

Stadt Löhne

-Ortschaft Gohfeld-

Bebauungsplan Nr. 11a

„Wohngebiet Friedrich - Rückert - Straße / Freiligrathstraße“

Gemarkung Gohfeld Flur 52

Maßstab 1:1000

Offenlegungsaufertigung

Festsetzungen

gem. § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960, § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. November 1960, § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 25. Juni 1962 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der ab 1. Januar 1969 geltenden Fassung.

Begrenzungslinien

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Weitere Angaben sind dem § 17 BauNVO zu entnehmen. Anbauten und Nebengebäude sind eingeschossig zulässig.

Bauweise

O Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baulinien, Baugrenzen und Sichtwinkeln.

 Baulinie

 Baugrenze

 Sichtwinkel

Die Flächen innerhalb der Sichtwinkel sind von baulichen Anlagen, sowie von Bewuchs von 0,60 m Höhe über Oberkante Straßenniveau freizuhalten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen außer Garagen nicht zulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen

 Geplante Wohngebäude

Die Firstrichtung der eingetragenen Gebäude ist verbindlich.

Garagen

Garagen können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Bestand

 Flurstücksgrenze

 Grenze von Nutzungsarten

 Vorhandene Gebäude

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Gebäudesockel (Maß zwischen Oberkante des Geländes und Oberkante Kellerdecke) sollen niedriger als 0,50 m sein. Es sind höchstens 3 Hauseingangsstufen zulässig.

Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsflächen

Baugestaltung

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen hat dem § 14 BauONW zu entsprechen. Die zweigeschossigen Wohngebäude sollen Satteldächer von 30°-35° erhalten. Dachaufbauten und Walmdächer sind unzulässig. Für Garagen, Nebengebäude und eingeschossige Anbauten sind Flachdächer zulässig. Für die Dacheindeckungen sind bei den Wohngebäuden dunkelbraun gefärbte Dachziegel zu verwenden. Die max. Traufhöhe soll bei den zweigeschossigen Wohngebäuden 6,50 m nicht überschreiten. Für die zweigeschossigen Wohngebäude sind Drenpelhöhen von höchstens 0,50 m zulässig. Nebengebäude dürfen nicht höher als 3,00 m sein. Die Außenflächen der Gebäude sind mit dauerhaftem Außenputz und Anstrich oder mit ausgefugter Klinkerverblendung oder ähnlicher Verkleidung zu versehen. Die Kombination von Klinker und Außenputz ist gestattet.

Gartengestaltung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach der Schlußabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen. Als straßenseitige Einfriedigungen sind lebende Hecken mit einer max. Höhe von 0,60 m zu bevorzugen. Soweit Einfriedigungen (Zäune) als Verstärkung der Hecken erforderlich sind, müssen sie unauffällig gestaltet werden. Massive Einfriedigungen (Klinker- oder Kunststeinsockel) bis 0,40 m Höhe mit Torpfeiler bis 0,80 m Höhe sind zulässig (OK. Straßenniveau). Notwendige seitliche Stützmauern können zugelassen werden.

Vorschläge und Hinweise

 Geplante Flurstücksgrenze