



Artikulate für städtebauliche Bepflanzung

(Vorschlag - kein Anspruch auf Vollständigkeit)

1. Bäume	max. Höhe (m)	Bemerkungen
Buche (Fagus sylvatica)	45	
Eiche (Quercus robur)	40	
Feldahorn (Ailanthus glandulosa)	40	
Laubhainbuche (Corylus avellana)	30	
Stieleiche (Quercus petraea)	40	
Bergahorn (Ailanthus glandulosa)	30	
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	30	
Regenpflaume (Prunus regina)	25	
Rothbuche (Fagus sylvatica)	25	
Schwarzahorn (Ailanthus glandulosa)	25	
Spitzahorn (Acer platanoides)	25	
Winterlinde (Tilia cordata)	25	
Feldahorn (Ailanthus glandulosa)	25	
Haselnuss (Corylus avellana)	20	
Silberweide (Salix alba)	20	
Spargelstrauch (Spiraea alba)	20	
Eberesche (Sorbus aucuparia)	15	
Trudantstrauch (Prunus padus)	15	
Schlehe (Spiraea alba)	10	

2. Straucharten	max. Höhe (m)	Bemerkungen
Apfelrose (Rosa rugosa)	10	
Hortensie (Hydrangea hortensis)	10	
Hortensie (Hydrangea hortensis)	10	
Hortensie (Hydrangea hortensis)	10	
Hortensie (Hydrangea hortensis)	10	
Hortensie (Hydrangea hortensis)	10	
Hortensie (Hydrangea hortensis)	10	
Hortensie (Hydrangea hortensis)	10	
Hortensie (Hydrangea hortensis)	10	
Hortensie (Hydrangea hortensis)	10	

3. Kletter- und Schlingpflanzen	max. Höhe (m)	Bemerkungen
Feige (Ficus religiosa)	10	
Feige (Ficus religiosa)	10	
Feige (Ficus religiosa)	10	
Feige (Ficus religiosa)	10	
Feige (Ficus religiosa)	10	
Feige (Ficus religiosa)	10	
Feige (Ficus religiosa)	10	
Feige (Ficus religiosa)	10	
Feige (Ficus religiosa)	10	
Feige (Ficus religiosa)	10	

A. RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253).

§ 4 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. 8. 1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. 6. 1989 (GV NW S. 362).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzV) vom 26. 6. 1984 (GV NW S. 419; bez. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. 6. 1989 (GV NW S. 332).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauVO) vom 26. 6. 1984 (GV NW S. 419; bez. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. 6. 1989 (GV NW S. 332).

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)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)

Nach § 1 (6) BauVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) BauVO nicht zulässig.

Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauVO)

Nach § 1 (6) BauVO sind Ausnahmen gem. § 4a (3) BauVO nicht zulässig.

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

ein Vollgeschoss als Höchstgrenze

zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe (Schmittante) zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut beträgt bei eingeschossigen Baukörpern 3,50 m.

Grundflächenzahl (§ 19 BauVO)

zulässige Grundflächenzahl

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

Bauweise (§ 22 BauVO)

offene Bauweise

abwärtende Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Baugrenze (§ 23 BauVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Firststrichung

vorgeschriebene Firststrichung des Hauptbaukörpers

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

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

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

Fläche für den Gemeinbedarf

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

Fuß- und Radweg

Verkehrsgrünfläche

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Umspannstation

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Spielfeld

Grünzug

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

Lärmschutzwand

bepflanzter Lärmschutzwand mit einer Scheitelhöhe h = 4,5 - 3,0 m über OK Gelände



Anordnung von Aufenthaltsräumen

Auf der lärzuzugewandten Seite sind Dachflächenfenster und Dachaufbauten zur Belichtung von Aufenthaltsräumen nicht zulässig.

Giebelseitige Fenster zur Belichtung von Aufenthaltsräumen sind nur zulässig, wenn sie ein Schallschutzbauwerk gem. DIN 4109, Teil 6, von 35 dB nicht unterschreiten. Schlafräume sind zusätzlich mit einer schallschützenden Lüftungsanlage auszustatten.

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

Leitungsrecht

zugunsten der Versorgungsträger

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

anzupflanzender Baum

von dem festgesetzten Standort kann nur in besonders begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.

Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit Strüchern zu bepflanzen, zudem ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum anzupflanzen.

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 - sowie standortgerechte heimische Sträucher zu verwenden. (Hinweis: Eine nicht abschließende Aufzählung empfohlener Bäume und Sträucher ergibt sich aus der anliegenden Liste.)

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

Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit rankenden und schlingenden Pflanzen zu begrünen.

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

zu erhaltender Baum

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 und 81 (4) BauVO NW)

Allgemeines

Garagenbaukörper sind in Farbgebung und Material 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 bzw. Schieferimitation zulässig.

Drempel

Drempel sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,00 m bei eingeschossigen Baukörpern sowie bei zweigeschossigen Baukörpern, sofern das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet wird, bei sonstigen zweigeschossigen Baukörpern bis zu einer Höhe von 0,60 m, jeweils gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren. Höhere Drempel können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie bei verspringenden Gebäudeteilen konstruktiv bedingt sind, jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge.

Dachform und -neigung

Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walddach, Krüppelwalddach, Pultdach).

Innerhalb der Baugröße mit höchstens einem zulässigen Vollgeschoss (I) ist eine Dachneigung von 30 - 45° zulässig.

Innerhalb der Baugröße mit höchstens zwei zulässigen Vollgeschossen (II) ist

- bei eingeschossigen, sowie bei zweigeschossigen Baukörpern, bei denen das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet ist, eine Dachneigung von 38 - 48°,
- bei sonstigen zweigeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 30 - 40°

zulässig.

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

Dachaufbauten und -einschnitte

- Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dachanschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.

- Dachaufbauten und -einschnitte müssen zur seitlichen Gebäudeabschließung (Drängang) sind 1,50 m Abstand halten.

- Dachaufbauten und -einschnitte einer Traufenseite dürfen keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Daneben können begrünte Dächer (Grasdach o.ä.) zugelassen werden.

Sockel

Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, bergseitig gemessen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis Oberkante Erdgeschossfußboden zulässig.

Sodern 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) BauVO NW)

Garagenzufahrten und Stellplätze sind nur wasser- und luftdurchlässig (z.B. mit Hasengittersteinen oder Schottersteinen) zu befestigen.

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

Grundstücke sind zum öffentlichen Straßenraum mit Laubholzhecken einzufrieden.

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

C. PLANAUFBELEGUNG

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden für seinen Geltungsbereich alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. G 23 "Gewerbegebiet westlich der Königstraße zwischen Ravensberger Straße, Brunnenstraße und der früheren Gemeindegrenze Gohfeld/Löhne" aufgehoben.

D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

vorhandene Bebauung

geplante Bebauung (Vorschlag)

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

geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Höhenschichtlinien

Maßangaben in Metern

Wasserlauf

geplanter Wasserlauf (offen)

geplanter Wasserlauf (verrohrt)

Die Teilflächen, die von dem Ausbau des Gewässers betroffen werden, können ihrer Gestaltung nach diesem Bebauungsplan nur unter der Voraussetzung zugeführt werden, daß das gemäß § 31 WHG nach durchzuführende Verfahren positiv abgeschlossen worden ist.

Mall

Denkmalschutz

Möglicher Denkmalswert des Hauses Brunnenstr. 45.

archäologische Funde

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Um Kontrollen zu ermöglichen, ist vor Beginn jeder Erdbewegung das Westfälische Amt für Archäologie, Kurze Str. 36, 4800 Bielefeld 1, eine Woche im Voraus mit Legellen über Beginn und Umfang der Arbeiten zu unterrichten.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

STADT LÖHNE

GEM. LÖHNE FLUR 19

BEBAUUNGSPLAN NR. 130

GEBIET ZWISCHEN BRUNNENSTRAßE, STEINSIEKER WEG, RAVENBERGER STRASSE UND GRENZWEG

1. AUSFERTIGUNG

OFFENLEGUNGSEXEMPLAR

PLANUNTERLAGE M. 1:1000

24.7.1986 St. 18.1.1991 St.

STAND:

24.7.1986 St. 20.9.1991 St.

ERGÄNZT:

25.3.1987 St.

25.3.1987 St.

25.3.1987 St.

25.3.1987 St.

25.3.1987 St.

25.3.1987 St.

25.3.1987 St.

25.3.1987 St.

25.3.1987 St.

25.3.1987 St.

25.3.1987 St.

25.3.1987 St.

25.3.1987 St.

25.3.1987 St.

25.3.1987 St.

25.3.1987 St.

25.3.1987 St.