 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.
 - Die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A-138 der Abwassertechnischen Vereinigung sind einzuhalten.

V. 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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsgestätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsgestätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmal entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
- Da sich das Plangebiet im unmittelbaren Nahbereich archäologischer Fundstellen befindet, wird seitens der oberen Denkmalbehörde eine Begleitung aller erforderlichen Bodeneingriffe gefordert. Dabei wird die erhaltene archäologische Substanz dokumentiert und die fachgerechte Bergung dieser sichergestellt. Die Begleitung wird durch die LWL-Archäologie Außenstelle Münster erfolgen. Die Abstimmung über das weitere Vorgehen wird mind. 4 Wochen vor ersten Erdarbeiten erfolgen.
- 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.
- 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:
 - 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,
 - 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,
 - 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 ausreichende 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 bestehende Gehölzstrukturen sollen möglichst erhalten werden.
 - Im Plangebiet wird eine insektenfreundliche Straßenbeleuchtung umgesetzt, um eine Abstrahlung in die freie Landschaft zu minimieren und eine Möglichst 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. Fallarbeiten 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“

VI. Südlohrner Liste

| zentrenrelevante Sortimente | nahversorgungsrelevante Sortimente* | nicht zentrenrelevante Sortimente** |
|---|--|---|
| Augenoptik | Drogenwaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) | Antiquitäten und antike Typische Baumaterialsortiment i. e. S.*** |
| Antiquariate | Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) | Campingartikel (ohne Campingmöbel) |
| Beleidung (ohne Sportbekleidung) | Pharmazeutische Artikel (Apothek) | Elektrogroßgeräte |
| Bücher | Tiernahrung (hieraus NUR: Heim- und Kleintierfutter) | Erotikartikel |
| Elektrokleingeräte | | Kinderwagen |
| Fahrräder und Zubehör | | Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel) |
| Glas/Porzellan/Keramik | | Pflanzen/Pflanzenartikel |
| Haus-/Bett-/Tischwäsche | | Teppiche (Einzelware) |
| Haushaltswaren (Hausrat) | | Tiernahrung (hieraus OHNE: Heim- und Kleintierfutter) |
| Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonenschutz) | | |
| Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte) | | |
| Musikinstrumente und Musikalien | | |
| Neue Medien/Unterhaltungselektronik | | |
| Papier/Büroartikel/Schreibwaren | | |
| (Schnitt-)Blumen | | |
| Schuhe, Lederwaren | | |
| Spielwaren | | |
| Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) | | |
| Uhren/Schmuck | | |
| Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände | | |
| Zeitungen/Zeitschriften | | |
| Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (ohne Tiernahrung) | | |

VIII. Verfahrensvermerke

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

(öff. best. Vermessungsingenieur)

Die Aufstellung dieses Planes sowie die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am _____ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. (Amtsblatt der Gemeinde Nr. _____)

Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses zu diesem Plan, sowie deren Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am _____ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. (Amtsblatt der Gemeinde Nr. _____)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat am _____ stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat vom _____ bis _____ stattgefunden.

Die Offenlegung dieses Planes mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Rat der Gemeinde Südlohn am _____ beschlossen.

Dieser Plan mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____ (Amtsblatt der Gemeinde Nr. _____) in der Zeit vom _____ bis _____ (einschl.) öffentlich ausgelegen. Die Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am _____.

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

Dieser Plan wurde entsprechend den roten Eintragungen nach der Offenlegung aufgrund vorgebrachter Anregungen durch Ratsbeschluss vom _____ geändert. Die erneute Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis zum _____ (einschl.). Die Bekanntmachung erfolgte am _____ (Amtsblatt der Gemeinde Nr. _____)

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

Südlohn, _____

Bürgermeister

Ausgefertigt:

Südlohn, _____

Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 67 "Gewerbe- und Industriegebiet östlich der Eichendorffstraße", zugleich 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Gewerbe- und Industriegebiet östlich der Ramsdorfer Straße" wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt der Gemeinde Nr. _____ vom _____).

Südlohn, _____

Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 67 "Gewerbegebiet östlich der Eichendorffstraße", zugleich 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Gewerbe- und Industriegebiet östlich der Ramsdorfer Straße"

Gemarkung Südlohn 3 Ausfertigungen
Flur: 18 _ . Ausfertigung
Planungsstand: VORENTWURF 03/2026

Maßstab: _____ Übersichtsplan Maßstab: 1:5.000

