



A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB1. IS. 2253), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.

Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. IS. 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 24.11.92. (GV NW S. 467).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NW- vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).

LWAG geändert durch Gesetz zur Änderung und Ergänzung wasser- und wasserwerksrechtlicher Vorschriften vom 07.03.1995.

B. Textliche Festsetzung mit Zeichenerklärung

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 Anlagen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

I **Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)**
ein Vollgeschöß als Höchstgrenze

0,3 **Grundflächenzahl (§§ 16,17 u.19m BauNVO)**
zulässige Grundflächenzahl

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

O **Bauweise (§ 22 BauNVO)**
offene Bauweise

— **Baugrenze (§ 23 BauNVO)**

■ **überbaubare Grundstücksfläche**

□ **nicht überbaubare Grundstücksfläche**

ED **nur Einzel- und Doppelhäuser**

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

— **öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**

Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB)

■ **private Grünfläche**
naturnah gestaltete Grünfläche

■ **öffentliche Grünfläche**
naturnah gestaltete Grünfläche

Pflanzvorgaben:
Die auf den Grundstücken liegenden Ausgleichsflächen sind von den Grundstückseigentümern anzulegen. Die Pflanzenarten sind der Begründung beigefügten Liste zu entnehmen.

Anpflanzungen vom 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.

(Hinweis: Eine - nicht abschließende - Aufzählung empfohlener Bäume, Sträucher und Pflanzen ergibt sich aus der in der Begründung 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 vom Bäumen und Sträuchern

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

Anzupflanzende Bäume

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

Fläche für die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 51a Landeswassergesetz in der Änderungsfassung vom 07.03.1996)

----- **Grundstücksübergreifende Entwässerungsmulde**
Die gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrecht (§ 9 (1)21 BauGB) zugunsten der Versorgungsträger zu belegen.

Äußerer 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.

Äußerer 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 1,10 m, 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, Walmdach, Krüppelwalm, Pultdach). Zulässig sind Dachneigungen von 30° bis 45°

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

Als Dacheindeckung sind schwarze, braune und rote Ziegel oder Bondachsteine 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 Erdgeschosßboden 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 Zufahrten sind nur wasser- und luftdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen oder Schotterterrassen) zu befestigen.

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

Einfriedungen 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 der Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 DSchG).

D. Sonstige Darstellung und Hinweise

R **naturnah gestaltete Regenrückhaltung**

■ **vorhandene Bebauung**

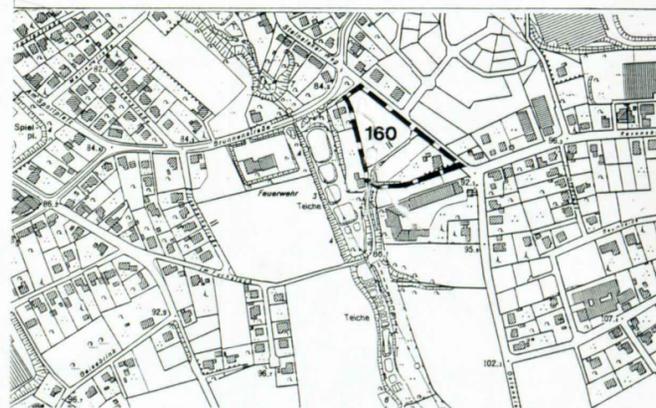
— **Flurstücksgrenze**

- - - **Flurstücksgrenze gepl.**

- - - **Flurgrenze**

— **Höhenschichtlinien**

Maßangaben in Metern



BESCHEINIGUNGEN

<p>Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Löhne, den 30.09.1996</p> <p>Schumann Offt. best. Verm.-Ing.</p>	<p>Planentwurf: PORTAHAUS Wohn- und Gewerbebau Martin Kämper GmbH & Co.KG Feldstraße 30 32457 Porta Westfalica</p> <p>Löhne, den 25.09.1996</p> <p>PORTAHAUS WOHN- UND GEWERBEBAU FELDSTRASSE 30 32457 PORTA WESTFALICA RUF (051) 477-75</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluß des Rates der Stadt Löhne vom 19.12.1995 aufgestellt worden (ortsübliche Bekanntmachung am 20.02.1996).</p> <p>Löhne, den 20.02.1996</p> <p>STADT LÖHNE Der Stadtdirektor Im Auftrag: Niemeyer</p>	<p>Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind vom 29.02.1996 bis 29.03.1996 öffentlich dargelegt worden.</p> <p>Löhne, den 01.04.1996</p> <p>STADT LÖHNE Der Stadtdirektor Im Auftrag: Niemeyer</p>	<p>Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 09.07.1996 bis 09.08.1996 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 29.06.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Löhne, den 12.08.1996</p> <p>STADT LÖHNE Der Bürgermeister Im Auftrag: Niemeyer</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß §10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 24.09.1996 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Löhne, den 25.09.1996</p> <p>STADT LÖHNE Bürgermeister Schnittführer (Hanel)</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist am 07. FEB. 97 gemäß § 11 des Baugesetzbuches der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden, siehe Verfügung der Bezirksregierung vom 09. APR. 97 Az.: 6 21.11-306/4.32</p> <p>Detmold, den 07. APR. 97</p> <p>Bezirksregierung Im Auftrag: Watz</p>	<p>Gemäß § 12 des Baugesetzbuches sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 17.04.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.</p> <p>Löhne, den 17.04.1997</p> <p>STADT LÖHNE Der Bürgermeister Im Auftrag: Niemeyer</p>	<p>Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt.</p> <p>Löhne, den</p> <p>STADT LÖHNE Der Bürgermeister Im Auftrag:</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

STADT LÖHNE

GEMARKUNG LÖHNE FLUR 19,20

BEBAUUNGSPLAN NR. 160

„WOHNGEBIET WESTLICH DES STEINSIEKER WEGES“

1. AUSFERTIGUNG 27.06.1996

PLANUNTERLAGE M. 1:1000

STAND: ERGÄNZT: