

# Text und Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 - § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG in der Fassung vom 21.4.1970 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 - § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 15.7.1976 - § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung vom 19.12.1974.

## Begrenzungslinien

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
-  Baugrenze
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

WA

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

II, III

Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze

I

Zahl der Vollgeschosse - zwingend

O

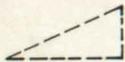
Offene Bauweise

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

### Sichtdreieck

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



Überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und auch Garagen unzulässig (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

## 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. Garagen können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Für Garagen sind Flachdächer zulässig.

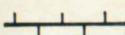
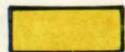
## Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Parkfläche

Fußweg

Zu- und Ausfahrtsverbot



## Baugestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen hat dem § 14 BauONW zu entsprechen. Die Dachneigung der geplanten ein- und zweigeschossigen Wohngebäude soll bei Verwendung von Satteldächern 18 - 48° betragen, Flachdächer sind hier nur in besonderen Ausnahmen zulässig. Für dreigeschossige Gebäude sind Flachdächer allgemein zulässig. Für eingeschossige Wohngebäude werden auch Walmdächer bei gleicher Dachneigung allgemein zugelassen. Dachaufbauten (Dacherker) sind zulässig. Spätere An- und Erweiterungsbauten werden auch in anderer Dachform zugelassen. Bei geneigten Dächern sind für die Dacheindeckung nur dunkel getönte Materialien zu verwenden, grelle Farbtöne bleiben ausgeschlossen. Für eingeschossige Wohngebäude sind Drempe bis 0,50 m Höhe zulässig. Für zwei- und dreigeschossige Gebäude sind Drempe unzulässig. Freistehende Nebengebäude und Garagen sollen eine Gebäudehöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Die Gebäudesockel (Maß zwischen Ok.-Gelände und Ok.-Kellerdecke) sollen bei etwa ebenen Baugrundstücken 0,50 m nicht überschreiten. Es sind höchstens drei Hauseingangsstufen zulässig.

## Garten- und Landschaftsgestaltung



Bäume zu erhalten



Pflanzgebot von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Das Pflanzgebot von Bäumen und die gärtnerische Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen, insbesondere der Vorgärten neben den Hauseingängen und Garagenzufahrten, sind innerhalb eines Jahres nach der Gebrauchsabnahme der Gebäude vorzunehmen und weiterhin zu unterhalten. Vorgärten sollten überwiegend als Rasenflächen angelegt werden.

Als straßenseitige Einfriedigungen werden nur Anpflanzungen (lebende Hecken) zugelassen, deren max. Höhenstand auf 0,70 m über Ok.-Straße zu halten ist. Massive straßenseitige Grundstückseinfriedigungen sind unzulässig.

## Nachrichtliche Angaben

(aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften)



Quellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist Heilquellenschutzgebiet des Staatsbades Oeynhausen (Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974), Schutzzone III b.

## Bestand und Hinweise

-  Flurgrenze
-  Flurstücksgrenze
-  Grenze von Nutzungen
-  vorgeschlagene neue Flurstücksgrenzen
-  Planzeichen für parallele Linienführung
-  Höhenschichtlinie m. ü. NN
-  vorhandene Wohngebäude mit Hs.Nr.
-  vorhandene Wirtschaftsgebäude
-  geplante Wohngebäude

## Änderung nach der Genehmigung des Bebauungsplanes

Gemäß Maßgabe der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten in Detmold vom 28.8.1978, Az.: 35.21.11-306/G.9 und dem Beitrittsbeschluss des Rates der Stadt Löhne vom 14.12.1978.

## Änderung:

Zusätzliche Festsetzung unter Garten- und Landschaftsgestaltung Friedhof Gohfeld

 Unterbewuchs (Strauchschicht) zu erhalten (Festsetzung i.S. des § 9 Abs. 1 Ziff. 16 BBauG a.F.)

 weiteres Pflanzgebot von Einzelbäumen (Festsetzung i.S. des § 9 Abs. 1 Ziff. 16 BBauG a.F.)

Die Änderung ist ausgeführt. Löhne, den 10. Jan. 1979



STADT LÖHNE  
Der Stadtdirektor  
Im Auftrage:  
*(Signature)*  
(Steinsiek)  
Stadtoberverwaltungsrat