BEBAUUNGSPLAN NR. 10
„SIEDLUNG AM MITTELBACH"
1. ÄNDERUNGSVERFAHREN
MASSTAB 1:1000
OFFENLEGUNGSEXEMPLAR

Stadt Löhne
Ortschaft Gohfeld
Bebauungsplan Nr. G 10
(Siedlung am Mittelbach)

(1) Festsetzungen

gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960, § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. November 1960, § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. Juni 1962 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962 in der ab 1. Januar 1969 geltenden Fassung.

Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

WR — Reines Wohngebiet

WA — Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3 und 5 der BauNVO werden nicht Bestandteile des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 4 der BauNVO).

Fläche für den Gemeinbedarf, hier Kirche

Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten § 17 Abs. 1 der BauNVO und die Vorschriften dieses Bebauungsplanes.

II — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

I / II — Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen

~~Offene Bauweise~~

Δ — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugestaltung

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen hat dem § 14 der BauO NW zu entsprechen.

Die Dachneigung soll bei ein- und zweigeschossiger Bauweise, bei Verwendung von Satteldächern
bei I 18° - 45° und
bei II 18° - 38° betragen.
Dachaufbauten sind zulässig.
Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig, ebenso für eingeschossige Anbauten.

Für die Dacheindeckung bei den Wohngebäuden sind dunkelbraun getönte Dachziegel zu verwenden.

Die maximale Traufhöhe soll
bei eingeschossigen Wohngebäuden 3,50 m
und bei zweigeschossigen 6,00 m
nicht überschreiten.

Für die ein- und zweigeschossigen Wohngebäude sind Drempelhöhen bis o,75 m zulässig.

Nebengebäude dürfen nicht höher als 3,00 m sein.

Die Gebäudesockel (Maß zwischen Oberkante Gelände und Oberkante Kellerdecke) sollen bei ebenem Gelände niedriger als o,50 m sein. Es sind höchstens drei Eingangsstufen zulässig.

Die Außenflächen der Gebäude sind mit dauerhaftem Außenputz und Anstrich oder mit ausgefugter Klinkerverblendung bzw. ähnlicher Verkleidung zu versehen. Die Kombination Klinker, Außenputz und Holz ist gestattet.

Garten- und Landschaftsgestaltung

Die zur Straße hin liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach der Gebrauchsabnahme der Gebäude gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgärten sind überwiegend als Rasenfläche anzulegen.

Als straßenseitige Einfriedigungen sind lebende Hecken mit einer maximalen Höhe von o,60 m zu bevorzugen. Holzzäune bis zu o,80 m Höhe sind zulässig.
Massive Einfriedigungen, Klinker- oder Kunststeinsockel bis o,40 m Höhe mit Torpfeilern bis o,80 m Höhe sind statthaft.
Notwendige seitliche Stützmauern können erstellt werden.
Ausnahmen sind zulässig.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind entsprechend den Bestimmungen der BauO NW zu schaffen. Sie sind aber nur in dem für das jeweilige Baugebiet erforderlichen Umfang zulässig.
Garagen können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sichtdreieck
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von o,7o m bis 2,5o m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten.

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz

Zu erhaltende Bäume

Anzupflanzende Bäume
(Standortgerechte Einzelbäume oder Baumgruppen
1. Größe über 25 m Höhe und
2. Größe 1o - 15 m Höhe)

(2) Nachrichtliche Übernahmen
- (§ 9 Abs. 4 BBauG)

Quellenschutzgebiet
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen - Schutzzone III B.
(vgl. Quellenschutzgebietsverordnung vom 16. Juli 1974 - Abl. Reg. Detmold 1974 S. 286 ff.)

(3) Erläuterungen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Die Kartenunterlage dieses Bebauungsplanes ist nach einer Kartierung hergestellt worden.
Der Gebäudebestand wurde im November 1969 ergänzt.

vorgeschlagene Gebäude

(4) Mitteilungen

Mit der Rechtskraft dieses Änderungsplanes tritt der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 1o (Ortschaft Gohfeld) außer Kraft.

Liste der geänderten Festsetzungen,
die gegenüber der Fassung des seit dem 1. Dezember 197o rechtswirksamen Bebauungsplanes im Bebauungsplanentwurf G 1o (Siedlung am Mittelbach) enthalten sind.

Geltungsbereich

Durch Vereinigung wurden die früheren Parzellen 214, 215, 216 und 189 auf der Westseite der Lange Straße der Straßenfläche zugeschlagen; diese Flächen werden vom dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgespart.

Öffentliche Verkehrsflächen

(1) Die fußläufige Verbindung zwischen Rotdornstraße und Rosenstraße entfällt.

(2) Die Fahrverbindung zwischen Rotdornstraße und Rosenstraße entfällt.

(3) Die Breite der Straßenverbindung zwischen Rosenstraße und "Am Mittelbach" wurde verringert. Die daraus resultierenden Restflächen werden als "nicht überbaubare Fläche" festgesetzt.

(4) Der Parkplatz (Flurstück 221) an der Rosenstraße entfällt. Die betroffene Fläche wird als "nicht überbaubare Fläche" und zum Teil als "WR II Δ" festgesetzt.

(5) Die Stichstraße östlich der Rosenstraße wird an ihrem Ende mit einem Wendehammer versehen. Der Parkplatz an der Südseite entfällt und der Fußweg wird an die Westgrenze der Gemeinbedarfsfläche (Kirchengrundstück) verlegt.

(6) Die Rotdornstraße wird mit einem Wendehammer versehen. Die verbleibende fußläufige Verbindung zur "Lange Straße" wird verbreitert.

(7) Der Fußweg zwischen den Besitzungen "Rosenstraße 28 und 3o" entfällt.

(8) Zwischen den Besitzungen "Rosenstraße 22 und 24" wird ein Fußweg festgesetzt.

Art und Maß der Bebauung, Bauweise

(1) Für die Grundstücke "Rosenstraße 16, 18, 2o und 22" wird die Festsetzung wie folgt geändert:
alt: WA I O neu: WR II Δ

(2) Für das Grundstück "Lange Straße 2o" wird die Festsetzung wie folgt geändert:
alt: WA II O neu: WA III g

(3) Die Festsetzung eines "reinen Wohngebietes" zwischen Rotdornstraße und Rosenstraße wird auf dem im Norden des Plangebietes bislang als "WA" deklarierten Bereich erweitert (mit Ausnahme der Flurstücke 67, 238, 239 und 24o, für die die Festsetzung "WA" beibehalten wird).

(4) Die "Fläche für den Gemeinbedarf (Kirchengrundstück)" wird an der Ostseite zum Zwecke der Verbreiterung der "Lange Straße" geringfügig verringert.

(5) Der westliche Teil der bisherigen "öffentlichen Grünfläche" wird als "WA I Δ" festgesetzt.

(6) Durch die Festsetzung von "Überbaubaren Grundstücksflächen" wurden die bisherigen Baugrenzen zum Teil verändert.

(7) Auf dem Flurstück 379 wird eine Festsetzung für den Neubau einer Ortsnetztransformatorenstation getroffen.

(8) Baulinien werden nicht mehr festgesetzt.

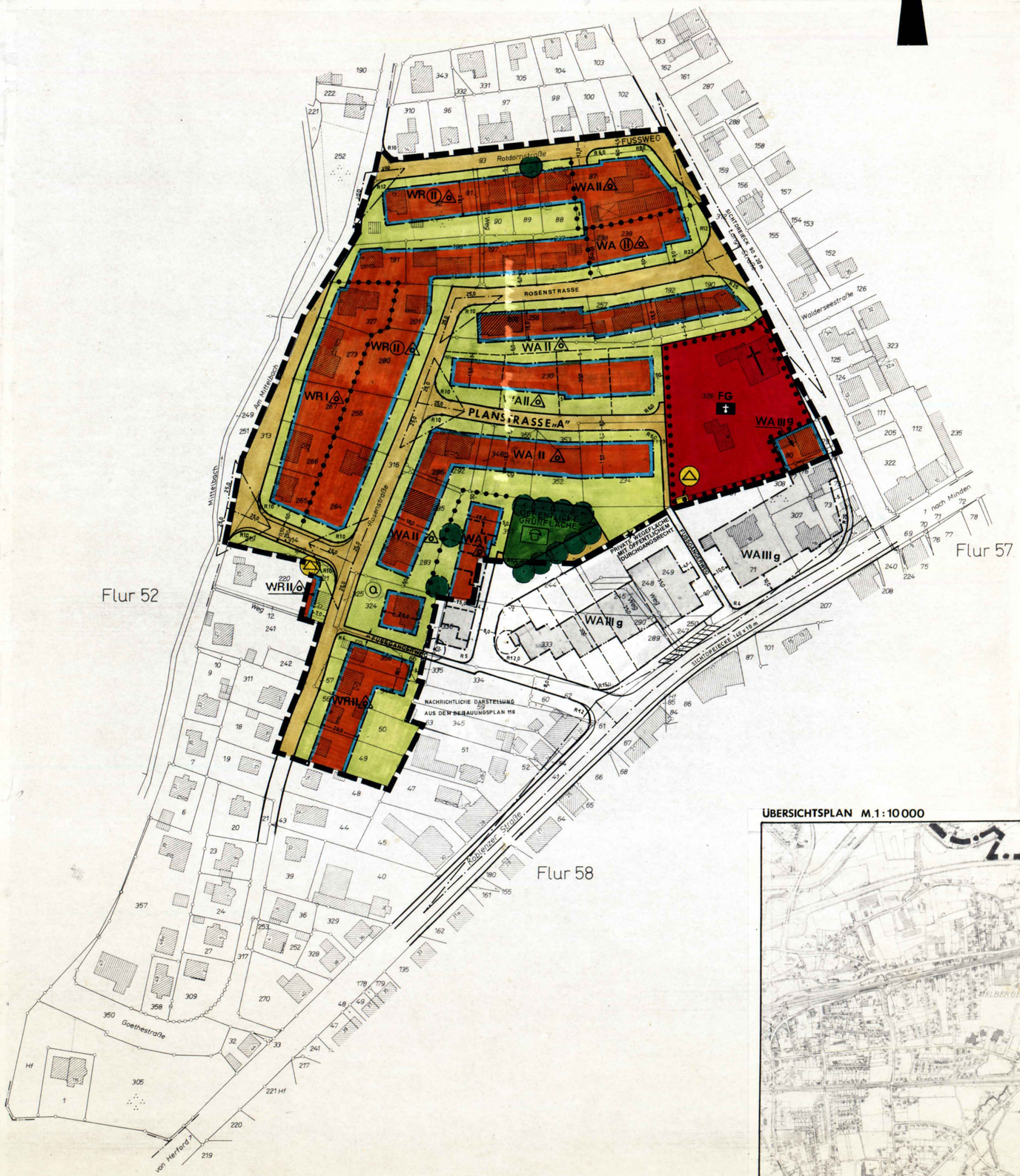
(9) Anstatt der bisherigen "offenen Bauweise" sind "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig".

(1o) Die bislang verbindlich vorgeschriebenen Gebäudestellungen werden aufgehoben.

Grünflächen

(1) Die öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) wird zugunsten der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und wegen der Anlegung einer hinteren Erschließungsstraße für das Baugebiet entlang der Kohlenzer Straße sowie der Festsetzung einer "nicht überbaubaren Grundstücksfläche" reduziert. Entlang der Nord- und Südseite der Grünfläche werden Pflanzgebote festgesetzt. Die Grünfläche wurde mit den entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

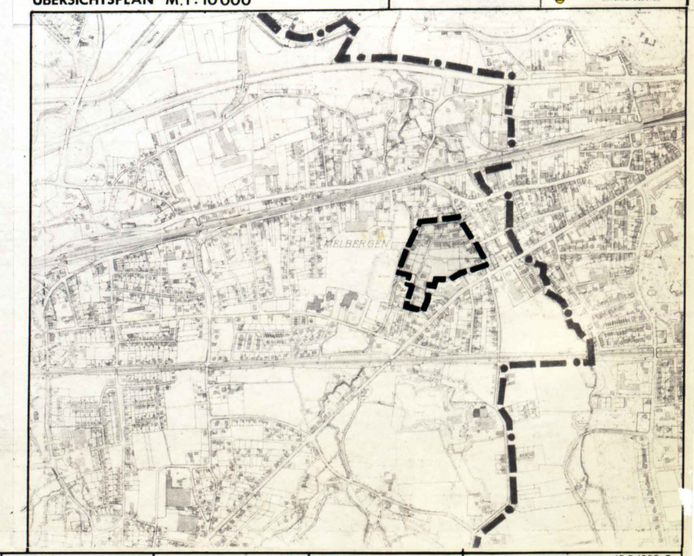
(2) Im Plangebiet wurden zusätzliche Pflanzgebote (östlich der Grundstücke Rosenstraße 24, 26 und 28) und ein Bauverhaltungsgebot (auf der Besitzung "Rotdornstraße 7") festgesetzt.



Aufgrund der geänderten Festsetzungen wurde der bisherige Textteil überarbeitet. Neben formellen Änderungen haben sich dabei nachstehende materielle Änderungen ergeben:

alt:	neu:
Maß der baulichen Nutzung	
Für das Maß der baulichen Nutzung gelten § 17 (1) BauNVO und die Vorschriften dieses Bebauungsplanes.	Für das Maß der baulichen Nutzung gelten § 17 Abs. 1 der BauNVO und die Vorschriften dieses Bebauungsplanes.
(I) (II) Zahl der Vollgeschosse, zwingend	(II) Zahl der Vollgeschosse, zwingend
II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze	I , II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
Bauweise	
O Offene Bauweise	Δ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	
(a) Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baulinien, Baugrenzen und Sichtwinkeln.	(a) entfällt
(b) Baulinien	(b) entfällt
(c) Baugrenzen	(c) bleibt
(d) Sichtwinkel	(d) bleibt
(e) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	(e) bleibt
(f) Die Flächen innerhalb der Sichtwinkel sind von Bewuchs von mehr als o,6o m Höhe über O.K. Straße und baulichen Anlagen freizuhalten.	(f) Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von o,7o bis 2,5o m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten.
(g) Nicht überbaubare Grundstücksflächen	(g) bleibt
(h) -	(h) Überbaubare Grundstücksflächen
Stellung der baulichen Anlagen	
geplante eingeschossige Wohngebäude	
geplante zweigeschossige Wohngebäude	entfällt
Die im Plan eingetragenen Gebäudestellungen sind verbindlich. Für die eingeschossigen Gebäude ostw. Am Mittelbach sind Ausnahmen zulässig.	
Anbauten und Nebengebäude sind auch eingeschossig zulässig.	
Stellplätze und Garagen	
(a) G Geplante Garagen	(a) entfällt
(b) Stellplätze und Garagen sind entsprechend den Bestimmungen der BauO NW zu schaffen. Sie sind aber nur in dem für das jeweilige Baugebiet erforderlichen Umfang zulässig. Garagen können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.	(b) bleibt
(c) Die im Plan eingetragenen Stellungen der Garagen sind nicht verbindlich.	(c) entfällt
Verkehrsflächen	
(a) Straßenbegrenzungslinien	(a) bleibt
(b) Straßenverkehrsfläche	(b) bleibt
(c) P Parkplatz	(c) entfällt
Baugestaltung	
Die Dachneigung soll bei ein- und zweigeschossiger Bauweise bei Verwendung von Satteldächern 30° - 35° betragen.	Die Dachneigung soll bei ein- und zweigeschossiger Bauweise bei Verwendung von Satteldächern bei I 18° - 45° und bei II 18° - 38° betragen.
Grünflächen	
(a) Öffentliche Grünfläche	(a) bleibt
(b) Kinderspielplatz	(b) bleibt
(c) Parkanlagen	(c) entfällt
(d) -	(d) zu erhaltende Bäume Anzupflanzende Bäume (Standortgerechte Einzelbäume und Baumgruppen 1. Größe über 25 m Höhe und 2. Größe 1o - 15 m Höhe.)
Versorgungsflächen	
	Umformerstation

ÜBERSICHTSPLAN M.1:10000



13.5.1982 Gr.

FÜR DAS ÄNDERUNGSVERFAHREN GELTEN DAS BBauG IN DER FASSUNG VOM 18.8.1976, ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979, DIE Bau NVO IN DER FASSUNG VOM 15.9.1977, DIE Bau ONW IN DER FASSUNG VOM 27.1.1970, ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 27.3.1979

ENTWURF UND BEARBEITUNG:
Flörugger
PLANERBÜRO IBRUGGER
STADT-REGIONAL- UND ENTWICKLUNGSPLANUNG
4950 MINDEN SCHARN 6 RUF 22934

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN.
LÖHNE, DEN 21. FEB. 1983
Schumann Öff. best. Vermessungsingenieur
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
LÖHNE, DEN 21. FEB. 1983
Schumann Öff. best. Vermessungsingenieur
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BUNDESBAUGESETZES VOM 18.8.1976 IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG, DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT / GEMEINDE VOM 20.3.1969 AUFGESTELLT WORDEN.
DIE PLANÄNDERUNG IST VOM RAT DER STADT LÖHNE AM 25.5.1978 BESCHLOSSEN WORDEN.
LÖHNE, DEN 7.6.1982
STADT LÖHNE
DER STADTDIREKTOR
IM AUFTRAGE:
(STEINSIEK)
STADTOBERVERWALTUNGSRAT

DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 2a BBauG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.8.1976 (BGBL. I S. 2256, BER. S. 3617), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBL. I S. 949) HAT AM 6.5.1980 STATTGEFUNDEN.
LÖHNE, DEN 7.6.1982
STADT LÖHNE
DER STADTDIREKTOR
IM AUFTRAGE:
(STEINSIEK)
STADTOBERVERWALTUNGSRAT

DIE AUSLEGUNG DES ENTWURFES ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN IST VOM RAT DER STADT / GEMEINDE AM 24.3.1982 BESCHLOSSEN WORDEN.
DIE AUSLEGUNG ERFOLGT GEMÄSS § 2a (6) BBauG.
LÖHNE, DEN 7.6.1982
STADT LÖHNE
DER STADTDIREKTOR
IM AUFTRAGE:
(STEINSIEK)
STADTOBERVERWALTUNGSRAT

DIESEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES HAT EINSCHLIESSLICH TEXT UND BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2a (6) BUNDESBAUGESETZ VOM 18.6.1982 BIS 9.7.1982 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG SIND AM 3.6.1982 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
LÖHNE, DEN 13.7.1982
STADT LÖHNE
DER STADTDIREKTOR
IM AUFTRAGE:
(STEINSIEK)
STADTOBERVERWALTUNGSRAT

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 DES BUNDESBAUGESETZES VOM RAT DER STADT / GEMEINDE AM 26.2.1983 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
LÖHNE, DEN 25.2.1983
STADT LÖHNE
DER STADTDIREKTOR
IM AUFTRAGE:
(STEINSIEK)
STADTOBERVERWALTUNGSRAT

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 DES BUNDESBAUGESETZES MIT VERFÜGUNG VOM GENEHMIGT WORDEN.
Detmold, den 11. 7. 83
35.21.11 Löhne 6
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 103 BAUORDNUNG NW VOM 27.1.1970 (GV NW. S. 96), IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG GENEHMIGT WORDEN. AZ.: 676-67
Herford, den 7.9.83
Der Oberkreisdirektor
als obere Bauaufsichtsbehörde
Im Auftrage
(Homburg)
Kreisbaurat

GEMÄSS § 12 DES BUNDESBAUGESETZES SIND DIE GENEHMIGUNGEN SOWIE DIE AUSLEGUNG AM 19.10.1983 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AB DEM 28.10.83 ZU JEDERMANNS EINSICHT AUS.
LÖHNE, DEN 19.10.1983
STADT LÖHNE
DER BÜRGERMEISTER