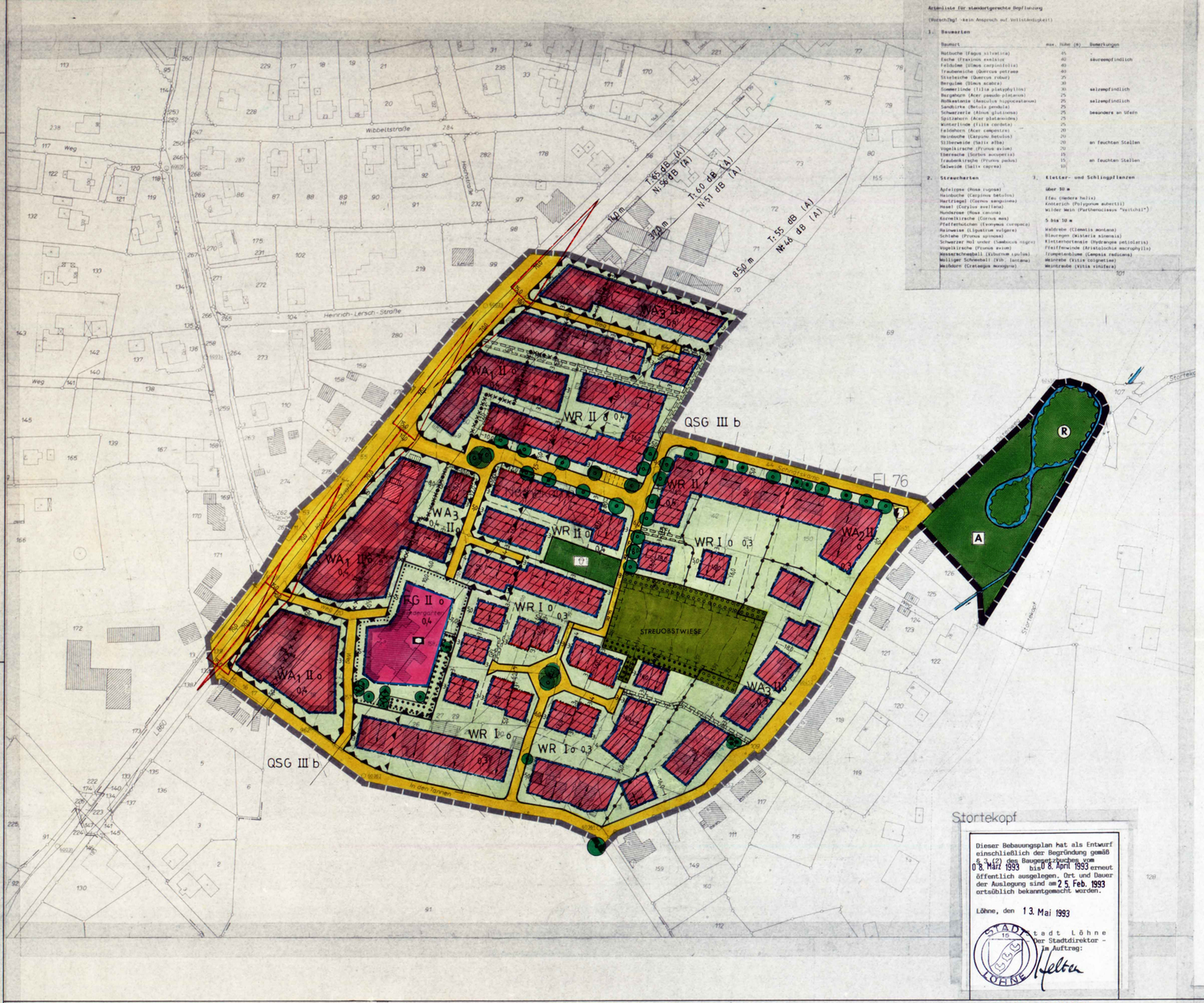


A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 23.07.1988 (BGBl. I S. 2093.

Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung (BauO NW) - vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NW- vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S. 141).

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)

WR — **Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)**

WA — **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

WA2 — **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)** Nach § 1 (5) BauNVO sind Anlagen gem. § 4 (2) 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, nach § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) 3-5 BauNVO nicht zulässig.

WA3 — **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)** Nach § 1 (5) BauNVO sind Anlagen gem. § 4 (2) 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, nach § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) 2-5 BauNVO nicht zulässig.

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

I — ein Vollgeschoß als Höchstgrenze

II — zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl (§3 16, 17 u. 19 BauNVO)

0,3 / 0,4 — zulässige Grundflächenzahl

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)

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

Bauweise (§ 22 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Firstrichtung

vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptbaukörpers

Firstrichtung (wahlweise trauf- oder giebelständig)

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

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

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

FG — **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 Straßenbegrenzungslinien

FR — **Fuß- und Radweg**

Verkehrsgrünfläche

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Umspannstation

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

A — **Anpflanzung**

SP — **öffentliche Grünfläche: Spielplatz (für Kleinkinder)**

private Grünfläche: Gartenland

Flächen für den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB

R — **Regenwasserrückhaltebecken**

Verbindungen am Bachlauf im Zusammenhang mit der Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens sind nur aufgrund einer Genehmigung nach WHG zulässig.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Streuobstwiese
langfristig zu erhalten und fachgerecht zu pflegen; abgestorbene Einzelbäume sind zu ersetzen

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

L — **Leitungsrecht**
zugunsten der Versorgungsträger

GFL — **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
zugunsten der Anlieger u. Versorgungsträger

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

Außenbauteile und Anordnung von Fenstern

Für Außenbauteile dürfen entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten **Lärmpegelbereichen** die nachfolgenden Schalldämm-Maße für Außenwandteile gem. DIN g 109, Teil 6 nicht unterschritten werden. Schlafräume sind, sofern sie im gekennzeichneten (Lärmbereiche I-IV) Außenwände beleuchtet werden, zusätzlich mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten.

Fensterlose (Terrassen, Balkone, Loggien o.ä.) sind durch entsprechende Zuordnung zum Hauptbaukörper, Anordnung von Garagenbaukörpern, Nebenanlagen und Mauern oder durch ähnliche Maßnahmen in lärmgeschützter Lage zu errichten.

Lärmpegelbereich	Schalldämm-Maß Außenwandbauteile
I	30 dB
II	30 dB
III	35 dB
IV	40 dB

xxxxxxxxx — Begrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

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

Allgemeines

Zur Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubbäume I und II. Größe (d.h. Maximalhöhe ●10 m im ausgewachsenen Zustand) mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm - gemessen in 1 m Höhe -, standortgerechte heimische Laubbäume sowie standortgerechte Kletter- und Schlingpflanzen zu verwenden.

(Hinweis: Eine - nicht abschließende - Aufzählung empfohlener Bäume, Sträucher und Pflanzen ergibt sich aus der aufgegeben Liste.)

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

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf **allen Baugrundstücken** im Plangebiet sind **mindestens 10 %** der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen, zusätzlich ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum anzupflanzen. Bäume in Einzelanstellung sind hierauf anzurechnen.

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Pflanzvorgaben:

Heckenpflanzung: 4-reihig in 1 m Reihen und 50 - 80 cm Pflanzabstand
Pflege: in 8-10jährigem Abstand auf den Stock setzen der Sträucher

anzupflanzende Bäume

Von dem festgesetzten Standort kann nur in besonders gegründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.

Baukörpereinrünnung

Flachdächer bei untergeordneten Baukörperteilen, Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen (Dachbegrünung), überdachte Stellplätze (Carports) sind mit rankenden und schlingenden Pflanzen zu begrünen.

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

Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

zu erhaltender Baum

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

Allgemeines

Garagenbaukörper sind in der Farbgebung 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 und Faserzementschindeln zulässig.

Drempel

Drempel sind zulässig bei eingeschossigen Baukörpern bis zu einer Höhe von 1,60 m, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.

Höhere Drempel können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie bei vorgegebenen Gebäudeteilen konstruktiv bedingt sind, jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge.

Diese Regelungen gelten auch bei zweigeschossigen Baukörpern, sofern das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebildet wird. Im übrigen sind bei zweigeschossigen Baukörpern Drempel zulässig bis zu einer Höhe von 0,60 m, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.

Dachform- und -neigung

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

Zulässig sind folgende Dachneigungen:

Innerhalb der Baugebiete mit höchstens einem zulässigen Vollgeschoß (I) ist eine Dachneigung von 35 - 50° zulässig.

Innerhalb der Baugebiete mit höchstens zwei zulässigen Vollgeschossen (II) ist
- bei eingeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 40 - 52°,
- bei zweigeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 30 - 42° zulässig.

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

Dachaufbauten und -einschnitte

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

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

Dachgauben und -einschnitte einer Traufseite dürfen keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind schwarzes, braune und rote Ziegel oder Betonsteine zu verwenden, eine Dachbegrünung (Gründach o.ä.) kann im Einzelfall zugelassen werden.

Sockel

Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, bergseitig gemessen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bei 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 und § 81 (4) BauO NW)

Garagenzufahrten und offene Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind nur wasser- und luftdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen) zu befestigen.

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

Grundstücke sind zum öffentlichen Straßenraum, seitlicher und rückwärtiger Grundstücksgrenze mit standortgerechten heimischen Laubholzhecken einzufrieden.

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

C. Nachrichtliche Übernahme

QSG III b — **Quellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebiete Bad Oeynhausen, Schutzzone IIIb (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen/Bad Salzuflen vom 16.07.1974)

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

II — **vorhandene Bebauung**

I — **geplante Bebauung** (Vorschlag)

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

Wasserlauf — Vorbeugungen zu dem Wasserlauf bedürfen der fachbehördlichen Genehmigung

zB. T 65 dB (A) — **Isophone**
T = Tagewert bzw. N = Nachtwert der Schallimmission L 860 nach DIN 18005, Teil 1, Anhang 1 bei 9 000 Kfz/d

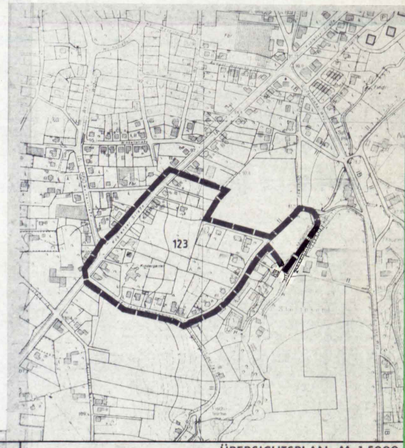
geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

Flurstückgrenze

Flurgrenze

Höhenschichtlinien

Maßangaben in Metern



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

Stortekopf

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 08. März 1993 bis 08. April 1993 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 25. Feb. 1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 13. Mai 1993

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

BESCHEINIGUNGEN

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Löhne, den 17. Mai 1993

Schumann
Öff. best. Vermessungsingenieur

Öff. best. Vermessungsing.

Planentwurf:

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Amt für Planung und Stadtentwicklung

Löhne, den 13. Mai 1993

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluß des Rates der Stadt Löhne vom 29.10.1990 aufgestellt worden (ortsübliche Bekanntmachung am 11.12.1990).

Löhne, den 13. Mai 1993

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches hat am 19.12.1990 stattgefunden. Daneben sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 20.12.1990 bis 21.1.1991 öffentlich dargelegt worden.

Löhne, den 13. Mai 1993

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 21.2.1992 bis 23.3.1992 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 12.2.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 13. Mai 1993

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 18. Mai 1993 als Satzung beschlossen worden.

Löhne, den 19. Mai 1993

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist am 21. JUNI 93 gemäß § 11 des Baugesetzbuches der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden, siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 22. JUNI 93 Az.: 35.21.11-2478.4.1

Detmold, den 22. JUNI 93

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 17. Aug. 1993 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 20. Aug. 1993

Stadt Löhne
Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt.

Löhne, den

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

STADT LÖHNE

GEM. GOHFELD — FLUR 64 u. 76

BEBAUUNGSPLAN NR. 123

"WOHNGEBIET ZWISCHEN KOBLENZER STRASSE, IN DEN TANNEN, OSTENWEG UND SCHNATSKAMP"

. AUSFERTIGUNG	OFFENLEGUNGSEXEMPLAR
PLANUNTERLAGE M. 1:1000	26. 8. 1991 Sto.
STAND:	22. 1. 1993 Sto.
ERGÄNZT:	