

- A. RECHTSGRUNDLAGEN**
- §§ 1, 2, 2a, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.07.1979 (BGBl. I S. 949) i.V.m. § 233 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) §§ 3 u. 10 des Baugesetzbuches
- § 4 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV NW S. 476).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).
- § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) vom 26.6.1984 (GV NW S. 419; ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803).
- B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN**
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNV)
- II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 18 BauNV) zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNV) Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) beträgt bei eingeschossigen Baukörpern 3,50 m, bei zweigeschossigen Baukörpern 6,00 m gemessen ab Oberkante Erdgeschosfußboden.
Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl (§§ 16, 17, 19 u. 20 BauNV) Es gelten die Höchstwerte gemäß § 17 BauNV.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)**
- Bauweise (§ 22 BauNV)**
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 BauNV)**
- nicht überbaubare Grundstücksfläche**
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)**
- § 23 (5) Garagen sind nach § 12 BauNV nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sollen möglichst als Bestandteil des Hauptbaukörpers oder in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem errichtet werden.
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)**
- öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**
- FR** Fußweg und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BBauG)**
- Umspannstation**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BBauG) ***
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient dem Anschluss des Baugrundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche
- Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BBauG)**
- Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung im Sinne von § 29 BBauG sind sekundäre Schallschutzmaßnahmen zur Minderung von gewerblichen Schallmissionen in der Weise zur treffen, die in Aufenthaltsräumen von Wohnungen gemäß § 44 BauO für die Außenwandbauteile mit einem Schallschutzwert von 25 dB (A)-Fenster der Schallschutzklasse 1- ausgesetzt werden.
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 (1) 25 BBauG) ***
- Sichtdreiecke**
- 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.
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BBauG)**
- Entlang der Straßen im Plangebiet ist auf den Baugrundstücken je angefangene 30 m Straßenfrontlänge mindestens ein Baum anzupflanzen.
Darüber hinaus ist auf allen Baugrundstücken je 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum anzupflanzen.
Zur Anpflanzung sind ausschließlich Laubbäume I. und II. Größe (max. Höhe 10 m) mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm - gemessen in 1 m Höhe - zu verwenden.
Die Anpflanzung hat spätestens ein Jahr nach der Bauzustandsbesichtigung (abschließende Fertigstellung) zu erfolgen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

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

zu erhaltender Baum

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 81 (1) 1 u. § 81 (4) BauONW)

Allgemeines

Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

Bei Doppelhäusern sind Dachform, -neigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dachneigung einheitlich zu wählen. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und -einschnitte sind aufeinander abzustimmen.

Äußere Wandflächen

Äußere Wandflächen sind in Putz, Mauerwerk, Sichtbeton oder Holz herzustellen. Für untergeordnete Wandteile sind darüber hinaus Schiefer bzw. Schieferimitation zulässig.

Sockel

Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,30 m, bergseitig gemessen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis Oberkante Erdgeschosfußboden, zulässig.
Drempel
Drempel sind zulässig (bei eingeschossigen Baukörpern) bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Fassade bis Oberkante Drempel. Höhere Drempel sind im Einzelfall zulässig bei zurückspringenden Gebäudeteilen, insgesamt jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge. Bei zweigeschossigen Baukörpern sind Drempel bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
Dachformen und -neigung
nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach) zulässig
Innerhalb des Baugrabens mit höchstens zwei zulässigen Vollgeschossen (II) ist
- bei eingeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 38 - 52°,
- bei zweigeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 28 - 35° zulässig.
Für untergeordnete Baukörperanteile, Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte

- Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dachneigung nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.
- Dachgauben und -einschnitte müssen zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) 1,50 m Mindestabstand halten.
- Die Traufe des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.
- Die Höhe der senkrechten Gaubenfront darf über alles gemessen nicht mehr als 1,50 m betragen.
- Dachgauben u. -einschnitte einer Traufenebene dürfen keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- u. Unterkanten aufweisen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtonen zu verwenden.

Einfriedigungen (§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 81 (1) 4 u. § 81 (4) BauONW)

Als Einfriedigung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum sind nur lebende Hecken und Holzzaune bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

vorhandene Bebauung

geplante Bebauung (Vorschlag)

geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

Maßangaben in Metern Die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 BauONW sind einzuhalten

Flur 5

Redaktionelle Änderungen des Planentwurfes nach der öffentlichen Auslegung aufgrund des Ratsbeschlusses vom 1.6.1988

a) Die mit * und * gekennzeichneten Festsetzungen in der Planlegung wurden aus Gründen der Rechtssicherheit hinsichtlich der maßgeblichen Rechtsgrundlage berichtigt.

b) Die mit * gekennzeichnete Festsetzung erhält zur Rechtssicherheit und zur Klarstellung folgende Fassung:
"Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient dem Anschluss der bebaubaren Teilflächen der Grundstücke Gem. Löhne, Flur 7, Flurstücke 342 und 368 an die öffentliche Verkehrsfläche sowie der hier befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen."

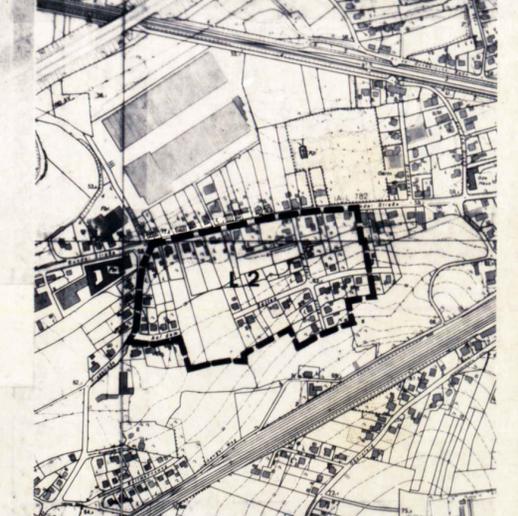
Beglaubigt:
Stadt Löhne - Der Stadtdirektor - Im Auftrag
Walter Stadtschat

Löhne, den 2.6.1988

Vorschlag für anzupflanzende Bäume in Baugebieten

Baumart	max. Höhe	Bemerkungen
Fagus sylvatica (Rotbuche)	45	
Fraxinus excelsior (Esche)	40	säureempfindlich
Quercus petraea (Traubeneiche)	40	
Ulmus carpinifolia (Feldulme)	40	
Quercus robur (Stieleiche)	35	
Tilia platyphyllos (So.-Linde)	30	salzempfindlich B
Ulmus scabra (Bergulme)	30	
Acer platanoides (Spitzahorn)	25	
Acer pseudo-platanus (Bergahorn)	25	
Aesculus hippocastanum (Rothkastanie)	25	salzempfindlich B
Alnus glutinosa (Schwarzalder)	25	besonders an Ufern
Betula pendula (Sandbirke)	25	
Tilia cordata (Winterlinde)	25	B
Acer campestre (Feldahorn)	20	
Carpinus betulus (Hainbuche)	20	B
Prunus avium (Vogelkirsche)	20	B
Robinia pseudoacacia (Robinie)	20	an feuchten Stellen B
Salix alba (Silberweide)	20	an feuchten Stellen B
Prunus padus (Traubenkirsche)	15	an feuchten Stellen B
Sorbus aucuparia (Eberesche)	15	
Salix caprea (Salweide)	10	B

B = Futterpflanze für Bienen.



BESCHEINIGUNGEN

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

Planungsentwurf: Stadt Löhne Der Stadtdirektor Planungs- und Liegenschaftsamt

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2(1) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) durch Beschluß des Rates der Stadt Löhne vom 12.2.1970 aufgestellt worden.

Löhne, den 07. Juni 1988
Stadt Löhne Der Stadtdirektor

Die Bürgerbeteiligung (Anhörung) gemäß § 24 (2) des Bundesbaugesetzes hat am 5.2.1986 stattgefunden. Daneben sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 6.2.1986 bis 5.3.1986 öffentlich dargestellt worden.

Löhne, den 07. Juni 1988
Stadt Löhne Der Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) von Z.B. R. 88 bis 8.10.1988 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 20. Feb. 1988 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Löhne, den 07. Juni 1988
Stadt Löhne Der Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV NW S. 476) vom Rat der Stadt Löhne am 1. Juni 1988 als Satzung beschlossen worden.

Löhne, den 07. Juni 1988
Stadt Löhne Der Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des Baugesetzbuches der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Seine Verfügen der Regierungspräsidenten vom 11.10.1989 Az.: 85 21 11 - JK - R 95

Detmold, den 11. 10. 89
Der Regierungspräsident

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens am 13.7.1990 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 16.2.1990
Stadt Löhne Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar wird bescheinigt.

Löhne, den
Stadt Löhne Der Stadtdirektor

STADT LÖHNE
GEM. LÖHNE FLUR 7
BEBAUUNGSPLAN NR. I 2
WOHNGEBIET AUF DEM SÜTTEN

1. AUSFERTIGUNG **Offenlegungsexemplar**

PLANUNTERLAGE M. 1:1000	18.6.1985 Stö.
STAND:	20.9.1985 Stö.
ERGÄNZT:	20.1.1988 Stö.

Dff. best. Vermessungsg.