A. RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 2a, 8 - 1o des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.o8.1976 (BGBl. I. S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.o7.1979 (BGBl. I. S. 949) i.V.m. § 233 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) §§ 3 u. 1o des Baugesetzbuches

§ 4 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV NW S. 476).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I. S. 1763).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) vom 26.6.1984 (GV NW S. 419; ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803).

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 18 BauNVO)

II — zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) beträgt bei eingeschossigen Baukörpern 3,50 m, bei zweigeschossigen Baukörpern 6,00 m gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfußboden.

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl (§§ 16, 17, 19 u. 20 BauNVO)

Es gelten die Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (9 (1) 2 BBauG)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Garagen sind nach ~~§ 12 (6)~~ § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sollen möglichst als Bestandteil des Hauptbaukörpers oder in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem errichtet werden. ✱1

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

FR — Fußweg und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BBauG)

Umspannstation

~~Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BBauG)~~ ✱3

GFL — ~~Geh-, Fahr- und Leitungsrecht~~ dient dem Anschluß des Baugrundstücks an die öffentliche ~~Verkehrsfläche~~

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

"Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung im Sinne von § 29 BBauG sind sekundäre Schallschutzmaßnahmen zur Minderung von gewerblichen Schallimmissionen in der Weise zur treffen, daß in Aufenthaltsräumen von Wohnungen gemäß § 44 BauO NW die Außenwandbauteile mit einem Schalldämmaß von 25 dB (A) -Fenster der Schallschutzklasse 1- ausgestattet werden."

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25b BBauG)

zu erhaltender Baum

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 81 (1) 1 u. § 81 (4) BauONW)

Allgemeines

Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

Bei Doppelhäusern 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, Sichtbeton oder Holz herzustellen. Für untergeordnete Wandteile sind darüber hinaus Schiefer bzw. Schieferimitation zulässig.

Sockel

Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,30 m, bergseitig gemessen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis Oberkante Erdgeschoßfußboden, zulässig.

Drempel

Drempel sind zulässig (bei eingeschossigen Baukörpern) bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren. Höhere Drempel sind im Einzelfall zulässig bei zurückspringenden Gebäudeteilen, insgesamt jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge. Bei zweigeschossigen Baukörpern sind Drempel bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Dachformen und -neigung

nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach) zulässig

Innerhalb des Baugebietes mit höchstens zwei zulässigen Vollgeschossen (II) ist

- bei eingeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 38- 52°,
- bei zweigeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 28 - 35°

zulässig.

Für untergeordnete Baukörperteile, 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 Haufront sein.
- Dachgaupen und -einschnitte müssen zur seitlichen Gebäudeabschlußwand (Ortgang) 1,50 m Mindestabstand halten
- Die Traufe des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.
- Die Höhe der senkrechten Gaupenfront darf über alles gemessen nicht mehr als 1,50 m betragen.
- Dachgaupen u. -einschnitte einer Traufenseite dürfen keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- u. Unterkanten aufweisen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zu verwenden.

Einfriedungen (§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 81 (1) 4 u. § 81 (4) BauONW)

Als Einfriedung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum sind nur lebende Hecken und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

vorhandene Bebauung

geplante Bebauung (Vorschlag)

geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

Maßangaben in Metern

Die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 BauONW sind einzuhalten

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 (1) ~~24~~ 10 BBauG) ✱2

Sichtdreiecke

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.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BBauG)

Entlang der Straßen im Plangebiet ist auf den Baugrundstücken je angefangene 30 m Straßenfrontlänge mindestens ein Baum anzupflanzen.

Darüber hinaus ist auf allen Baugrundstücken je 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum anzupflanzen.

Zur Anpflanzung sind ausschließlich Laubbäume I. und II. Größe (max. Höhe ≧ 10 m) mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm - gemessen in 1 m Höhe - zu verwenden.

Die Anpflanzung hat spätestens ein Jahr nach der Bauzustandsbesichtigung (abschließende Fertigstellung) zu erfolgen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Vorschlag für anzupflanzende Bäume in Baugebieten

Baumart	max. Höhe	Bemerkungen	
Fagus silvatica (Rotbuche)	45		
Fraxinus excelsior (Esche)	40	säureempfindlich	
Quercus petraea (Traubeneiche)	40		
Ulmus carpinifolia (Feldulme)	40		
Quercus robur (Stieleiche)	35		
Tilia platyphyllos (So.-linde)	30	salzempfindlich	B
Ulmus scabra (Bergulme)	30		
Acer platanoides (Spitzahorn)	25		
Acer pseudo-platanus (Bergahorn)	25		
Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)	25	salzempfindlich	B
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	25	besonders an Ufern	
Betula pendula (Sandbirke)	25		
Tilia cordata (Winterlinde)	25		B
Acer campestre (Feldahorn)	20		
Carpinus betulus (Hainbuche)	20		
Prunus avium (Vogelkirsche)	20		B
Robinia pseudoacacia (Robinie)	20		B
Salix alba (Silberweide)	20	an feuchten Stellen	B
Prunus padus (Traubenkirsche)	15	an feuchten Stellen	B
Sorbus aucuparia (Eberesche)	15		
Salix caprea (Salweide)	10		B

B = Futterpflanze für Bienen.

Redaktionelle Änderungen des Planentwurfes nach der öffentlichen Auslegung aufgrund des Ratsbeschlusses vom 1.6.1988

a) Die mit ✱1 und ✱2 gekennzeichneten Festsetzungsrubriken in der Planlegende wurden aus Gründen der Rechtssicherheit hinsichtlich der maßgeblichen Rechtsgrundlage berichtigt.

b) Die mit ✱3 gekenntzeichnete Festsetzung erhält zur Rechtssicherheit und zur Klarstellung folgende Fassung:

"Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9(1) 21 BBauG

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient dem Anschluß der bebaubaren Teilflächen der Grundstücke Gem. Löhne, Flur 7, Flurstücke 342 und 3o8 an die öffentliche Verkehrsfläche sowie der hier befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen."

Beglaubigt:

Löhne, den 2.6.1988

Stadt Löhne
-Der Stadtdirektor-
Im Auftrag:
(Meister)
Stadtamtsrat