

Zeichnerische Festsetzung:

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- 0,4 Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- 0,8 Grundflächenzahl - GRZ
- SD Geschäftszahl - GFZ
- SD Satteldach
- 4,3 ± 5° Dachneigung - als Mindest- und Höchstgrenze (ohne Über-/Unterschreitung)
- TH Traufhöhe - als Höchstgrenze am OK Dachsparren, gemessen im Schnittpunkt mit der Außenwand und der fertigen Straßenkante
- FH Firsthöhe - als Höchstgrenze, gemessen über OK Erdgeschuldboden (Rohbaummaß)

Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlage (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
Hauptflurstreichung

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Flächen mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher und sonstige Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
(Private Pflanzgebote erhalten den Zusatz P)

Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laub- und Nadelgehölzen

Pflanzgebot für Bäume im Straßenbereich

Grenzen des Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB) und sonstige Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzl. Vorschriften und Darstellungen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Darstellungen:

Wohnhaus vorhanden
Nebengebäude vorhanden
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurbezeichnung 123
Flurstücknummer

Wohnhaus geplant
Nebengebäude geplant
Gemarkungsgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücknummer

Böschung
Fahrbahnbegrenzungslinie

Ermächtigungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 23.11.1996 (BGBl. I S. 3486)
- Verordnung über die Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987 (GV.NW.S.200), geändert am 11.05.1993 (GV.NW.S.294)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)
- Baumutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 02.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)
- Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung) der Gemeinde Südlohn vom 17.01.1996 in den jeweils gültigen Fassungen.

Textliche Festsetzungen

- Anwendung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Südlohn
Es gelten die Festsetzungen aus der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 BauO NW vom 17.01.1996 (Gestaltungssatzung), sofern diese nicht nachfolgend bzw. in den zeichnerischen Festsetzungen abgewichen wird.
- Zusätzliche bzw. ergänzende Festsetzungen:
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
2.2 Bauweise bei Doppelhäusern (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firsthöhe zulässig. Die Baumaterialien müssen aufeinander abgestimmt sein.
2.3 Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 BauGB, § 86 BauO NW)
Garagen/Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
a) Bei Doppelhäusern sind die Garagen in das Haus zu integrieren.
c) Auf den nicht überbaubaren Flächen eines Grundstücks sind Stellplätze zulässig, wenn diese einem Zufahrtsweg mit wasserundurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Porenpflastersteine, Mosaiik- u. Klinkpflaster mit Hohem Fugenanteil, Mittel- u. Großpflaster sowie Kleinpflaster mit offenen Fugen, b) 1 cm) versehen werden.
2.4 Verwendung bzw. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 u. 24 BauGB und § 51a Abs. 3 LWG NW)
a) Befestigte und überbaute Flächen sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken.
b) Beseitigung des Niederschlagswassers von den privaten Grundstücken:
- Zur Regelung des Wasserabflusses ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser unter Beachtung der Boden- und Grundwasserhältnisse auf dem Grundstück gem. § 51 Abs. 2 LWG durch den Eigentümer zu beseitigen. Dieses hat grundsätzlich durch Versickerung über eine mind. 20 cm starke betonierte Bodenschicht zu erfolgen. Diese Versickerung kann entweder erfolgen durch eine 1) Muldenversickerung mit einer bis zu einer Höhe von max. 30 cm bei Niederschlagsereignis einströmen mit Faser-/Gras- oder Stauden bepflanzen Mulde oder 2) Retentionsraumversickerung (Regenwasserloch) mit nachgeschaltetem Versickerung als Böschungsrandüberlauf oder Muldenversickerung. Beide Alternativen können für sich allein oder in Kombination mit einer der nachfolgenden vor- oder nachgeschalteten Möglichkeiten realisiert werden: Brauchwassererwärmung, Regenwasserleitung (Retentionsraumversickerung), Regenwasser-Daunengraben.
- Das Wasser von Hof- und Dachflächen in Wohngebieten stellt nicht belastetes und daher nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser dar, wenn es über die betonierte Bodenschicht ohne weitere technische Anlagen versickert. Für eine Niederschlagswasser-versickerung über eine der v.g. Maßnahmen liegt daher kein erlaubnispflichtiger Einleitungsfallbestand vor, so daß hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis (§§ 2, 3, 7, 7a WHG) nicht erforderlich ist.
- Eine Schutzversickerung ist aus Gründen des Umwelt- und Gewässerschutzes bedenklich. Auf sie sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Eine Niederschlagswasser-versickerung über Schutzversickerung sollte nur dann erfolgen, wenn aufgrund des Einzelfalles alle anderen Methoden der Versickerung bzw. Verrieselung nicht in Betracht kommen. Da mit dieser Form der Versickerung des Niederschlagswasser verbunden über dem Grundwasser zugeführt wird, liegt eine Gewässerbenutzung gem. § 3 WHG vor. Eine derartige Einrichtung bedarf daher zwischen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständigen Behörden.
- Aufgrund der Erkenntnisse aus dem vorliegenden hydrogeologischen Gutachten ist es nicht abzuschließen, daß im Einzelfall nicht das gesamte auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser allein über die v.g. Maßnahmen beseitigt werden kann. In diesem Fall kann zur Verhinderung von möglichen Verunreinigungen nach einem gesonderten Antrag ein geplanter Überlauf an die Abwasseranlage im öffentlichen Raum gestattet werden (Notüberlauf).
c) Beseitigung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Flächen:
Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen im Pflanzgebot ist nur gering belastet. Es ist grundsätzlich über ein im öffentlichen Straßenraum zu installierendes Mulden-Rigolen-System (MRS) zur Versickerung zu bringen. Aufgrund der Erkenntnisse aus dem vorliegenden hydrogeologischen Gutachten ist es möglich, daß nicht das gesamte anfallende Niederschlagswasser über dieses System beseitigt werden kann. Das Pflanzgebot ist von vorhandener Bebauung umgeben. Ein Gewässer, an dem angeschlossen werden könnte, ist örtlich nicht vorhanden. Von daher kann grundsätzlich ein, allerdings gedrosselter, Notüberlaufanschluß an den in der Straße Schulentallee vorhandenen Hochwasserkanal DN 300 erfolgen.
d) Grundwasser aus Ring- und Flächenranganlagen darf in jedem Fall nicht an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden.
- Energie- und Wassereinsparung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Der Energieverbrauch ist durch Wärmedämmung gemäß Wärmeschutzverordnung und passive Nutzung der Sonnenenergie auf einen Heizenergiebedarf von 60 - 100 kWh/m²/a zu beschränken. Wegen der negativen Gesamtenergiebilanz ist auf die Beheizung mit elektrischer Energie zu verzichten.
2.6 Überschreiten der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
a) Untergeordnete Gebäudeanteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie Glasvorbauten/-erker und Wintergärten, dürfen die jeweiligen Baugrenzen um max. 300 m und bis zu 2/3 der Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis zur Traufe überschreiten. Jedoch sind mind. 150 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
b) Treppenhäuser, Erker oder andere aus der Gebäudefront herausstehende Gebäudeanteile dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO die Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht mehr als 150 m vortreten. Weiter vortretende Eingangsüberdachungen und Überdachungen von Kfz-Stellplätzen können in Ausnahmefällen gestattet werden. Ein Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie muß eingehalten werden.
c) Eine Überschreitung der geltenden Baugrenzen bzw. deren Verlängerung mit der Garage bzw. dem Carport ist lediglich bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.
2.7 Pflanzgebot auf öffentlichen und privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
a) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mind. 5 einheimische und standortgerechte Bäume (Stammumfang mind. 22-24 cm) mit einer Unterpflanzung in einem je mind. 4 qm großen Pflanzbeet als Baumreihe zu pflanzen.
b) Die nicht überbaubaren oder befestigten privaten Grundstücksflächen sind strukturgebend als Zier- und Nutzgärten anzulegen. Die dabei zu verwendenden Elemente müssen insges. mehr als 30 % der Freifläche ausmachen: einheimische Laubbäume, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen (ohne Forsythie), Weide (bis 3-malige Mahd/Jahr).
- Ergänzung des Punktes 2.1 der textlichen Festsetzungen:
Aufgrund der städtebaulichen Situation im Planbereich werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden nur ausnahmsweise zugelassen, um einer Einzelhandels-fehlentwicklung vorzubeugen.

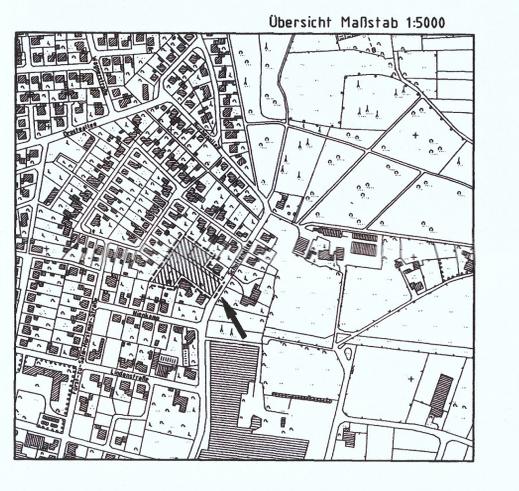
Hinweise

- Pflanzgebot gem. § 178 BauGB
Für den Planbereich wird ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen. Danach sind die Festsetzungen gem. § 4 Abs. 1 Ziff. 25 BauNVO spätestens 2 Jahre nach Satzungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. für die derzeit unüberbauten Grundstücke 2 Jahre nach Baubeginn durch den Vorhabenträger bzw. den Eigentümer durchzuführen.
- Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15 und 16 DStDG NW)
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelurde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Münster (Bräderbergweg 35, 48159 Münster, Tel. 0251/2105252) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsfälle ist mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Hinweise zur Gestaltung und Bebauung der Grundstücke
Bei der Gestaltung und Bebauung der Grundstücke sollten folgende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen:
3.1 Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitgehend nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonnenergiegenutzung eine Energieersparnis zu erreichen. Auf die richtige Zonierung der Innenräume ist zu achten.
3.2 Bei der Auswahl der Baustoffe sollten folgende Prinzipien beachtet werden:
a) positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit, b) geringer Energieaufwand und schadstofffreie Herstellung, c) Regenverarbeitbarkeit von Material und Aufwand, d.h. Regenwassererwärmung, Regenwasserleitung, dezentrale Herstellung.
3.3 Flächen sollten nicht unnötig versiegelt werden. Bauherren sollten die Flächen, die sie befestigen wollen, mit wasserundurchlässigen Materialien versehen. Das hat positive Auswirkungen für:
a) den natürlichen Wasserkreislauf, b) die Filterung des Wassers durch den Boden, c) die Bildung von Grundwasser, d) die Bildung von pflanzenverfügbarem Wasser.
3.4 Für die Bepflanzung der Gärten sind heimische Strauch- und Baumarten zu verwenden, da sie einer Vielzahl von Kleintieren den notwendigen Lebensraum bieten.
3.5 Eine Kompostierungsstelle ist nach Möglichkeit in Erdnähe möglichst geringer Material- und schadstoffreicher Stoffe vorzusehen.
- Möglichkeiten der Energie- und Wassereinsparung:
4.1 Energie kann durch Nutzung der Wintergärten als Sonnenkollektoren und durch Transport der vorgewärmten Luft in die Wohnräume erzielt werden.
4.2 Aktive Solarsysteme zur Brauchwassererwärmung oder Raumheizung sowie die Anlage eines Wärmespeichersystems können zur Energieersparnis beitragen.
4.3 Zur Verringerung des Trinkwasserbedarfs kann Regenwasser auf den Grundstücken gesammelt und genutzt werden. Daher wird für alle Grundstücke die Nutzung von Niederschlagswasser, das von den Dachflächen abfließt, für die Toilette, Waschmaschine und Gartenbewässerung in Kombination mit der grundstücksbezogenen Regenwasserversickerung empfohlen. Die erforderliche Speicherkapazität sollte mind. 4 cbm betragen. Der Einbau und Betrieb von Anlagen zur Regenwassererwärmung ist auf Antrag zulässig. Es sollten ferner wassersparende Sanitärarmaturen im Haushaltsbereich vorgesehen werden.
4.4 Beim Bau einer Versorgungsanlage sind zu unterkühlteren Gebäuden ohne wasserrechtliche Ausübung ein notwendiger Mindestabstand von 6 m zu den Gebäudekanten und -sofern nicht eine gemeinsame Anlage geplant wird - von mind. 2 m zu den Nachbargrenzen einzuhalten, um Verunreinigungen bzw. Gebäudeschäden vorzubeugen.



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Stichstraße Schulentallee", Oeding

Gemarkung Oeding
Flur 6
Maßstab 1:500



Aufstellungsverfahren:

Entwurf:
Hemling Bau GmbH
Jakobstraße 21
46354 Südlohn-Oeding

Entwurfsbearbeitung:
Dipl.-Ing. Bernhard Schammer
Dipl.-Ing. Martin Wülfig
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Von-Basse-Straße 1 / Villa Buchholz
46325 Borken

Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen des § 1 PlanzV 90 vom 10.12.1990. Der katastermäßige Bestand am 27.10.1991 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Borken, den 27.10.1995
Wülfig
Vermessungsingenieur
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Das Satzungsverfahren für diesen Plan ist gem. § 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz durch Beschluß des Rates der Gemeinde Südlohn vom 04.10.1995 eingeleitet worden.
Südlohn, den 04.10.1995
Krause
(Bürgermeister)
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat in seiner Sitzung am 04.10.95 gem. § 7 Abs. 3 S. 3 BauGB-Maßnahmengesetz i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der Begründung beschlossen.
Südlohn, den 04.10.1995
Krause
Bürgermeister

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Rat der Gemeinde Südlohn am 16.04.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Südlohn, den 16.04.1996
Krause
(Bürgermeister)
Gemeindedirektor

Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden könnten, sind gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 20.11.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Südlohn, den 20.11.1996
Krause
(Bürgermeister)
Gemeindedirektor

Dieser Plan hat gem. § 7 Abs. 3 S. 3 BauGB-Maßnahmengesetz i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.96 bis 10.12.96 öffentlich ausgeteilt. Die Dauer der Auslegung wurde gem. Beschluß des Rates der Gemeinde Südlohn vom 04.10.95 gem. § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz auf 2 Wochen verkürzt.
Südlohn, den 12.12.1996
Krause
(Bürgermeister)
Gemeindedirektor

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn in seiner Sitzung am 16.04.96 gem. § 7 Abs. 1 BauGB-Maßnahmengesetz als Satzung beschlossen.
Südlohn, den 16.04.1996
Krause
Gemeindedirektor

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz i.V. mit § 11 Abs. 3 BauGB der Bezirksregierung in Münster angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.
(Verfügung vom 20.6.97 - Az. 35.2-1-520-37/97
Münster, den 20.6.97
Die Bezirksregierung
Im Auftrag
(S)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist ortsüblich am 04.09.1996 bekanntgemacht worden. Die Satzung ist hiermit in Kraft getreten.
Südlohn, den 04.09.1996
Krause
(Bürgermeister)
Gemeindedirektor

Ausfertigung
Kreis Borken FB 63
04.09.1996