MI	II
0,6	1,2
ED	SH ≤ 0,5 TH 6,0- 6,5 FH ≤ 10,0 DN 25°–35°

WA 1	II
0,4	0,8
ED	SH ≤ 0,5 TH ≤ 4,5 FH ≤ 9,75 DN 35°–45°

WA 2	II
0,4	0,8
ED	SH ≤ 0,5 TH ≤ 5,5 FH ≤ 9,75 DN 40° = 5° bei TH bis 4,50 m DN 30° = 5° bei TH ab 4,50 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 4 und 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

- Für den als Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) festgesetzten Bereich sind die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig.
- Gemäß § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 sowie nach (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

- Für den als Mischgebiet (MI) festgesetzten Bereich sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 1-5 BauNVO allgemein zulässig.
- Gemäß § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6-8 sowie nach (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

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

- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind in der Planzeichnung ersichtlich.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- Für das Plangebiet wird durchgängig die offene Bauweise in Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung ist lediglich um 3 m zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO soweit es sich um Gebäude i. S. des § 2 (2) BauO NRW handelt.
- Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie Glashäuschen oder Wintergärten, dürfen die jeweiligen Baugrenzen um maximal 3,00 m und bis zu 2/3 der Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis max. zur Traufe überschreiten. Jedoch sind mindestens 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie und 5,00 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Treppenhäuser, Erker oder andere aus der Gebäudefront hervortretende Gebäudeteile dürfen gemäß § 23 (2) Satz 3 BauNVO die Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht mehr als 1,50 m hervortreten. Weiter vortretende Eingangsüberdachungen und Überdachungen von Kfz-Stellplätzen können in Ausnahmefällen gestattet werden. Ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten.

5. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- Oberer Bezugspunkt für die Berechnung
  - der Firsthöhe (FH) ist die obere Dachkante,
  - der Traufenhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Flucht der Außenseite des traufenseitigen Mauerwerkes mit der Oberkante Dachsparren,
  - der Sockelhöhe (SH) ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbaumaß)
- Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Sockelhöhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberfläche an der Haupterschließungsseite im Bereich der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittlinien mit den seitlichen Außenwänden. Bei geneigter Straßenoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend. Als Straßenoberfläche gilt die Oberkante der endgültig fertig gestellten Straße.
- Für die Berechnung der Traufen- und der Firsthöhe ist der untere Bezugspunkt die Oberkante des Fußbodens (Rohbaumaß) im Erdgeschoss.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW)

- Anwendung der Gestaltungssatzung der Gemeinde Südlohn:
  - Es gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Gemeinde Südlohn in der derzeit gültigen Fassung sofern hiervon nicht nachfolgend oder in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen wird.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (1) Nr.1 BauO NRW):
  - Doppelhäuser sind nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe sowie nach Dachform, -neigung, Firstrichtung und -höhe einheitlich zu gestalten.
  - Für die Dächer baulicher Anlagen gelten folgende Festsetzungen:
    - Dacheinlegung: (siehe Planzeichnung)
    - Dachform: alle Formen geneigter Dächer
    - Untergeordnete Anbauten, Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können ein Flachdach erhalten.

7. Niederschlagswasserbeseitigung:

- Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im "Qualifizierten Mischsystem":
- Die Straßenflächen werden über den öffentlichen Regenwasserkanal entwässert.
- Das auf den Dachflächen und Grundstückszufahrten anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu verrieseln.

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) 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 freigeben 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 IV DSchG NW).
- Es kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden, bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg über das Ordnungsamt der Gemeinde Südlohn umgehend zu verständigen.
- Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen ist.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat am 15.12.2004 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VE5 „Auf dem Bülten " beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2004 gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gegeben.

Die Gemeinde Südlohn hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1) BauGB mit Bekanntmachung vom 28.01.2005 unterrichtet und ihnen am 17.02.2005 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Das Plangebiet wurde gem. Beschluss des Rates der Gemeinde Südlohn vom 10.12.2008 erweitert.

Die Gemeinde Südlohn hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1) BauGB mit Bekanntmachung vom 11.12.2008 erneut unterrichtet und ihnen vom 19.12.2008 bis zum. 09.01.2009 erneut Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 „Auf dem Bülten" hat mit dem Begründungsentwurf gem. § 3 (2) Satz 1 BauGB in der Zeit vom 11.02.2009 bis 11.03.2009 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 04.02.2009 gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gegeben worden, mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können sowie dass Anträge gem. § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO nur noch innerhalb eines Jahres nach der Bekanntmachung der Rechtsvorschrift gestellt werden können. Weiterhin wurde darauf verwiesen, dass im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird und dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.02.2009 gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und gem. § 3 (2) Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt.

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat am 13.05.2009 gem. § 3 (2) Satz 4 BauGB die fristgemäß vorgebrachten Anregungen geprüft und den Bebauungsplan Nr. 5 „Auf dem Bülten" in Kenntnis der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Südlohn, 14.05.2010
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. VE5 „Auf dem Bülten" ist am 30.03.2010 gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB rechtskräftig geworden.

Südlohn, 30.03.2010
Bürgermeister

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Katasterstand: 13.05.2009
....., 13.05.2009

Dipl.-Ing. Dürschlag
Öffentl. best. Verm.-Ing. Öff. bestl. Vermessungsingenieur

Planzeichenerklärung

Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 Bau GB und §§ 1 bis 14 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1, V, m, (2) und (3) BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl
z.B. (0,8) Geschossflächenzahl
II z.B. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

z.B. FH 9,75 m Firsthöhe als Höchstmaß
z.B. TH 4,5 m Traufwandhöhe als Höchstmaß
z.B. SH 0,5 m Sockelhöhe als Höchstmaß

Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o offene Bauweise

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

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P Öffentliche Parkflächen

Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für unterirdische Abwasserleitungen und Anlagen zugunsten des Erschließungsträgers und des Grundstücksbesitzers für das angeschlossenen Baugrundstück

Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NW)

Dächer
(§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)

SD Satteldach
z.B. 35-45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

sonstige Planzeichen
(Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

sonstige Planzeichen
(Darstellung ohne Normcharakter)

1. Bauabschnitt
2. Bauabschnitt

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ	GFZ
Gesamthöhe	

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW. Nr. 37 S. 615)

§ 32 Landesplanungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 430)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I 3316) § 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833) §§ 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 Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht - Bekanntmachungsverordnung- (Bekanntmachungsverordnung) vom 26.08.1999 (GV.NRW. S. 516/ SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332) § 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.09.2005 (GV. NRW. S. 818)

Hauptsatzung der Gemeinde Südlohn

in den zurzeit geltenden Fassungen

N

Gemeinde Südlohn

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE5 Auf dem Bülten

Gemarkung: Oeding **Maßstab 1: 500**
Flur: 6
Entwurf: Gemeinde Südlohn **4 Ausfertigungen**
- Planen+Bauen -
Stand: 02/2009 Entwurf **Ausfertigung**

Übersichtsplan **Maßstab 1: 5.000**