Stadt Löhne

– Stadtteil Mennighüffen –
Bebauungsplan Nr. 125/A
"Wohngebiet Birkenhain/
Auf der Heide"

Gebietsabgrenzung:

Im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Straße "Auf der Heide" Flurstück 272, Flur 39 verlängert entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 153 und 150, Flur 39

Im Osten: durch die Lübbecker Straße L 773

Im Süden: durch die südliche Grenze der Straße "Birkenhain" Flurstück 96, Flur 39,

Im Westen: durch die westliche Grenze der Straße "Feldmark" Flurstück 41, Flur 1

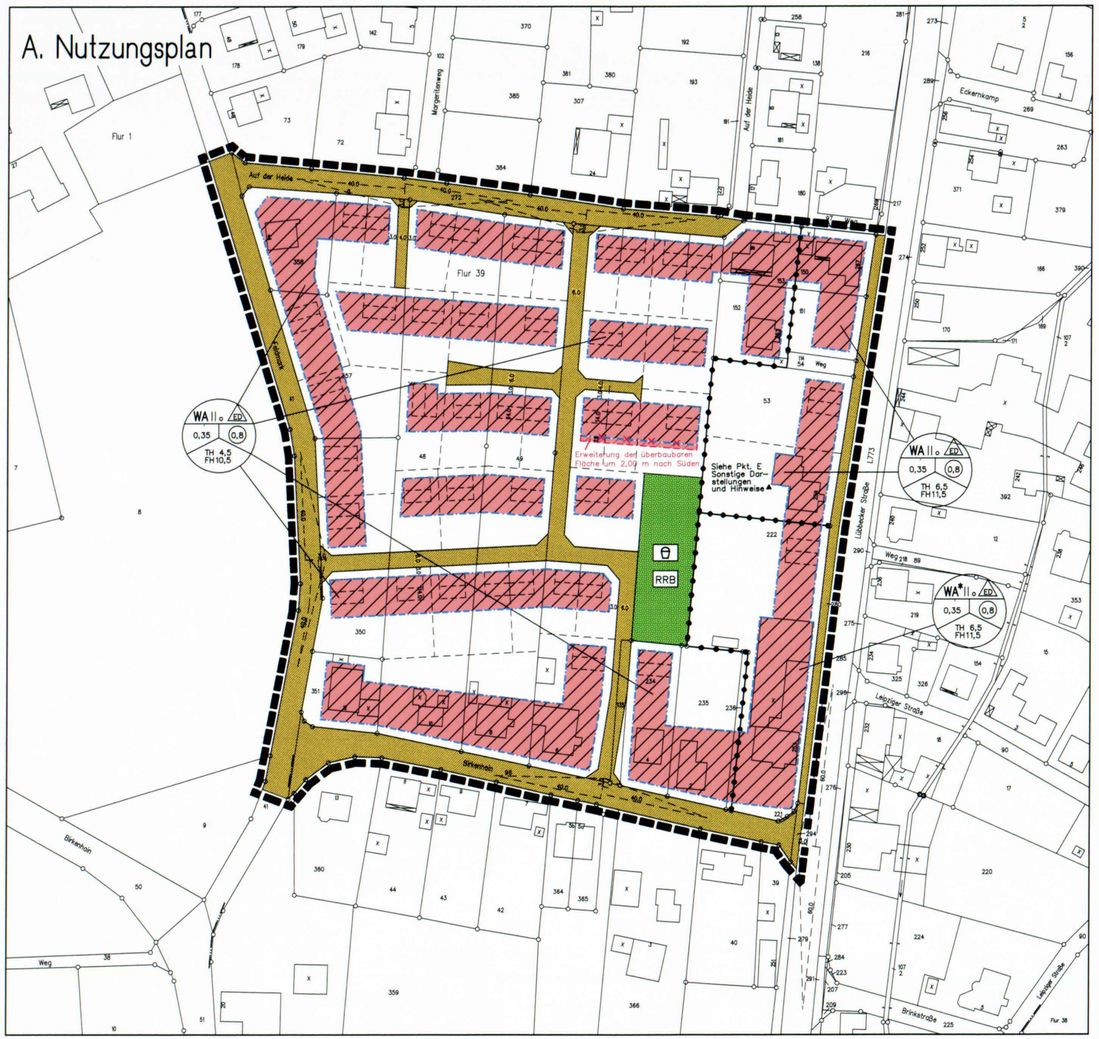
Gemarkung:

Menninghüffen
Flur: 1 und 39

Rahmenkarte:

Plangebietsgröße: 4,66 ha

A. Nutzungsplan



Bestandteile des Bebauungsplanes:

A. Nutzungsplan
B. Angabe der Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
D. Nachrichtliche Übernahme
E. Sonstige Darstellungen und Hinweise

Beigefügt sind diesem Bebauungsplan:

F. Begründung
G. "Fachbeitrag Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" durch das Büro Peters & Winter – Landschaftsarchitekten, Bielefeld

Aufgrund Ratsbeschluss vom 19.09.2001 der Stadt Löhne wird nach der öffentlichen Auslegung folgendes geändert:

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete überbaubare Fläche wird um 2,00 m nach Süden erweitert.

B. Angabe der Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung –PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
- Landesbauordnung Nordrhein–Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (GONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245)
- Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926)

Anmerkung:

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauONRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauONRW und können gem. § 84 (3) BauONRW als solche geahndet werden.

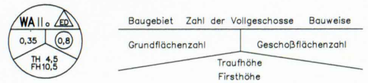
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

C.0 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau– und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



C.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO

WA **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO**

Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank– und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO
- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

WA* Innerhalb des mit "WA*" gekennzeichneten Gebietes ist die Erweiterung, Nutzungsänderung, Änderung und Erneuerung des vorhandenen Baustoffgroßhandels mit Außenlagerfläche als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb gem. § 6 BauNVO nach § 1 (10) BauNVO allgemein zulässig, wenn die bestehenden Emissionen – bewertet/beurteilt nach TA Lärm (55 dBA nachts/60 dBA tags) nicht erhöht werden.

C.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 – 21 BauNVO

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)

Grundflächen– und Geschoßflächenzahl (GRZ, GFZ)

z.B. 0,35 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 0,8 maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
z.B. II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 und 18 BauNVO

z.B. TH 4,5 maximal zulässige Traufhöhe in Metern gemessen im Mittel des Baukörpers über Oberkante Gehweg
z.B. FH 10,5 maximal zulässige Firsthöhe in Metern gemessen im Mittel des Baukörpers über Oberkante Gehweg

Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt von den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.
Als Firstpunkt gilt der Schnittpunkt der Dachflächen.

C.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)

z.B. o offene Bauweise
z.B. ED nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze gem. § 23 (1), (3) BauNVO
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen im Sinne des § 6 (7) BauONRW ist zulässig.
maximale überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauONRW (z.B. Garagen und überdachte Stellplätze) sind allgemein zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche einhalten.

C.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude (d.h. Einzelhaus, 1 Doppelhaushälfte) auf zwei Wohnungen beschränkt.

C.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 10 BauGB

Sichtdreiecke:
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche

C.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Ziffer 12 und 14 BauGB

Zweckbestimmung:
RRB Regenrückhaltebecken (Vormerkung)

C.8 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Spielplatz

C.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

siehe "Fachbeitrag Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" durch das Büro Peters & Winter – Landschaftsarchitekten, Bielefeld

Die Flächen und Maßnahmen werden sämtlichen Baugrundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen sind, gem. § 8 (1) Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet.

Die Ausgleichsflächen sind im Sinne der im "Fachbeitrag Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" dargestellten ökologischen und gestalterischen Funktionen zu bepflanzen und extensiv zu bewirtschaften. Schutz– und Pflegemaßnahmen sind diesem "Fachbeitrag" zu entnehmen.

Der Ausgleich der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird, soweit er nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes erfolgt, gem. § 1a (3) BauGB i.V.m. mit § 9 (1a) BauGB auf einer externen Kompensationsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Mennighüffen, Flur 11, Flurstück 3, in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Herford vorgesehen (siehe nebenstehende Übersicht). Gem. § 1a (3) Satz 3 BauGB wird die Ausführung dieser Ausgleichsmaßnahme mit dem Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm zu pflanzen.

Zusätzlich ist je 400 qm vollendeter Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm anzupflanzen, mindestens jedoch ein Laubbaum pro Grundstück.

siehe "Fachbeitrag Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" durch das Büro Peters & Winter – Landschaftsarchitekten, Bielefeld

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

C.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, von Stellplätzen und Garagenzufahrten gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) und § 86 (4) BauONRW

Wandflächen

Äußere Wandflächen sind in Putz, Sichtmauerwerk oder Holz herzustellen. Für untergeordnete Wandteile sind darüber hinaus Sichtbeton, Schiefer und Faserzementschindeln zulässig.

Dachformen / Dachneigung

Bei Wohngebäuden einschließlich ihrer Anbauten sind nur geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 38 bis 48° zulässig.
Bei Garagen, überdachten Stellplätzen sowie untergeordneten Gebäudeteilen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dachaufbauten und –einschnitte

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

Dachgaupen und Dacheinschnitte müssen zur seitlichen Gebäudeabschlußwand (Ortgang) mindestens 1,50 m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedliche Höhen ihrer Ober– und Unterkanten aufweisen.

Dacheindeckung Hauptbaukörper

Als Dacheindeckung sind schwarze, braune oder rote, unglasierte Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden;
alternativ ist eine Dachbegrünung zulässig.

Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedung zu öffentlichen Straßen hin sind nur standortgerechte, heimische Laubgehölze zulässig. In Verbindung mit Gehölzanpflanzungen sind Zäune bis 1,00 m Höhe sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zulässig.
Vorhandene Einfriedungen sind von dieser Regelung ausgenommen und dürfen bei Abgängigkeit entsprechend wieder errichtet werden.

Stellplätze und Garagenzufahrten

Zufahrten und offene Stellplätze sind mit wasser– und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, Sickerpflaster o.ä.) zu befestigen, soweit sie eine Größe von 50 qm überschreiten.

D. Nachrichtliche Übernahmen

Bei Bodenarbeiten können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Löhne und dem Landschaftsverband Westfalen–Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax. 0521/5200239, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise

z.B. 3,0 Maßzahl in Metern
vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze
Vorschlag zur Grundstücksteilung
Vorschlag für Gebäudestellung
z.B. 42 Flurstücksnummern

Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Herford, Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Herford umgehend zu verständigen.

Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet der Bäder Bad Oeynhausen/Bad Salzuflen.

▲ Für das bestehende Gebäude Lübbecker Straße 259 und den zugehörigen Außenwohnbereich besteht eine Geräusch–Vorbelastung von 60 dB(A) tags.

Übersicht der externen Kompensationsfläche in Grimminghausen, nördlich "Zu den Meerwiesen"
Gemarkung: Mennighüffen
Flur: 11
Flurstück: 3

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Zt. gültigen Fassung.
Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
(bzgl. Bebauung)
(bzgl. Flurstücksnachweis)

Bielefeld, den .....

Dipl. Ing. D.–W. Hille
Öffentl. best. Verm. Ing.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. mit den digitalen Planungsdaten–Bestand (hier: DXF–Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld, den .....

Dipl. Ing. D.–W. Hille
Öffentl. best. Verm. Ing.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Löhne vom 14.06.1999 aufgestellt worden. Der Beschluß wurde am 02.09.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Löhne, den 02.09.2000
Bürgermeister (Hamel) Schriftführer (Bünz)

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.04. bis 09.05.2001 öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am 29.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Löhne, den 10.05.2001
Bürgermeister (Hamel)

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GVNRW S. 666) mit Ergänzung bzw. Ausweitung der überbaubaren Fläche (Roteintrag) vom Rat der Stadt Löhne am 19.09.2001 als Satzung beschlossen worden.

Löhne, den 20.09.2001
Bürgermeister Schriftführer (Bünz)

Dieser beschlossene Plan mit Begründung liegt gem. § 10 (3) BauGB ab 02.10.2001 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
Mit Bekanntmachung vom 02.10.2001 tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Löhne, den 02.10.2001
Bürgermeister (Hamel)

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom ..... wird bescheinigt.

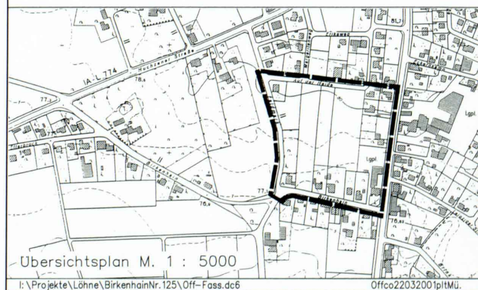
Löhne, den

.....
Bürgermeister (Hamel)

Stadt Löhne

– Stadtteil Mennighüffen –
Bebauungsplan Nr. 125/A
"Wohngebiet Birkenhain/Auf der Heide"

Verfahrensstand:
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB



0 20 40 60 80m
Maßstab im Original 1 : 1000 22.03.2001 Norden

Drees Huesmann Planer
Vennhofallee 97
D–33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp–sennestadt.de
www.dhp–sennestadt.de