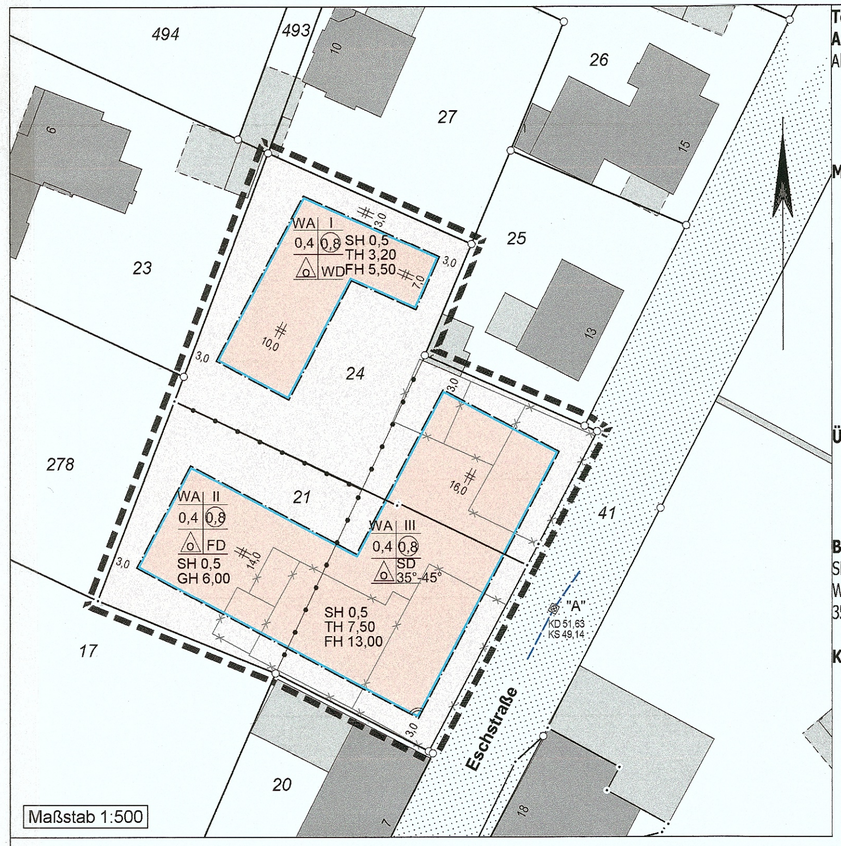


Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet,§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) NR. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl
(0,8)	Geschossflächenzahl
o	offene Bauweise
SD	Satteldach
35°-45°	Dachneigung
SH	max. 0,5 m über Punkt „A"
TH 3,20	max. zulässige Traufenhöhe über Sockelhöhe
FH 5,50	max. zulässige Firsthöhe über Sockelhöhe
GH 6,00	max. zulässige Gebäudehöhe über Sockelhöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem.§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 22+23 BauNVO

Baugrenze

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
§9 Abs. 7 BauGB

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

Darstellungen

vorhandenes Gebäude
Gebäude zum Abriss bestimmt
vorh. Flurstücksgrenze
123 vorh. Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs: 1 BauGB)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Blatt 2, sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vohabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet (§ 9 Abs. 2 BauGB

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

- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind in der Planzeichnung ersichtlich.
  Als Sockelhöhe gilt die Fußbodenoberkante Erdgeschoss (Rohbaumaß).
  Als unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist der im Plan eingezeichnete Punkt „A" (Schachtdeckel 59574014R) für das allgemeine Wohngebiet maßgebend. Die Höhenlage des Punktes ist in der Planzeichnung bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) eingetragen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).
- Die Trauf- und die Firsthöhe bemessen sich ab der Sockelhöhe.
  Als Firsthöhe bei festgesetzten Flächdächern gilt die obere Dachkante.
- Grundflächenzahl für Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 19 BauNVO)
  Die Grundflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt. Für Stellplätze und Ihre Zufahrten ist eine Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- Ein Oberschreiten der Baugrenze für Treppenhauser, Treppen, Windfänge, Vordächer, Dachvorsprünge, Lichtschächte, Rampen ist bis zu 1,5 m zulässig, soweit der Bebauungsplan nicht etwas anderes festsetzt (§ 23 (5) BauNVO).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BF) (gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 BauO NRW 2018)

SD	Satteldach
WD	Walmdach
35° -45 °	Dachneigung mit zulässiger Abweichung von +/- 5°

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (H) (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Es wird die Umsetzung von Dachbegrünungen empfohlen. Jede einzelne Dachbegrünung trägt zur Entlastung der Kanalisation bei. Eine gewöhnliche Extensivbegrünung kann in ihrem Begrünungsaufbau zwischen 20 und 40 l/m² Wasser, eine Intensivbegrünung zwischen 50 und 100 l/m² speichern. Das Rückhaltevermögen eines Gründachs dient damit der Dämpfung und zeitlichen Streckung von Niederschlagsspitzen.
- 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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie -Amt für Bodendenkmalpflege-, Außenstelle Münster (Bröderichweg 35, 48159 Münster, Tel.: 0251/210 52 52) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird (§§ 15 und 16 DSchG NW). Der Landschaftsverband Westf.-Lippe ist berechtigt das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen. (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- 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.
- Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 1.800 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden sicher zustellen. Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und die einschlägige DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr wird hingewiesen.
- Oberboden (Mutterboden) Im Sinne der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen gem. § 202 BauGB. Der Oberboden ist vordringlich im Plangebiet wieder einzubauen. Der Oberboden von Bau- und Betriebsaschen ist gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen
- Es wird auf die §§ 39 „Allgemeiner Artenschutz" und § 44 „besonderer Artenschutz" des Bundes-naturschutzgesetzes hingewiesen. Nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz 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 Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Baumen sind zulässig. Die Verbote gelten nich für die in §39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fälle.
- Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist verboten,1. 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, 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterung- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor,wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Diese Verbote gelten nicht für die in § 44 Abs. 5 BNatSchG genannten Fälle.
- Die im Plan genannten Normen und Regelwerke körnen während der Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminabsprache bei der Gemeinde Südlohn eingesehen werden.

Verfahrensvermerke
Die Aufstellung dieses Planes sowie die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 2 und gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 13.03.2019 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss des Rates der Gemeinde Südlohn vom 13.03.2019 wurde am 02.07.2019 gem. § 2 Abs. BauGB Im Amtsblatt Nr. 24_7 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Benachrichtigung der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs.2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgte am 11.07.19.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde gem. § 13a Abs.2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung vom 15.07.19 in der Zeit vom 25.07.19 bis 27.08.19 (einschl.) öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat die von der Öffentlichkeit sowie von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen am 18.09.19 geprüft.

Dieser Plan mit der Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 18.09.19 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Südlohn, 19.09.19

Bürgermeister

Ausgefertigt
Südlohn, 25.09.19

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt der Gemeinde Nr. 29/19 vom 27.09.19).

Südlohn, 30.09.19

Bürgermeister

Die Plangrundlage (Flurkarte) entspricht den Genauigkeitsanforderungen der PlanzV 90 und stimmt mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters Stand: 25.9.2019 überein.
Die Festlegung der neuen städtebaulichen Planung wird als geometrisch ausreichend bescheinigt.
Borken, den 25.9.2019

(ÖbVI)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) v. 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)
- § 32 Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung Vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09 2017 (BGBl. I S. 3370)
- § 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- §§ 7 und 41 der 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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90)
- § 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987 (GV. NW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28.08.2018 (GV. NRW. S. 468)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, 716) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934)
- Hauptsatzung der Gemeinde Südlohn

in den zurzeit geltenden Fassungen

Gemeinde Südlohn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE13

„Wohnanlage Eschstraße"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Planzeichnung und Text)

Blatt 1 von 2

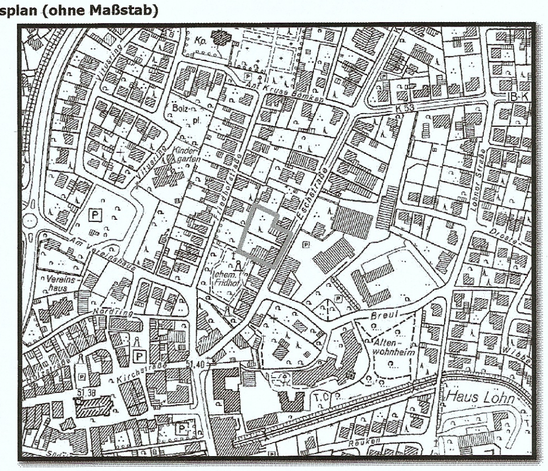
Dieser Bebauungsplan besteht aus:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Blatt 1) und Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)

Gemarkung: **Südlohn** **Maßstab 1: 500**

Flur: **21**

Entwurf **3 Ausfertigungen**

Stand: **07/2019** **1. Ausfertigung**

Übersichtsplan (ohne Maßstab)