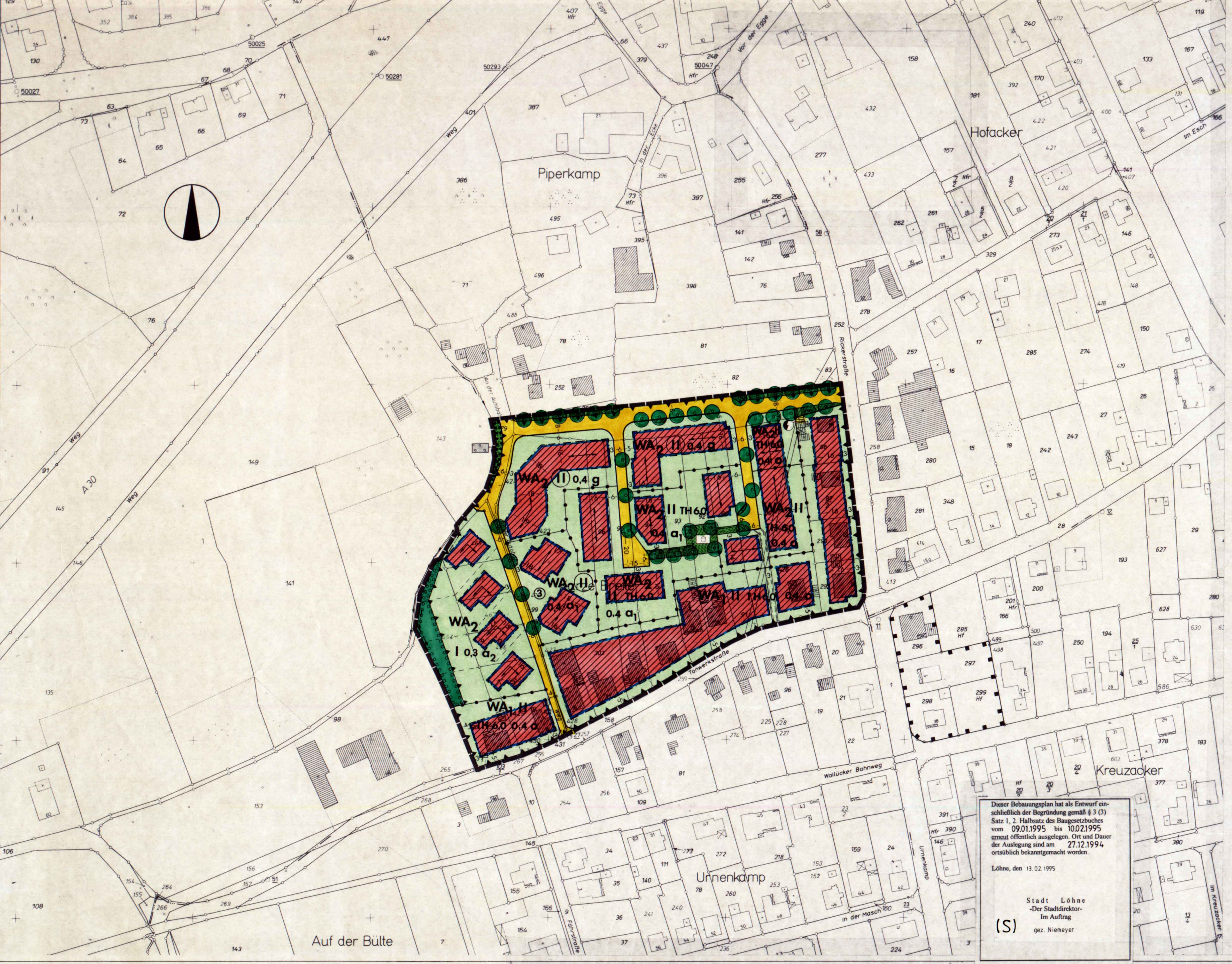


Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (3) Satz 1, 2. Halbsatz des Baugesetzbuches vom 09.01.1995 bis 10.02.1995 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 27.12.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 13.02.1995

Stadt Löhne
-Der Stadtdirektor-
Im Auftrag

(S) gez. Niemeyer

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.

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 14.07.1994 (GV NW S. 666)

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)

WA1 — **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
Ausnahmen gem. § 4 (3) 4 u. 5 BauNVO sind nach § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.

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

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

I bzw. II — ein bzw. zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

(II) — zwei Vollgeschosse zwingend

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 u. 18 BauNVO)

TH 6,0 — Die maximal zulässige **Traufhöhe** -Schnittfläche zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut- beträgt 6,0 m, gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfußboden.

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

z.B. 0,4 — zulässige Grundflächenzahl

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

Bauweise (§ 22 BauNVO)

o — offene Bauweise

a_1 — abweichende Bauweise; zulässig sind Doppelhäuser/Hausgruppen sowie Einzelhäuser, sofern diese -durch ihre Baumasse oder durch Zwischenbauten deckungsgleich errichteter Garagen- die lt. schalltechnischen Fachgutachten des TÜV notwendige Lärmabschirmung sicherstellen.

a_2 — abweichende Bauweise; nur Winkelbaukörper zulässig

g — geschlossene Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Firstrichtung

vorgeschriebene Hauptfirstrichtung des Baukörpers

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und/oder Bauweise

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsgrünfläche

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Umspannstation

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB

öffentliche Grünfläche -Spielplatz-

öffentliche naturnahe Grünfläche

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

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

Außendämmung von Aufenthaltsräumen und Anordnung von Freisitzen

Aufenthaltsräume sind durch entsprechende Grundrißgestaltung zur lärmabgewandten Seite (Süden/Südosten) hin zu orientieren. Sie können, falls dies für eine zweckmäßige Grundrißgestaltung erforderlich ist, auch zu belasteten Baukörperseiten orientiert werden, sofern gem. DIN 4109, Teil 6 das **Schalldämmaß für Außen — bauteile von 35 dB** nicht unterschritten und Schlafräume zusätzlich mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage ausgestattet werden.

Freisitze (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.

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. Mindesthöhe von 10 m im ausgewachsenen Zustand) mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm - gemessen in 1 m Höhe -, standortgerechte heimische Sträucher sowie standortgerechte Kletter- und Schlingpflanzen zu verwenden.

(Hinweis: Eine - nicht abschließende - Aufzählung empfohlener Bäume, Sträucher und Pflanzen 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, 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 400 m^2 Grundstücksfläche mindestens ein Baum anzupflanzen. Flächenhafte Anpflanzungen sind hierauf anzurechnen.

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Pflanzvorgaben:

4-reihige Heckenpflanzung
(Reihenabstand 1 m, Pflanzabstand 50 - 80 cm);
1 heimischer Laubbaum je 200 m^2.

anzupflanzende Bäume

Die Festlegung der genauen Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bleibt der nachfolgenden Straßenausbaumaßnahme vorbehalten; von dem festgesetzten Standort kann im begründeten Ausnahmefall (z.B. Grundstückszufahrt) abgewichen werden.

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

Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie der Gewässerböschung

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.

Dachform- und -neigung

Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Pultdach) **mit einer Mindestdachneigung von 40° bei eingeschossigen und 30°** bei zweigeschossigen Baukörpern.

Dachaufbauten und -einschnitte

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

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

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

Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Materialien in schwarzen, braunen und roten Farbtönen zu verwenden, eine Dachbegrünung (Grasdach 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 bis 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, Garagenzufahrten und Einfriedungen (§ 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.

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. Kennzeichnungen

Altablagerung TK 3718/M 34

Haus- und Sperrmüll, Asche, Bauschutt und Gartenabfälle

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

vorhandene Bebauung

Wasserlauf

geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

— 6 — **Maßangaben in Metern**

Bei Anpflanzungen nach § 9 (1) 25a BauGB sind die Grenzabstände für Pflanzen gemäß § 41 ff des Nachbarrechtsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (NachbG NW) einzuhalten.

Ergänzung zu den Pflanzvorgaben im Bebauungsplan

Pflanzenliste für heimische Laubbäume

Zielsetzung:	Förderung heimischer Laubbaumarten als Beitrag zu einem schönen Stadtbild und zur Verbesserung des Stadtklimas
Pflanzhinweis:	Untergrund ohne Bauschutt, mit Stammschutz, z.B. Stoffstücke, an 2 Pflanzpfähle anbinden
Pflege:	Den Wurzelbereich nicht mit Kies, Steinen o. ä. bedecken, nicht als Kompost- bzw. PKW-Stellplatz oder Lagerfläche benutzen; keine Rasendüngung

Für Gärten und Vorgärten und in 2 m Abstand von der Grundstücksgrenze bei Wurzelflächen von mindestens 3 x 3 m² bis ca. 5 x 5 m².

Eberesche (Höhe bis 16 m) (Sorbus aucuparia)	Feldahorn (Höhe bis 20 m) (Acer campestre)	Hainbuche (Höhe bis 20 m) (Carpinus betulus)
Schwarzerle (Höhe bis 20 m) (Alnus glutinosa) *nur an Ufern!*	Sandbirke (Höhe bis 18 m) (Betula pendula)	Walnuß (Höhe bis 25 m) (Juglans regia)
Hochstämmige Obstbaumsorten: Apfel, Birne, Pflaume (Höhe bis 20 m) (Stammlänge bei Pflanzung: 160 - 180 cm)		

Für größere Flächen von mind. 6 x 6 m² Wurzelfläche und mind. 4 m Abstand von der Grundstücksgrenze

Roßkastanie (Höhe bis 30 m) (Hippocastanum vulgare)	Stieleiche (Höhe bis 50 m) (Quercus robur)	Rotbuche (Höhe bis 40 m) (Fagus sylvatica)
Esche (Höhe bis 25 m) (Fraxinus excelsior)	Feld-Ulme (Höhe bis 30 m) (Ulmus campestris)	Sommerlinde (Höhe bis 40 m) (Tilia platyphyllos)
Winterlinde (Höhe bis 30 m) (Tilia cordata)	Spitzahorn (Höhe bis 25 m) (Acer platanoides)	Bergahorn (Höhe bis 30 m) (Acer pseudoplatanus)

Folgende Bäume erfüllen nicht die Pflanzvorgabe:
Halb- und niedrigstämmige Obstbäume
Baumarten aus den Alpen, dem Mittelmeerraum und außereuropäischen Regionen
Nadelbäume

Kletter- und Schlingpflanzen

über 10 m

Efeu (Hedera helix)
Knöterich (Polygonum aubertii)
Wilder Wein (Parthenocissus "Veitchii")

5 bis 10 m

Waldrebe (Clematis montana)
Blauregen (Wisteria sinensis)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Pfeiffenwinde (Aristolochia macrophylla)
Trompetenblume (Campsis radicans)
Weinrebe (Vitis coignetiae)
Weintraube (Vitis vinifera)

Ergänzung zu Anpflanzvorgaben im Bebauungsplan

Pflanzenliste für Hecke aus heimischen Gehölzen

Zielsetzung:	Förderung heimischer Laubsträucher als Bienenweide und Beitrag u. a. zum Vogelschutz
Pflanzhinweis:	Jede Strauchart in Gruppen pflanzen, niedrige Pflanzen außen setzen; 50 - 100 cm Abstand von der Grundstücksgrenze
Pflege:	Innerhalb von 8 - 10 Jahren abschnittsweise auf Stock setzen (Abschneiden in 20 - 30 cm Höhe); einzelne Sträucher wachsen lassen.

Wildsträucher (auch für Hecken)

Art	Wuchs, Aussehen	Besondere Ansprüche
Schlehe (Prunus spinosa)	Höhe 1 - 3 m, Vogelschutzgehölz Frühblüter, dichter Wuchs Früchte eßbar (!)	sonnig, trockener Boden auf stickstoffarmen Böden
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)	Höhe 1 - 5 m dichter Wuchs	sonnig, trockener Boden auf stickstoffarmen Böden
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	Höhe 1 - 5 m zierlich, robust	sonnige und trockene Standorte
Wildrose	Höhe 1 - 5 m zierlich	sonnig
Holunder (Sambucus nigra)	Höhe 1 - 7 m	keine
Haselnuß (Corylus avellana)	Höhe 1 - 5 m	keine
Kornelkrische (Cornus mas)	Höhe 1 - 5 m zierlich	keine
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)	Höhe 1 - 5 m	liebt sonnige, etwas trockene Standorte

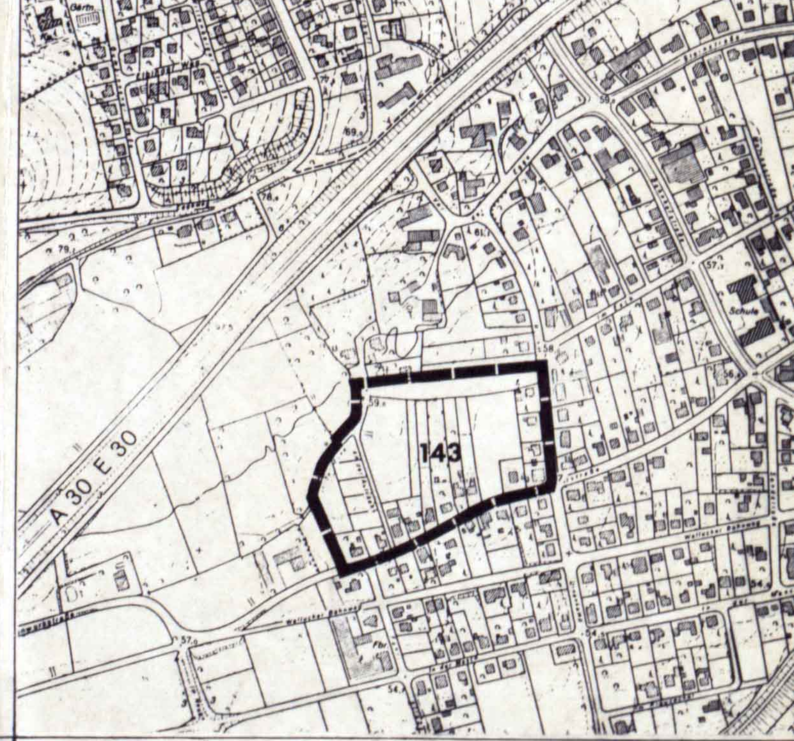
An feuchten Standorten

Art	Wuchs, Aussehen	Besondere Ansprüche
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	Höhe 1 - 3 m niedrig, zierlich	Halbschatten, feuchter Standort
Salweide (Salix caprea)	Höhe 1 - 7 m	Bachufer, hier unbedingt an beiden Uferabschnitten anpflanzen (sonst Uferabbruch)
Faulbaum (Rhamnus frangula)	Höhe 1 - 3 m zierlich	kein Sandboden, feuchter Waldboden mit Halbschatten von Bäumen
Traubenkirsche (Prunus padus)	Höhe bis 10 m Früchte eßbar	Bodenfeuchte, kein Sandboden

Zusätzlich im Schatten von Hauswand und Bäumen

Art	Wuchs, Aussehen	Besondere Ansprüche
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Höhe bis 6 m zierlich schöne Blüten und Früchte	liebt Waldboden, nicht auf Schutt
Hainbuche (Carpinus betulus)	Höhe bis 7 m	keine

Sonderform: Schnitthecke als Zaunersatz
Pflege 2 x im Jahr; geeignet hierfür sind nur: Hainbuche (Carpinus betulus) und Liguster (Liguster vulgare).



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

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 06.04.1995

(S) gez. Schumann
Öff. best. Vermessungsing.

Planentwurf:

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Amt für Planung und Stadtentwicklung

Löhne, den 29.03.1995

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

(S) gez. Niemeyer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluß des Rates der Stadt Löhne vom 18.03.1991 aufgestellt worden (ortsübliche Bekanntmachung am 21.09.1991).

Löhne, den 23.04.1991

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

(S) gez. Haseloh

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches hat am 21.03.1991 stattgefunden. Daneben sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 22.03.1991 bis 22.04.1991 öffentlich dargelegt worden.

Löhne, den 23.04.1991

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

(S) gez. Haseloh

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 30.09.1991 bis 30.10.1991 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 21.09.1991 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 31.10.1991

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

(S) gez. Haseloh

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (3) des Baugesetzbuches vom 05.07.1994 bis 05.08.1994 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 24.06.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 08.08.1994

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

(S) gez. Niemeyer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 28.03.1995 als Satzung beschlossen worden.

Löhne, den 29.03.1995

gez. Hamel — Bürgermeister
gez. Schröder — Ratsmitglied

(S) gez. Bünz — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist am 01.06.1995 gemäß § 11 des Baugesetzbuches der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden, siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 09.08.1995 Az.: 35.21.11 - 306/0.13

Detmold, den 09.08.1995

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 22.08.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 22.08.1995

Stadt Löhne
Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom 13.12.1994 und der Änderung laut Ratsbeschluß vom 28.03.1995 wird bescheinigt.

Löhne, den 29.03.1995

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

STADT LÖHNE

GEM. OBERNBECK **FLUR 3**

BEBAUUNGSPLAN NR. 143

WOHNGEBIET NÖRDLICH DER TONWERKSTRASSE ZWISCHEN RICKERSTRASSE UND AN DER AUTOBAHN

4. AUSFERTIGUNG

PLANUNTERLAGE M. 1:1000	14.03.1991 Has	13.12.1994 Has
STAND: 1977	20.06.1991 Has	29.03.1995 Has
ERGÄNZT: 14.06.1991	17.05.1994 Has	