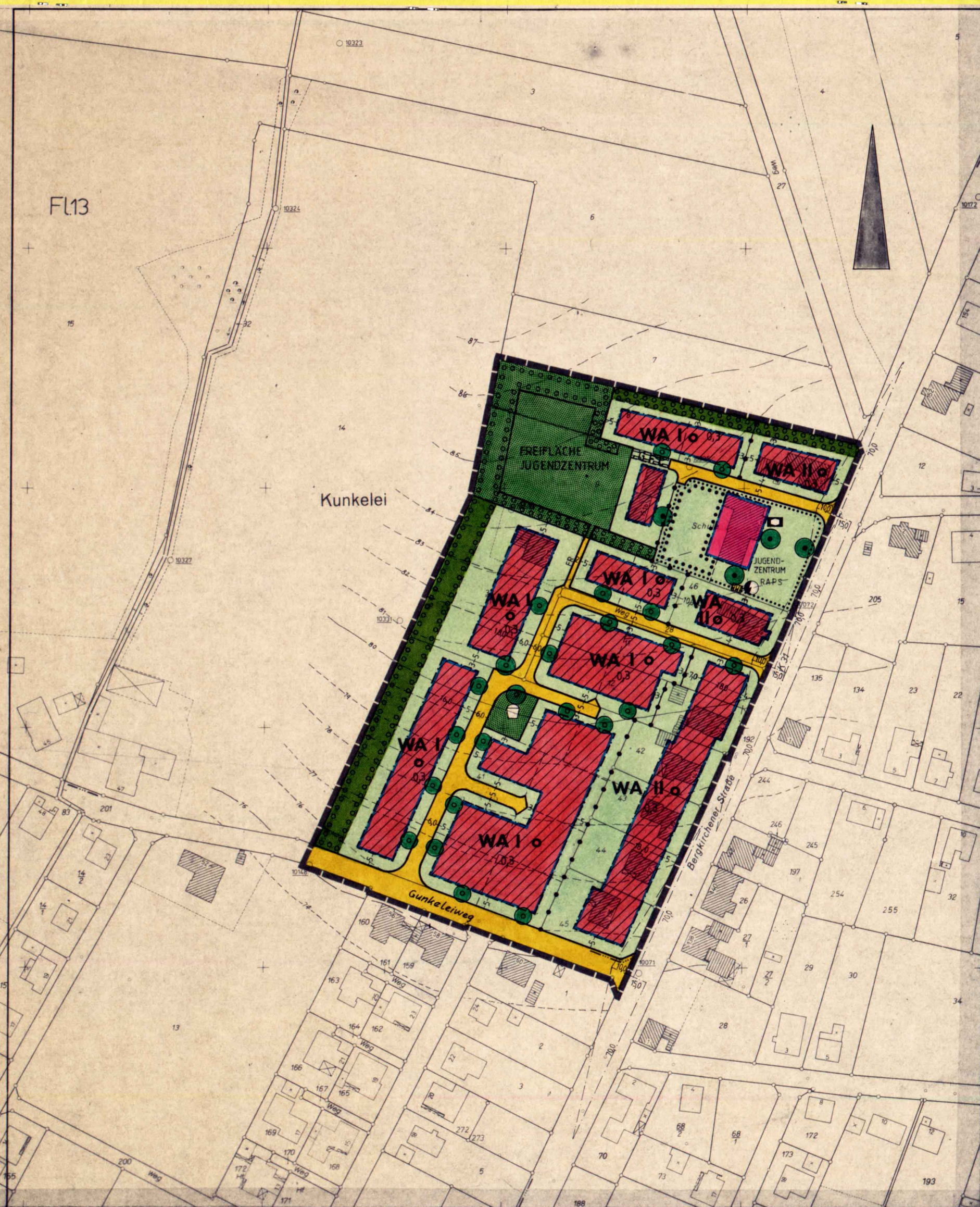




A. Rechtsgrundlagen

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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467).

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)

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nach § 1 (6) BauNVO sind Ausnah. gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

I

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

II

ein Vollgeschöß als Höchstgrenze

II

zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

0,3

zulässige Grundflächenzahl

● ● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)

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

Bauweise (§ 22 BauNVO)

○

offene Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

■

überbaubare Grundstücksfläche

■

nicht überbaubare Grundstücksfläche
Garagen u. Nebenanlagen können zugelassen werden

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

■

Jugendzentrum

Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

△

Sichtdreieck
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.

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

■

öffentliche Verkehrsfläche
mit Straßenbegrenzungslinie
Fuß- und Radweg

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

■

Umspannstation

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

■

öffentliche Grünfläche

■

öffentliche Grünfläche: Spielplatz (für Kleinkinder)

■

private Grünfläche

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

■

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

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

Allgemeines

Baumanpflanzungen auf Privatgrund entlang der Straße müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm haben. Es sind ausschließlich heimische Laubbäume zu verwenden.

Ratsbeschluss vom 12.04.2000

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubbäumen auf Baugrundstücken wird für funktionslos erklärt. Statt dessen ist nachstehende Regelung anzuwenden:

Je vollendete 400 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen, mindestens jedoch ein Laubbaum je Grundstück.

○ ○ ○ ○
○ ○ ○ ○
○ ○ ○ ○

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Pflanzvorgaben:

Entlang des West- und Nordwestrandes des Plangebietes ist eine Hecke mit beidseitig 2 m unbepflanztem Saumstreifen auf 10 m Gesamtbreite und entlang des Nordostrandes eine Hecke mit beidseitig 1 m unbepflanztem Saumstreifen auf 5 m Gesamtbreite anzulegen. Die Pflanzenarten sind der Begründung beigefügten Liste zu entnehmen. Es ist mindestens zweireihig bzw. mindestens 1 Pflanze pro qm zu setzen; Nachbarschaftsrecht zu den landwirtschaftlichen Flächen ist zu beachten.

und Sonstigen

●

anzupflanzende Bäume

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

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

■ ■ ■ ■
■ ■ ■ ■
■ ■ ■ ■

Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

●

zu erhaltener 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 Faserzementstühle zulässig.

Drempe

Drempe sind zulässig bei eingeschossigen Baukörpern bis zu einer Höhe von 1,10 m, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.

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

Diese Regelungen gelten auch bei zweigeschossigen Baukörpern, sofern das Dachgeschoss als Vollgeschöß ausgebildet wird. Im übrigen sind bei zweigeschossigen Baukörpern Drempe 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 Vollgeschöß (I) ist eine Dachneigung von 35 - 50° zulässig.

Innerhalb der Baugebiete mit höchstens zwei zulässigen Vollgeschossen (II) ist ^{siehe zwei} bei eingeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 40 - 50° und bei zweigeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 30 - 42° zulässig.

* bei denen das Dachgeschoss als Vollgeschöß ausgebildet ist,

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 (Ortgang) mind. 1,50 m Abstand halten.

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

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind schwarze, braune und rote Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden, eine Dachbegrünung (Grasdach o.ä.) kann zugelassen werden.

Sockel

Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, bergseitig gemessen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis Oberkante Erdgeschößfußboden 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) BauONW)

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) BauONW)

Einfriedigungen dürfen nur aus lebenden Hecken mit heimischen Sträuchern errichtet werden (Beispiel: Liguster, Hainbuche).

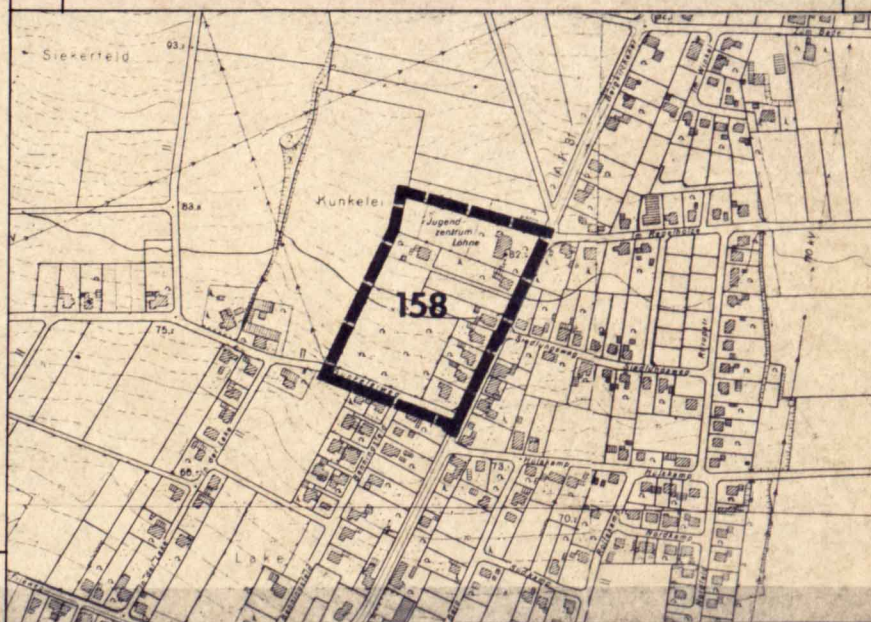
In Verbindung mit der Heckenpflanzung können Spanndrähte und Maschendrahtzäune sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zugelassen werden.

C. Nachrichtliche Übernahme

Bei Bodeneingriffen 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 Gemeinde und dem Landschaftsverband West-Lippe, West-Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521/5200250; Fax: 0521/5200239) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

■ vorhandene Bebauung
— Flurstücksgrenze
- - - Flurstücksgrenze gepl.
- - - - - Flurgrenze
- - - - - Höhengichtlinien
Maßangaben in Metern



BESCHEINIGUNGEN

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

Planentwurf:

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
- Amt für Planung und
- Stadtentwicklung

Löhne, den 21.06.1996

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluß des Rates der Stadt Löhne vom 28.03.1995 aufgestellt worden (ortsübliche Bekanntmachung am 01.05.1995).

Löhne, den 21.06.1996

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches hat am 11.05.1995 stattgefunden. Daneben sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 12.05.1995 bis 16.06.1995 öffentlich dargelegt worden.

Löhne, den 21.06.1996

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 29.01.1996 bis 01.03.1996 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 18.01.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 21.06.1996

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 21.05.1996 als Satzung beschlossen worden.

Löhne, den 21.06.1996

Dieser Bebauungsplan ist am gemäß § 11 des Baugesetzbuches der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden, siehe Verfügung der Bezirksregierung vom 26.06.1996 Az.: 85.21.11-306/MB

Detmold, den 26.06.1996

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 11.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 11.09.1996

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom 18.10.1995 und der Änderung (laut Ratsbeschl. vom 21.05.1996) wird bescheinigt.

Löhne, den 21.06.1996

STADT LÖHNE

GEM. MENNIGHÜFFEN FLUR 13

BEBAUUNGSPLAN NR. 158

„WOHNGEbiet WESTLICH DER BERGKIRCHENER STRASSE UND NÖRDLICH DES GUNKELEIWEGES“

4. AUSFERTIGUNG

PLANUNTERLAGE M.1:1000	05.04.1995	Sta.
STAND:	18.10.1995	Sta.
ERGÄNZT:	15.04.1996	Sta.



gef. Schumann

gef. Hellen

gef. Hellen

gef. Niemeyer