



**I. Zeichnerische Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 I Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
  - SO Sondergebiet; hier: für Biogasanlagen und Recyclingbetriebe (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
  - 10,0 Baumassenzahl (BMZ), z.B. 10,0, als Höchstmaß
  - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8, als Höchstmaß
- Höhe der baulichen Anlagen**
  - GH max. 20,00 m Gesamthöhe, ab Fußbodenoberkante Erdgeschoss (Rohbaumals); z.B. 20,00 m als Höchstmaß
- überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 I Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 I Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 I Nr. 26, und 25 BauGB)
  - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 I Nr. 20 BauGB)
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 I Nr. 25a BauGB)
- Flächen zur Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 I Nr. 16 BauGB)
  - Ⓜ Regenrückhaltebecken
- Sonstige Planzeichen** (§ 9 VII BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Darstellungen ohne Normcharakter**

**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Gesamthöhe der baulichen Anlagen
GRZ	BMZ

**II. 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 entgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeindeverwaltung Südlohn als untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege-, Außenstelle Münster (Brödelweg 35, 48159 Münster, Tel.: 0251/210 52 52) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle 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 Westfalen-Lippe ist berechtigt das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen. (§ 16 IV DSchG NW).

**III. Festsetzungen durch Text** (§ 9 Abs. 1 und 4 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 I Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
  - 1.1 **Sondergebiet Biogas und Recyclingbetriebe** (§ 11 I BauNVO)
    - Allgemein zulässig sind Biogasanlagen mit Nebenanlagen zur Vergärung von organischen Reststoffen zur Gewinnung von Energie und Düngemittelkonzentraten
    - Allgemein zulässig sind Anlagen mit Nebenanlagen zur Zwischenlagerung und zum Recycling von Wertstoffen
    - Gemäß § 11 BauNVO werden betriebsgebundene Wohnungen im Sinne von § 8 III und § 9 III BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 I Nr. 1 BauGB, § 16-21 BauNVO)
  - Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind aus der Planzeichnung ersichtlich.
  - Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 20,00 m über Geländehöhe festgesetzt.
  - Der genaue Bezugspunkt wird von der Gemeinde Südlohn vorgegeben.
  - Die Festsetzung zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auch auf Nebenanlagen, sofern nicht nachfolgend Ausnahmen festgesetzt werden.
- Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 I Nr. 2 BauGB)
  - Zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen und Grenzabstände festgesetzt. Die Maße sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Eine Überschreitung der Baugrenzen für Hauptgebäude ist nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 I Nr. 25 a BauGB)
  - Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen:
    - Die Art der Bepflanzung beim Pflanzgebot für Bäume besteht aus Stieleiche, Rotbuche oder Hainbuche. Diese sind mit einem Stammumfang von 12 cm – 16 cm anzupflanzen.
    - Der Strauchanteil beträgt 70% und besteht aus Salweide, Hartriegel, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Hasel, Weißdorn, Schlehe und Hundrose. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss mindestens 1,25 m bis 1,50 m betragen. Die Pflanzabstände sind als Dreiecksverband von 1,0 m x 1,0 m und gruppenweise von 3 bis 5 Stück einer Art zu mischen.
    - Pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 4 m<sup>2</sup> vorzusehen. Der Stamm ist vor Beschädigungen durch Anfahren zu schützen.
    - Pro angefangene 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 4 m<sup>2</sup> vorzusehen. Der Stamm ist vor Beschädigungen durch Anfahren zu schützen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass die Baumschirme über den Stellplätzen liegen.
  - Die Ausgestaltung der als Fläche für Anpflanzungen mit der Bezeichnung „Waldrand“ wird wie folgt festgelegt werden (Aufbauschema von west nach Ost, d.h. vom vorhandenen Wald in Richtung Grünland):
    - 7m breite Anpflanzung von Bäumen II. Ordnung; Baumarten: Eberesche, Hainbuche, Feldahorn, Wildapfel, Wildbirne
    - 10m breite Strauchpflanzung mit Hasel, Weißdorn, Schlehe, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Gemeiner Hartriegel, Besenjaster und Hundrose
    - 3m breiter Krautsaum (Selbstbegrünung, keine Ansaat) mit Weidelgras als Abschluss zum Grünland.
- Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 I Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
  - Garagen und Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Stellplätze sind auch außerhalb, im straßenseitigen Grenzabstand zulässig
  - Enläng des verlegten Gewässers 1200 sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**IV. Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

und in Verbindung mit:

- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 9. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439)
- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV.NW.S.666), zuletzt geändert am 17. Dezember 1998 (GV. NW. S. 771)
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 869), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. 08 1998 (BGBl. I S. 2481), in der Fassung vom 21. 09 1998 (BGBl. I S. 2964),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planiinhaltes (Planzeichnerordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- der Verordnung über die Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987 (GV. NW. S. 200, SGV NW S. 231), geändert am 11.05.1993 (GV. NW. S. 294),
- dem Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 04.07.1979 (GV. NW. S. 48) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926, SGV NW 77),

in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

**V. Aufstellungsverfahren**

Dieser Plan wurde im Auftrag des Rates der Gemeinde Südlohn ausgearbeitet. Südlohn, den 25.02.2004 Der Bürgermeister Baumt (Verantwortlich)	Die Planunterlagen entsprechen den Genauigkeitsanforderungen der PlanzV 90 und stimmen mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand: ...) überein. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen der neuen städtebaulichen Planung wird als geometrisch einwandfrei bescheinigt. Borken, den ... (off. best. Vermessungsingenieur)
Die Aufstellung dieses Planes sowie die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 30.10.2002 beschlossen. Südlohn, den 31.10.2002 Der Bürgermeister Baumt Schriftführer	Der Aufstellungsbeschluss des Rates der Gemeinde Südlohn vom 30.10.2002, wurde am 30.09.2003 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Südlohn, den 01.10.2003 Der Bürgermeister Baumt Schriftführer
Die Offenlegung dieses Planes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom Rat der Gemeinde Südlohn am 30.10.2002 beschlossen. Südlohn, den 31.10.2002 Der Bürgermeister Baumt Schriftführer	Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung vom 30.09.2003, in der Zeit vom 20.10.2003 bis 23.11.2003 öffentlich ausgestellt. Die Beteiligung der Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 16.10.2003 Südlohn, den 23.11.2003 Der Bürgermeister Baumt Schriftführer
Der Rat der Gemeinde Südlohn hat die von den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 10.12.2003 geprüft. Südlohn, den 11.12.2003 Der Bürgermeister Baumt Schriftführer	Aufgrund von den Bürgern bzw. Trägern öffentl. Belange vorgebrachter Bedenken und Anregungen wurde dieser Plan nach der Offenlegung entsprechend den roten Eintragungen durch Ratsbeschluss vom 10.12.2003 geändert. Südlohn, den 11.12.2003 Der Bürgermeister Baumt Schriftführer
Dieser Plan wurde vom Rat der Gemeinde Südlohn am 25.02.2004 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Kenntnis der Begründung als Satzung beschlossen. Südlohn, den 26.02.2004 Der Bürgermeister Baumt Schriftführer	Der Satzungsbeschluss und die öffentliche Auslegung dieses Planes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht (Amtsblatt der Gemeinde Nr. 15 vom 19.03.2004) Südlohn, den 29.03.2004 Der Bürgermeister Baumt Schriftführer
Der Plan wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom ... Az.: ... genehmigt. Münster, den ... Der Regierungspräsident i.A.	



Gemeinde Südlohn

**1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 „Osselerhorst“ OT Südlohn**

Gemarkung:	Südlohn	Maßstab 1 : 1.000
Flur:	26	
Entwurf:	Gemeinde Südlohn - Bauamt	3 Ausfertigungen
Stand:	-12/2003	1 Ausfertigung

