

**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253).

§ 4 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. 8. 1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. 6. 1989 (GV NW S. 362).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung -BauO NW-) vom 26. 6. 1984 (GV NW S. 419; bez. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. 6. 1989 (GV NW S. 232).

**B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN**

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

 **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
Nach § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

 **Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)**  
Nach § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4a (3) BauNVO nicht zulässig.

**Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)**

**I** ein Vollgeschosß als Höchstgrenze  
**II** zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

**Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)**

**TH 3,5** Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) beträgt bei eingeschossigen Baukörpern 3,50 m.

**Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

**0,4 / 0,6** zulässige Grundflächenzahl

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

**0** **Bauweise (§ 22 BauNVO)**  
offene Bauweise  
**a** abweichende Bauweise  
In Abweichung von der offenen Bauweise sind Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

**Baugrenze (§ 23 BauNVO)**

 nicht überbaubare Grundstücksfläche

**Firstrichtung**

 vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptbaukörpers

**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Garagen sind nach § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sollen möglichst als Bestandteil des Hauptbaukörpers oder in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem errichtet werden

**Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)**

 Fläche für den Gemeinbedarf  
 Kindergarten

**Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**

 **Sichtdreieck**  
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

**Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)**

 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie  
 Fuß- und Radweg  
 Verkehrsgrünfläche

**Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)**

 Umspannstation

**Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

 öffentliche Grünfläche  
 Spielplatz  
 Grünzug

**Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**

**Lärmschutzwall**  
bepflanzter Lärmschutzwall mit einer Scheitelhöhe  $h = 4,5 - 3,0$  m über OK Gelände



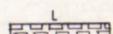
**Anordnung von Aufenthaltsräumen**

Auf der lärmzugewandten Seite sind Dachflächenfenster und Dachaufbauten zur Belichtung von Aufenthaltsräumen nicht zulässig.

Giebelseitige Fenster zur Belichtung von Aufenthaltsräumen sind nur zulässig, wenn sie ein Schallschirmmaß gem. DIN 4109, Teil 6, von 35 dB nicht unterschreiten. Schlafräume sind zusätzlich mit einer schalldämmenden Lüftungsanlage auszustatten.



**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)**

 **Leitungsrecht**  
zugunsten der Versorgungsträger

**Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

**anzupflanzender Baum**  
von dem festgesetzten Standort kann nur in besonders begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.

Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen, zudem ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum anzupflanzen.

Zur Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubbäume I. und II. Größe (d.h. Maximalhöhe  $\geq 10$  m im ausgewachsenen Zustand) mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm - gemessen in 1 m Höhe - sowie standortgerechte heimische Sträucher zu verwenden. (Hinweis: Eine - nicht abschließende - Aufzählung empfohlener Bäume und Sträucher ergibt sich aus der anliegenden Liste.)

Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erfolgen. Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

**überdachte Stellplätze (Carports)** sind mit rankenden und schlingenden Pflanzen zu begrünen

**Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB)**

 zu erhaltender Baum

**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 und 81 (4) BauO NW)**

**Allgemeines**

Garagenbaukörper sind in Farbgebung und Material auf den Hauptbaukörper abzustimmen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform, -neigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dacheindeckung einheitlich zu wählen. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und -einschnitte sind aufeinander abzustimmen.

**Äußere Wandflächen**

Äußere Wandflächen sind in Putz, Mauerwerk oder Holz herzustellen. Für untergeordnete Wandteile sind darüber hinaus Sichtbeton, Schiefer bzw. Schieferimitation zulässig.

**Drempel**

Drempel sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,00 m bei eingeschossigen Baukörpern sowie bei zweigeschossigen Baukörpern, sofern das Dachgeschoß als Vollgeschosß ausgebildet wird, bei sonstigen zweigeschossigen Baukörpern bis zu einer Höhe von 0,60 m, jeweils gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren. Höhere Drempel können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie bei verspringenden Gebäudeteilen konstruktiv bedingt sind, jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge.

**Dachform und -neigung**

Zulässig sind nur geeignete Dachflächen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm Pultdach).

Innerhalb der Baugebiete mit höchstens einem zulässigen Vollgeschosß (I) ist eine Dachneigung von 30 - 45° zulässig.

Innerhalb der Baugebiete mit höchstens zwei zulässigen Vollgeschossen (II) ist

- bei eingeschossigen, sowie bei zweigeschossigen Baukörpern, bei denen das Dachgeschoß als Vollgeschosß ausgebildet ist, eine Dachneigung von 38 - 48°,
  - bei sonstigen zweigeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 30 - 40°
- zulässig.

Für untergeordnete Baukörperanteile, Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

**Dachaufbauten und -einschnitte**

- Dachgaupen dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dacheinschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.

- Dachgaupen und -einschnitte müssen zur seitlichen Gebäudeabschlußwand (Ortsgang) mind. 1,50 m Abstand halten.

- Dachgaupen und -einschnitte einer Traufenseite dürfen keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

**Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Daneben können begründete Dächer ("Grasdach" o.ä.) zugelassen werden.

**Sockel**

Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, bergseitig gemessen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis Oberkante Erdgeschoßfußboden zulässig.

Sofern die natürlich gewachsene Erdoberfläche unterhalb des Niveaus der für das Baugrundstück maßgeblichen Erschließungsstraße liegt, können im Einzelfall größere Sockelhöhen zugelassen werden, jedoch höchstens bis Oberkante Gehweg der Erschließungsstraße.

**Äußere Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten**

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 4 u. § 81 (4) BauO NW) sowie ihre Zufahrten  
Garagenzufahrten und Stellplätze sind nur wasser- und luftdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen oder Schotterrassen) zu befestigen.

**Einfriedigungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 4 u. § 81 (4) BauO NW)**

Grundstücke sind zum öffentlichen Straßenraum mit Laubholzhecken einzufrieden.

In Verbindung mit der Heckenpflanzung können Spannträhte und Maschendrahtzäune sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zugelassen werden.

**C. PLANAUFRHEBUNG**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden für seinen Geltungsbereich alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. G 23 "Gewerbegebiet westlich der Königstraße zwischen Ravensberger Straße, Brunnenstraße und der früheren Gemeindegrenze Gohfeld/Löhne" aufgehoben.

**D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

 vorhandene Bebauung

 geplante Bebauung (Vorschlag)

bei der Bebauung sind die erforderlichen Abstandsflächen gem. § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung -BauO NW) einzuhalten.

 geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

 Flurstücksgrenze

 Flurgrenze

 Höhenschichtlinien

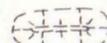
 Maßangaben in Metern

 Wasserlauf

 geplanter Wasserlauf (offen)

 geplanter Wasserlauf (verrohrt)

Die Teilflächen, die von dem Ausbau des Gewässers betroffen werden, können ihrer Gestaltung nach diesem Bebauungsplan nur unter der Voraussetzung zugeführt werden, daß das gemäß § 31 WHG noch durchzuführende Verfahren positiv abgeschlossen worden ist.



**Wall**  
Denkmalschutz  
Möglicher Denkmalswert des Hauses Brunnenstr. 45.

**archäologische Funde**

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Um Kontrollen zu ermöglichen, ist vor Beginn jeder Erdbewegung das Westfälische Amt für Archäologie, Kurze Str. 36, 4800 Bielefeld 1, eine Woche im Voraus mit Lageplan über Beginn und Umfang der Arbeiten zu unterrichten.

**Artenliste für standortgerechte Bepflanzung**

(Vorschlag! -kein Anspruch auf Vollständigkeit!)

**1. Baumarten**

Baumart	max. Höhe (m)	Bemerkungen
Rothbuche (Fagus sylvatica)	45	
Eiche (Quercus robur)	40	säureempfindlich
Feldulme (Ulmus carpiniifolia)	40	
Traubeneiche (Quercus petraea)	40	
Stieleiche (Quercus robur)	35	
Bergulme (Ulmus scabra)	30	
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	30	salzempfindlich
Bergahorn (Acer pseudo-platanus)	25	
Rotkastanie (Aesculus hippocastanum)	25	salzempfindlich
Sanddorn (Betula pendula)	25	
Schwarzleite (Alnus glutinosa)	25	besonders an Ufern
Spitzahorn (Acer platanoides)	25	
Winterlinde (Tilia cordata)	25	
Feldahorn (Acer campestris)	20	
Hainbuche (Carpinus betulus)	20	
Silberweide (Salix alba)	20	an feuchten Stellen
Vogelkirsche (Prunus avium)	20	
Eberesche (Sorbus aucuparia)	15	an feuchten Stellen
Traubenkirsche (Prunus padus)	15	an feuchten Stellen
Salweide (Salix caprea)	10	

**2. Straucharten**

Baumart	max. Höhe (m)	Bemerkungen
Apfelrose (Rosa rugosa)	über 10 m	
Hainbuche (Carpinus betulus)		
Hartnussel (Corylus avellana)		Kontarich (Polygonum aversarii)
Hasel (Corylus avellana)		Wilder Wein (Parthenocissus "Veitchii")
Hundrose (Rosa canina)		
Kornelkirsche (Cornus mas)	5 bis 10 m	
Pflaumerle (Eriobotrya japonica)		
Rainierrose (Eriobotrya japonica)		
Schlehe (Prunus spinosa)		
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)		
Vogelkirsche (Prunus avium)		
Wasserschneeball (Viburnum opulus)		
Wolliger Schneeball (Vib. lantana)		
Weißdorn (Crataegus monogyna)		

**3. Kletter- und Schlingpflanzen**

Baumart	max. Höhe (m)	Bemerkungen
Efeu (Hedera helix)		
Kontarich (Polygonum aversarii)		
Wilder Wein (Parthenocissus "Veitchii")		
Waldrebe (Clematis montana)		
Blauregen (Misteria sinensis)		
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)		
Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)		
Wasserschneeball (Viburnum opulus)		
Wolliger Schneeball (Vib. lantana)		
Weinrebe (Vitis rotundifolia)		
Weintraube (Vitis vinifera)		