

# STADT LÖHNE

## BEBAUUNGSPLAN NR. 126

### WOHNGEBIET ÖSTLICH DER BERGKIRCHENER STRASSE ZWISCHEN NIEDERWEG UND BINNENWEG

GEMARKUNG LÖHNE - MENNIGHÜFFEN, FLUR 30

MASSTAB 1:1000

### TEXT UND FESTSETZUNGEN

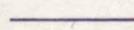
Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2, 2a, 8-10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979; die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 - § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 27.3.1979 - § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung vom 15.5.1979

#### Begrenzungslinien



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Bestimmungen des § 17 (1) BauNVO und die Vorschriften dieses Bebauungsplanes.

I II

Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze -

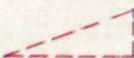


Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Bei den Doppelhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig.

#### Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen sowie der Begrenzungen der angeordneten Sichtdreiecke.



Sichtdreieck

Die Grundstücksflächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von mehr als 0,70m bis 2,50m Höhe über Ok.-Straße freizuhalten.



Überbaubare Grundstücksfläche



Nichtüberbaubare Grundstücksfläche

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Garagen zulässig.

#### Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind entsprechend den Bestimmungen der BauONW zu schaffen. Sie sind aber nur in dem für das jeweilige Baugebiet erforderlichen Umfang zulässig.

Für Garagen sind Flachdächer zulässig.

#### Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen



Elektrizität

#### Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Öffentliche Parkflächen



Fußgängerbereich



Die vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Ver- und Entsorgung sowie dem Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen der mit dem Symbol  gekennzeichneten Baugrundstücke auf dem Flurstück 53.

#### Baugestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen hat dem § 14 BauONW zu entsprechen.

Die Dachneigung der eingeschossigen Wohngebäude wird mit 25-48° festgesetzt. Für die zweigeschossigen Wohngebäude werden nur Satteldächer von 25-35° festgesetzt.

An- und Erweiterungsbauten werden auch in anderer Dachform zugelassen. Bei zweigeschossigen Wohngebäuden sind Dachaufbauten unzulässig.

Für die geplanten eingeschossigen Wohngebäude sind Drempe bis 0,75m zugelassen, für zweigeschossige Wohngebäude sind Drempe unzulässig.

Freistehende Nebengebäude und Garagen dürfen eine Gebäudehöhe von 3,00m nicht überschreiten.

Die Gebäudesockel (Maß zwischen Ok.-Gelände und Ok.-Kellerdecke) dürfen 0,30m nicht überschreiten.

#### Grünflächen, Pflanzgebot



Pflanzgebot von Laubbäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BBauG.

Von den festgelegten Standorten kann abgewichen werden, wenn sich dies im Zuge des Straßenausbaus als zweckmäßig erweist.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere die zur Straße gelegenen Vorgärten neben den Hauseingängen, Stellplätzen und Garagenzufahrten sind bis spätestens 1 Jahr nach der Gebrauchsabnahme der Gebäude gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Unabhängig davon sind mindestens 5 v. H. der Grundstücksfläche der jeweiligen Baugrundstücke mit Laubbäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Anpflanzung hat bis spätestens 1 Jahr nach der Gebrauchsabnahme der Gebäude zu erfolgen.

Als straßenseitige Einfriedigungen sind nur Anpflanzungen (lebende Hecken) zulässig. Seitliche Grundstückseinfriedigungen und Stützmauern sind entsprechend den Bestimmungen der BauONW zulässig.

#### Nachrichtliche Angaben

(aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften)

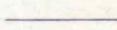
#### QSG Quellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist Heilquellenschutzgebiet des Staatsbades Deynhäusen (Quellenschutzgebietsverordnung Bad Deynhäusen - Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974) Schutzzone III b und IV des o. a. Quellenschutzgebietes

## Bestand und Hinweise



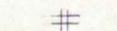
Flurgrenze



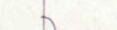
Flurstücksgrenze



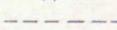
Grenze von Nutzungsarten



Planzeichen für parallele Linienführung



Planzeichen für rechtwinklige Linienführung



Vorgeschlagene neue Flurstücksgrenzen



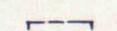
Höhenschichtlinie m über NN



Vorhandene Wohnhäuser mit Hs. Nr.



Vorhandene Wirtschaftsgebäude



Geplante Wohngebäude