

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 27.1.1970 - § 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

WR
WA

- Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Bestimmungen des § 17 (1) BauNVO und die Vorschriften dieses Bebauungsplanes, jedoch mit einer Ausnahme für das Baugrundstück an der Koblenzer Straße östlich der Haupterschließungsstraße (Gemarkung Löhne-Gohfeld, Flur 57, Flurstück Nr. 16). Für dieses Baugrundstück wird aus städtebaulichen Gründen abweichend von § 17 (1) BauNVO eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,2 zugelassen (Festsetzung gem. § 17 (9) BauNVO).
- III
II
0
9
△
△
Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
Zahl der Vollgeschosse, zwingend
Offene Bauweise
Geschlossene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Nur Hausgruppen zulässig
Bei den Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine Grenzbebauung zulässig (Festsetzung gem. § 22 (4) BauNVO).

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen und den Begrenzungen durch die angeordneten Sichtdreiecke.
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen zulässig, sonstige bauliche Anlagen (Nebenanlagen) unzulässig (Festsetzung gem. §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO).
- Sichtdreieck mit Meterangabe
Die Grundstücksflächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Gegenständen und Bewuchs von mehr als 0,70 m über Ok. Straße freizuhalten.

Stellung der baulichen Anlagen, Stellplätze und Garagen

- Firstrichtung, verbindlich
- GGa
TG
GSt
vorhandene Gemeinschaftsgaragen
Tiefgarage
Gemeinschaftsstellplätze
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.
Für die Grundstücke mit der vorhandenen Hausgruppenbebauung sind die zugeordneten Gemeinschaftsgaragen bestimmt. Die Errichtung von Einzelgaragen ist auf diesen Grundstücken unzulässig (Festsetzung gem. § 70 (4) BauONW).

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkflächen
- Fußweg
- Zu- und Ausfahrtsverbot

Flächen für Versorgungsanlagen

- Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen
- Trafostation

Baugestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen hat dem § 14 BauONW zu entsprechen.
Die Dachneigung der geplanten zweigeschossigen Wohngebäude soll bei Verwendung von Satteldächern 18 - 48° betragen. Walmdächer sind unzulässig, ebenso Drempel. Dachaufbauten (Dacherker) können zugelassen werden. Bei den geneigten Dächern sind für die Dacheindeckung nur dunkel getönte Materialien zu verwenden, grelle Farbtöne bleiben ausgeschlossen.
Für die dreigeschossigen Wohngebäude sind Flachdächer zulässig.
An- und Erweiterungsbauten sind neben den Hauptgebäuden auch in anderen Dachformen als diese zulässig. 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 möglichst nicht überschreiten.
Es sind höchstens drei Hauseingangsstufen zulässig.

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Bäume zu erhalten bzw. erhaltende Schutzanpflanzungen aus Bäumen, Sträuchern und Nadelhölzern, zwingend (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG).
- Pflanzgebot von Bäumen I. oder II. Größe, zwingend (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG), innerhalb eines Jahres nach der Gebrauchsabnahme der Gebäude. Von dem festgelegten Standort der anzupflanzenden Bäume auf den einzelnen Grundstücken werden Ausnahmen dahingehend zugelassen, daß die Anpflanzung auf einem anderen Grundstücksteil vorgenommen wird, wenn das im Zusammenhang mit der Gestaltung des Bauobjektes zweckmäßig ist.
- Parkanlage
- Kinderspielplatz

Garten- und Landschaftsgestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere die zur Straße hin liegenden Vorgärten neben den Hauseingängen, Garagenzufahrten und Stellplätzen, sind innerhalb eines Jahres nach der Gebrauchsabnahme der Gebäude gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgärten sollten überwiegend als Rasenflächen angelegt werden. Als straßenseitige Einfriedigungen sind Anpflanzungen (lebende Hecken) zu bevorzugen. Der max. Höhenstand ist ständig auf 0,70 m über Ok. Straße zu halten. Holzzäune (Jägerzaun u. dergl.) sowie massive Straßeneinfriedigungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Holzzäune sollen nicht höher als 0,80 m über Ok. Gelände erstellt werden. Massive Straßeneinfriedigungen aus Klinker, Kunststeinen oder dergl. sollen Sockelhöhen von 0,40 m und Pfeilerausbildungen von 0,80 m Höhe über Ok. Gelände nicht überschreiten. Seitliche Grundstückseinfriedigungen und Stützmauern sind entsprechend den Bestimmungen der BauONW zulässig.

Nachrichtliche Angaben (aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften)

Wasserrechtliche Festsetzungen

- Quellenschutzgebiet
Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines gemeinsamen Quellenschutzgebietes „Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen“ für die staatlich anerkannten Heilquellen der Staatsbäder Oeynhausen, Kreis Minden-Lübbecke und Salzuflen, Kreis Lippe (Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen) vom 16. Juli 1974.
- Quellenschutzgebiet - QSG - Zone I - IV
Der gesamte räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist Quellenschutzgebiet - QSG - Zone IIIaC.

Bestand und Hinweise

- Kreis- und Stadtgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Planzeichen für parallele Linienführung
- Höhengichtlinie m über NN
- vorgeschlagene neue Flurstücksgrenze
- vorhandene Wohngebäude mit Hs. Nr.
- vorhandene Wirtschaftsgebäude
- geplante Wohngebäude
- offenzuhaltende Wasserfläche