

FESTSETZUNGEN

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO und Nr. 1.1.3. der Anlage zur PlannVO 90)

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 08 Geschossflächenzahl (Nr. 2.1. der Anlage zur PlannVO 90)

GFZ 04 Grundflächenzahl (Nr. 2.3. der Anlage zur PlannVO 90)

Zahl der Vollgeschosse (Nr. 2.7. der Anlage zur PlannVO 90)

I - II als Mindest- und Höchstmaß

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise (Nr. 3.1. der Anlage zur PlannVO 90)

Baugrenze (Nr. 3.5. der Anlage zur PlannVO 90)

**VERKEHRSFÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfächen (Nr. 6.1. der Anlage zur PlannVO 90)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (Nr. 6.2. der Anlage zur PlannVO 90)

Privatstraßenfläche

**GRUNDFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Nr. 9. der Anlage zur PlannVO 90)

Öffentliche Grünfläche (Nr. 9.1. der Anlage zur PlannVO 90)

Private Grünfläche (Nr. 9.2. der Anlage zur PlannVO 90)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB und Nr. 15.3. der Anlage zur PlannVO 90)

St Stellplätze

Gr Garagen

Ca Carports

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und Nr. 15.6. der Anlage zur PlannVO 90)

Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 7 BauGB und Nr. 15.13. der Anlage zur PlannVO 90)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB und Nr. 15.13. der Anlage zur PlannVO 90)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO und Nr. 15.14. der Anlage zur PlannVO 90)

D 40°-50° Dachneigung (§ 9 BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW)

VERFAHRENSRECHTLICHER NACHWEIS

Entwurf und Anfertigung	Das Satzungsverfahren für diesen Plan ist gemäß § 7 Abs. 3 BauGB/MaßnahmenG IVm. durch Beschluß des Rates der Gemeinde Südlohn vom eingeleitet worden.	Die Bürgerbeteiligung gem. § 7 Abs. 3 S. 3 BauGB/MaßnahmenG IVm. § 3 BauGB ist entsprechend dem Beschluß des Bau- und Planungsausschusses vom in der Zeit vom bis durchgeführt worden.
Selm, den	Südlohn, den	Südlohn, den
Gryczan-Wiese	Gemeindedirektor	Gemeindedirektor
Der Rat der Gemeinde Südlohn hat in seiner Sitzung vom § 7 Abs. 3 BauGB/MaßnahmenG S. 3 IVm. § 3 Abs. 2 BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der Begründung beschlossen.	Dieser Plan hat gem. § 7 Abs. 3 S. 3 BauGB/MaßnahmenG IVm. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Offenlegung wurde am gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsbüchlich bekanntgemacht.	Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Gemeinde Südlohn in seiner Sitzung vom diesen Plan gem. § 7 Abs. 1 BauGB/MaßnahmenG als Satzungsbeschluss beschlossen.
Südlohn, den	Südlohn, den	Südlohn, den
Gemeindedirektor	Gemeindedirektor	Gemeindedirektor
Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 PlanZVO vom 12.12.1990 Stand der Kartenerstellung: September 1994	Dieser Plan ist gem. § 7 Abs. 3 BauGB/MaßnahmenG IVm. § 11 Abs. 3 BauGB dem Regierungspräsidenten Münster angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht. (Verfügung vom Az. ...)	Dieser Plan wurde am öffentlich bekannt gemacht.
Borken, den	Südlohn, den	Südlohn, den
	Der Gemeindedirektor im Auftrage:	Der Gemeindedirektor im Auftrage:

GEMEINDE SÜDLOHN

Vorhaben- und Erschließungsplan

Scharperloh I

Gemäß § 7 BauGB/Maßnahmengesetz vom 22.04.1993  
Gemäß §§ 2 und 10 BauGB und den §§ 4 und 28 GO NW, sowie § 81 der BauONV Baugesetzbuch (BauGB) vom 06.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 v. 22.01.1991)  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475)  
Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Baurecht NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.08.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467)  
Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsskizzen in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) Rdrl. des Innenministers vom 20.12.1978 IDZ - 7120.

**Ausgefertigt** **GEMARKUNG: Südlohn**

**FLUR: 23**

**RAHMENKARTE(N):**

**MASS-STAB: 1 : 500**

**BEARBEITUNGSSTAND: 4.95**

Südlohn, den

Bürgermeister



**Lageplan Kreuzungsbereich B 70 / K 14**  
Maßstab 1 : 500  
Gemarkung Südlohn  
angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen  
Borken, im September 1994  
Dipl. Ing. E. Gesing  
Dipl. Ing. H. Scherwinski  
Albert-Schweitzer-Str. 12  
46325 Borken  
Tel. 02861/3164 Fax 65612  
Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß sämtliche Gegenstände (Kfz, Schieber etc.) aufgenommen wurden. Nur die örtlich sichtbaren Gegenstände wurden aufgenommen.  
Die Höhenangaben beziehen sich auf den NN 13.  
Gasthof Barmann, Südlohn 1, 49183 m ü. NN.  
Zeichenerklärung  
• Höhe  
■ Straßeneinbauf  
▣ Kanaldäcke  
▤ Pfeilstrichleuchte  
● Hydrant  
○ Baum  
□ Schacht  
Y Verkehrsschild  
I Zufahrt-Zugang  
▲ Aufstellleuchte



Übersichtsplan Maßstab 1:2500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN für den Vorhaben- und Erschließungsplan "Scharperloh I", Südlohn

1. **ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**  
(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW)

1.1 Die Dachneigung beträgt 40 - 50 Grad. Ausnahmen von der vorgeschriebenen Neigung können bei Dachbegrünungen gestattet werden. Gebäude, Nebengebäude, Carports bzw. Garagen können die vorgeschriebene Dachneigung über- oder unterschreiten oder als Flachdach ausgebildet werden.

1.2 Firste sind bis zu einer Höhe von 10 m zulässig. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante First und der vor dem Grundstück anzutreffenden Höhe der Gehweg- bzw. Mischverkehrsfläche.

1.3 Die Traufhöhe der Gebäude muß größer als 4,25 m sein. Sie wird gemessen zwischen der Außenkante Gebäude und der vor dem Grundstück anzutreffenden Höhe der Gehweg- bzw. Mischverkehrsfläche. (s. Höhenangaben im V+E-Plan)

1.4 Die Bauteile der Gebäude darf bis zu 14 m betragen.

1.5 Doppelhäuser sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firsthöhe zulässig. Die Bauteilmassen müssen nach Pkt. 1.8 abgestimmt sein.

1.6 Dachgauben sind grundsätzlich zulässig bei Häusern mit einer Dachneigung ab 35 Grad. Das weitere gilt die Gestaltungsregeln der Gemeinde Südlohn vom 01.02.1995 (Sitzungsprotokoll Nr. 60025):

- An einem Haus und bei einer Doppel- oder Reihenhausbauweise sind die Dachgauben einheitlich zu gestalten.
- Dachgauben sind mit Flachdach und geneigten oder gewölbten Dachkonstruktionen zulässig.
- Von Gebäudeabschlüssen ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten.
- Bei Errichtung einer Gaube ist diese mit jeweils gleichen Abständen zum Giebel anzuordnen. Hierbei ist ein Abstand von je 2 m einzuhalten. Bei Errichtung mehrerer Gauben auf einer Hausseite müssen die einzelnen Gauben gleich lang sein. Die Länge der Gauben ist am Gaubenfußpunkt zu messen.
- Die Traufe der Hauptdachfläche darf nicht unterbrochen werden. Hierzu ist zwischen Traufe und Gaubenfußpunkt ein Mindestabstand von 2 Dachziegeln einzuhalten. Die Schnittlinie Gaubendachfläche/Hauptdachfläche bzw. Gaubendachfläche/Hauptdachfläche muß einen Mindestabstand von 2 Dachziegeln vom First der Hauptdachfläche einhalten.
- Die Fensterfläche ist nur an der Gaubenfrontfläche zulässig und muß mindestens 1/2 der Gaubenflächen betragen.
- Dach- und Fassadenbegrünung: Mindestens 30% der Fassaden der Hauptgebäude und der Außenwände der Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Alternativ hierzu können Carports und Garagen flächendeckend mit einer Dachbegrünung versehen werden. Es sind Pflanzsubstrate mit wasserspeichernden Eigenschaften wie Blähton, Basaltlava o. ä. zu verwenden.

1.8 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Baumaterialien zulässig:  
Fassade: Verkleidung im Farbton "Hellbezugswert" 10 - 40 in Kombination mit Putzflächen und/oder Holzverkleidung mit einem max. Flächenanteil von 1/4 der Gesamtfassade; Farbton: Rot, rotbraun  
Dach: Tonziegel im Farbton "Hellbezugswert" 10 - 40, keine Colourfarsen; Farbton: Rot, rotbraun, braun  
Baustoffe: PVC-Stoffe und Tropfenhölzer sind aus Gesundheits- und Umweltschutzgründen nicht zulässig. Balkonbrüstungen und Überdachungen aus glasfaserverstärkter Polyesterplatten dürfen nicht ausgeführt werden.

2. **GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE, bewegliche Abfallbehälter und Garagen**  
(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW)

Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Mollboxen sind mit Hecken, Abplanzungen von Strüchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Bei Gehöden sind Pflanzen der Gehölzliste (s. Liste des Grünordnerischen Fachbeitrags) zu verwenden.

3. **GESTALTUNG DER NICHTÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
(§ 9 BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW)

3.1 Auf den nicht überbaubaren Flächen eines Grundstücks sind eine Garage bzw. Carport und beachtliche Nebenanlagen zulässig.

3.2 Befestigte Flächen sind auf ein notwendiges Maß (GRZ nicht 0,4) zu beschränken. Sie sind so zu gestalten, daß das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert und nicht in die Kanalisation abgeleitet wird. Es müssen wasserundurchlässige Materialien (z.B. Rasenlocksteine, o. ä.) verwendet werden.

3.3 Eine Einfriedung der Grundstücksgrenzen ist nur durch geschlossene Strauchgruppen oder geschichtete Hecken zulässig. Im Bereich von Terrassen können auf einer Länge von 6 m Einfriedungen mit anderen Materialien verwendet werden. An der Venenstraße ist eine Wallhecke anzulegen und zu bepflanzen (s. Pflanzschema A).

4. **ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN**  
(§ 23 Abs. 2, Satz 3 BauNVO)

4.1 Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie Glashauben und Wintergärten, dürfen die jeweiligen westlichen und südlichen Baugrenzen um maximal 3,00 m und bis zu 2/3 der Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis zur Traufe überschreiten. Jedoch sind 1,50 m Abstand zur Straßenebegrenzungslinie einzuhalten.

4.2 Treppenhäuser, Erker oder andere aus der Gebäudefront herausragende Gebäudeteile dürfen gem. § 23 Abs. 2, Satz 3 der BauNutzungsverordnung die Baugrenzen überschreiten, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten. Weiter vortretende Eingangsüberdachungen und Überdachungen von Kfz-Stellplätzen können in Ausnahmefällen gestattet werden.

5. **PFLANZ- UND ERHALTUNGSBEBOT**  
Gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:

5.1 Auf allen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Standorten sind Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18/20 cm haben, gemessen in 1 m Höhe.

5.2 Auf jedem Baugrundstück mit einer Größe bis 250 m² ist mindestens ein hochstämmiger Solitärbaum I. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten. Bei einer Grundstücksgröße von mehr als 250 m² ist die Anzahl der zu pflanzenden Bäume zu verdoppeln. Zur Erfüllung der Pflanzgebote sind Baumarten bzw. Obstgehölze der Pflanzliste (s. Grünordnungsplan) zu verwenden.

5.3 Die vorhandene Gehölzbelegung an der Venenstraße ist zu schonen. Bei der Bauführung sind in jeder Phase die geschützten Vegetationsbestände vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (s. DIN 1829: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Die bestehende Topographische Höhenlage an den Baumstandorten ist zu erhalten; Aufnahmen können nur in Verbindung mit fachgerechten Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen zugelassen werden.

5.4 Die so gekennzeichneten Flächen sind - ebenso wie die Flächen im Bereich des Lärmerschutzwalles - als gemeinschaftliche oder öffentliche Grünfläche festzusetzen. Der Lärmerschutzwall wird mit Gehöden bepflanzt (s. Pflanzschema B).

6. **LÄRMSCHUTZ**  
(§ 9 BauGB)

Für Fenster von Wohn- und Schlafräumen in dem Baugbiet werden die Schallschutzklasse 2 und die Schallschutzwand 30 - 40 dB (VDI - Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern", August 1987 und DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989) festgeschrieben.

7. **VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**  
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB)

Grundwasser aus Ring- und Flächendrängern darf nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

8. **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 / qm / a zu beschränken. Wegen der negativen Gesamtenergiebilanz ist auf die Beheizung mit elektrischer Energie zu verzichten.

9. **ABWEICHENDE BAUWEISE**  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Bei Grundstücken für die eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgeschrieben ist, müssen die gem. § 6 BauONV erforderlichen seitlichen Abstandsflächen der Wohngebäude mit eingeschossigen Nebengebäuden geschlossen werden. Grundstätzlich sind pro Haus 1 Vollgeschöß plus ausbaufähigem Dachgeschöß zugelassen.

**HINWEISE**

Bei Bodeneingriffen können Bodenkennlinien (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenkennlinien, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennlinien ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Bodenkennlinien - Amt für Bodenkennliniepflege, Außenstelle Münster (Bödenichweg 35, 48159 Münster, Tel. 0251/2105252) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle ist mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodenkennlinie zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 4 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Bei der Gestaltung und Bebauung der Grundstücke sollten folgende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Baueingebiet zu erreichen:

- Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitestgehend nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonnenenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen. Auf die richtige Zonierung der Innenräume ist zu achten.
- Bei der Auswahl der Baustoffe sollten folgende Prinzipien beachtet werden:
  - positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit,
  - geringer Energieaufwand und schadstofffreie Herstellung,
  - Regenerierbarkeit und Wiederverwertbarkeit,
  - Angemessenheit von Material und Aufwand, d.h. möglichst geringer Material- und Transportaufwand, dezentrale Herstellung.
- Unnötige Versiegelung von Flächen sollte unterlassen werden. Versiegelte Flächen verursachen bei Regenfällen ein verstärktes Wasseraufkommen, das zu einer Überlastung der Kanalisation führt. Darum sollten die Bauherren Flächen, die als befestigten wollen, mit wasserdurchlässigen Materialien versehen; das hat positive Auswirkungen für:
  - den natürlichen Wasserkreislauf,
  - die Filterung des Wassers durch den Boden,
  - die Bildung von Grundwasser,
  - die Bildung von pflanzenverfügbarem Wasser.
- Für die Bepflanzung der Gärten sind heimische Strauch- und Baumarten zu verwenden, die eine Vielzahl von Kleintieren den notwendigen Lebensraum bieten. Es sollten innerhalb des Plangebietes überwiegend Bepflanzungen gemäß der Pflanzenliste Nr. 1-4 erfolgen. Zur Erfüllung der auf den privaten Flächen festgesetzten Pflanzgebote sind ausschließlich Baumarten der Pflanzenliste oder Obstgehölze zu verwenden.
- Eine Kompostierungsstelle ist nach Möglichkeit in Ergänzung zur "Biotonne" auf jedem der Gartengrundstücke vorzusehen.

**MÖGLICHKEITEN DER ENERGIE- UND WASSEREINSPARUNG:**

- Energie kann durch Nutzung der Wintergärten als Sonnenkollektoren und durch Transport der vorgewärmten Luft in die Wohnräume erzielt werden.
- Aktive Solarerwärmung zur Brauchwassererwärmung oder Raumheizung sowie die Anlage eines Wärmepumpensystems können zur Energieeinsparung beitragen.
- Zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs kann Regenwasser auf den Grundstücken gespeichert und genutzt werden.
- Es sind wasserspeichernde Sanitärartikel im Haushaltsbereich vorzusehen.

1 Hellbezugswerte/Reflexionswerte geben die Reflexion des einfallenden Lichtes an. Die Skala geht von 0 - 100. Dunkle Farbtöne 0 - 50; helle Farbtöne 80 - 100