



- Art der baulichen Nutzung**
- SO Sondergebiet Pflanzenzucht und -veredelung - überbaubare Grundstücksflächen -
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- 6,0 Baumassenzahl
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- a abweichende Bauweise (Gebäude über 50 m Länge sind zulässig, Abstände nach § 5ff NBauC)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: "Straßenseitengraben mit vorhandener Feldhecke und Ackerzufahrten"
- Grünflächen**
- Grünflächen - privat -
- Wasserflächen und Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
- Wasserflächen
 - Gewässerstrand-, Räum- und Unterhaltungstreifen (5,0 m)
 - Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für die Landwirtschaft
 - Besonderer Nutzungszweck (gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB) z.B. Gärtnerei
 - Flächen für Wald

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - privat
 - Zweckbestimmung: Entwicklung eines naturnahen Waldbestandes mit Waldrandgestaltung (siehe textliche Festsetzung Nr. A.5.1)
 - Zweckbestimmung: Anlage und Entwicklung eines naturnahen Fließgewässers (siehe textl. Festsetzung Nr. A.5.2)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -
 - Einzelbäume zu erhalten
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der BauNutzungsverordnung (BauNVO)**
- A.0. Aufhebung von Bebauungsplänen (§ 1 Abs. 8 BauGB)**
- A.0.1** Mit dem Inkrafttreten dieses Planes werden die örtlich angrenzenden rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 37, 37a und 37b, soweit sie in den Geltungsbereich dieses Planes fallen, außer Kraft gesetzt.
- A.1. Vorhaben- und Erschließungsplan - VEP (§ 12 Abs. 3 BauGB)**
- A.1.1** Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabenträgers, in der Fassung vom 04.11.2013 (erstellt von der Flück Ingenieurgemeinschaft, Ibenbüchel), bestehend aus einer Planzeichnung im Maßstab 1:1000, wird entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- A.2. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. mit § 6 BauNVO**
- A.2.1** Das Plangebiet wird als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Pflanzenzucht und -veredelung" ausgewiesen.
- A.2.2** Das Plangebiet wird als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Pflanzenzucht und -veredelung" ausgewiesen.
- A.3. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. mit §§ 18 und 18 BauNVO**
- A.3.1** Die maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) darf maximal 16,00 m über Normalhöhennull (NNH) liegen. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2,0 m für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten) ist ausnahmsweise zulässig.
- A.4. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO**
- A.4.1** Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Es sind Gebäudehöhen in offener Bauweise auch über 50 m Länge zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise festgesetzten Grenzabstände gemäß Landesbauordnung NRW (BauO NRW) einzuhalten.
- A.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO**
- A.5.1** Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft A dient dem Erhalt und der Entwicklung eines naturnahen Waldbestandes mit Waldrandgestaltung durch Erhalt bestehender Bäume und naturnaher Neuanpflanzungen der Restflächen unter forstlicher Begleitung und in Abstimmung mit der zuständigen Landesbehörde. Nicht bestockte Bereiche sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen wiederzuforsten (Bspw. Stieleiche, Traubeneiche, Buche, Vogelkirsche, Hartriegel, Weiden, Schwarzer Holunder, Schlehe, Kiefer, Fichte, Tanne, Lärche, Douglasie). Die Pflanzung erfolgt in Reihenabständen von 1 Meter und Reihenabständen von 2 Metern. Die Pflanzung ist in einer Mindestqualität von zwei bis dreijährig verpflanzten Sämlingen (50-80 cm) zu verwenden. Die forstliche Herkunft der Bäume ist nachzuweisen. Randlich ist die Anlage von Regenwasserentwässerungsrinnen mit einer Breite bis 2,0 m zulässig.
- A.5.2** Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft B dient dem Anlage und Entwicklung eines naturnahen Fließgewässers gemäß der Genehmigung zum Antrag gem. § 68 WHG. Das Gewässer ist hierbei naturnah auszuführen. Dies beinhaltet einen mäandrierenden Verlauf, abgeflachte Uferböschungen und das Ausbringen von Totholz zur Förderung der Arten- und biotischen Vielfalt. Die Böschungen sind in Teilen mit Ufergehölzen zu bepflanzen oder mit einer arten- und biotischen Ansaat für Gewässerboschungen aufzuwerten. Auf der rechten Uferseite ist ein Bestand von Kopfweiden zu erhalten. Randlich ist die Anlage von Regenwasserentwässerungsrinnen mit einer Breite bis 2,0 m zulässig.
- A.5.3** Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten ist das Fällen, Roden und Zurückschneiden von Gehölzen nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 31.03. zulässig.
- A.5.4** Zur Vermeidung einer direkten Totung darf die Baufeldfreimachung der Restflächen auch nur ausschließlich außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) vorgenommen werden.
- A.5.5** Aus Gründen des Fliehkrautenschutzes soll die Beleuchtung aller neu anzulegenden Verkehrs- und Lagerflächen des Plangebietes, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Für die Beleuchtung aller neu anzulegenden Verkehrs- und Lagerflächen sind ausschließlich LED-Beleuchtungskörper zu verwenden. Sofern vorhandene Anleuchten nachgerüstet werden sollen, sind ebenfalls ausschließlich LED-Lampen zulässig. Durch den Einsatz der Beleuchtungsanlagen ist zusätzlich zu verhindern, dass Insekten und somit Fledermausarten an die Gewächshäuser gelockt werden. Beeinträchtigungen der Fauna sollen so weit wie möglich zu vermeiden sein.
- A.5.6** Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist in abgeschirmten Becken zu speichern und zur Bewässerung in der Gärtnerei zu verwenden.
- A.5.7** Direkte Einträge von Abwasser, aufgetragtem Bewässerungswasser oder auch von festen Stoffen (Sand, Düngemittel etc.) in die Vorflut sind zu vermeiden oder einer Prüfung und Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde abhängig zu machen.
- A.5.8** Die in Kapitel 2.3.2 des Umweltberichtes dargelegten CEF-Maßnahmen sind bis Ende Februar 2014 außerhalb des Plangebietes auf folgender Fläche durchzuführen: Gemeinde Südlohn, Gemarkung Oeding, Flur 15, Flurstück 114. Auf diesem Flurstück sind die erforderlichen Netzkästen und Fiedermaushöhlen sowie ein geeigneter Greifvogelhorst für den Habicht zu montieren.
- A.6. Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen, Erhalt von Einzelbäumen nach § 9 Abs. 1 Ziffern 2b und 2c BauGB**
- A.6.1** Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.
- B. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**
- B.1** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fröhenhistorische Bodenfunde (das können u.a. sein: Mauern, alte Graber-, Tongefäßscherben, Holzleichenansammlungen, Schlacken sowie aufliegende Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 16 DSchG meldesfähig und müssen der Gemeinde Südlohn (Unsere Denkmalbehörde) oder dem der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - Tel.: 0251/531 8811 unverzüglich gemeldet werden.
- Meldespflicht ist der Finder, der Eigentümer und die sonstigen Nutzungsberechtigten sowie der Leiter der Arbeiten, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 16 Abs. 1 und 2 DSchG bis zum Ablauf von 3 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige bis zu einer Woche nach deren Abendung, unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmal-schutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 16 Abs. 3 DSchG).
- C. Hinweise**
- C.1** Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Ortskarte zu bitten.
- C.2** Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) einzuhalten.
- C.3** Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (denkmal mit DWA-M 182, FGSV-Nr. 939) einzuhalten.
- C.4** Zur Sicherung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie von zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern ist grundsätzlich die DIN 18920 "Landschaftsbauarbeiten" einzuhalten. (Diese DIN-Norm regelt den Schutz von Vegetation und Boden bei Baumaßnahmen. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Errichtung von Schutzzäunen als Sicherung vor Befahren und Abgraben.)
- C.5** An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es teilweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geruchsmischungen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
- C.6** Düngungs- und Pflanzenschutzmittel sind so zu lagern, dass ein Eintrag in Oberflächengewässer, bspw. bei Regenereignissen, ausgeschlossen werden kann.

- RECHTSGRUNDLAGEN - Stand: Oktober 2013**
- Baugesetzbuch - BauGB** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- BauNutzungsverordnung - BauNVO** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90** - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) - BNatSchG** - gemäß Artikel 1 des Gesetzes, v. 29.07.2009, BGBl. I S. 2542 (Nr. 51), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- 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 2 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV NRW S. 564).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142).



Änderungen:

Index	Datum	Name	Art der Änderung

Westhoff Vertriebsges. mbH

"Erweiterung Gärtnerei Westhoff"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE 9

Maßstab: 1:1000

Anlage:

Auftraggeber: J. + H. Westhoff
Fresenhof 22-24
46354 Südlohn

PLANNINGBÜRO
Dahling & Wissmann
Südlohn 27
46354 Südlohn
Tel.: 0251/22119
Fax: 0251/22135

FLICK INGENIEURGEMEINSCHAFT

Adresse: Neumarkt 31 - 46477 Bielefeld
Fon: 05451/9105-3 Fax: 05451/9105-5
E-mail: info@ing-flid.de

Planung: Dahling / Wissmann
Zeichnung: H. Westhoff
Datum: 24.01.2014

<p>Beschneidung Planunterlagen:</p> <p>Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des Katasters mit dem Nachweis vom 04.12.13 übereinstimmt und geometrisch einwandfrei ist. Diese Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.</p> <p>H. Westhoff Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Aufstellungsbeschluss:</p> <p>Der Rat der Gemeinde Südlohn hat am 06.02.13 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VE 9 "Erweiterung Gärtnerei Westhoff" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.06.13 gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Südlohn, den 06.02.13 Bürgermeister</p>	<p>Auslegungsbeschluss:</p> <p>Der Rat der Gemeinde Südlohn hat in seiner Sitzung am 28.02.13 gemäß § 3 (2) BauGB dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VE 9 "Erweiterung Gärtnerei Westhoff" und der Entwurfsgründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.02.13 gemäß § 3 (2) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Südlohn, den 28.02.13 Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung:</p> <p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VE 9 "Erweiterung Gärtnerei Westhoff" hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 (2) Satz 1 BauGB in der Zeit vom 06.04.13 bis einschließlich 06.04.13 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.</p> <p>Südlohn, den 07.04.13 Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss:</p> <p>Der Rat der Gemeinde Südlohn hat am 28.02.13 gemäß § 3 (2) Satz 1 BauGB die festgesetzten vorgebrachten Anregungen geprüft und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VE 9 "Erweiterung Gärtnerei Westhoff" gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in Kenntnis der Begründung als Satzung beschlossen.</p> <p>Südlohn, den 06.02.14 Bürgermeister</p>	<p>Schlussbekanntmachung:</p> <p>Der Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VE 9 "Erweiterung Gärtnerei Westhoff" ist am 14.04.14 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.04.14 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Südlohn, den 23.04.14 Bürgermeister</p>
---	--	--	---	---	--