



**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

§§ 1, 2, 2a, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I. S. 949).

§ 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 (Bauutzungsverordnung -BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I. S. 1763).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO) 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)**

**WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**I** ein Vollgeschoss als Höchstgrenze  
**II** zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

**Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)**

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 Erdgeschoßfußboden.

**Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl (§§ 16, 17, 19 u. 20 BauNVO)**

Es gelten die Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO.

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)**

**Bauweise (§ 22 BauNVO)**

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Baugrenze (§ 23 BauNVO)**

**nicht überbaubare Grundstücksfläche**

**Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)**

— öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

**F** Fußweg

**Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)**

■ Deich

**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  $\geq 10m$ ) mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm - gemessen in 1 m Höhe - zu verwenden.

Die Anpflanzung hat spätestens ein Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung 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

**Allgemeines**

Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

Bei Doppelhäusern sind Dachform, -neigung, Material und Farbe der äußeren Wände und der Dachhaut 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**

Gebaudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,30 m, bergseitig gemessen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis Oberkante Erdgeschoßfußboden, zulässig.

**Drempel**

Drempel sind zulässig bei eingeschossigen Baukörpern bis zu einer Höhe von 0,60 m im Mittel, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren. Bei zweigeschossigen Baukörpern sind Drempel unzulässig.

**Dachformen und -neigung**

nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walmdach, Kruppelwalmdach) zulässig

I 140-52° zulässige Dachneigung bei eingeschossigen Baukörpern  
II 28-40° zulässige Dachneigung bei zweigeschossigen Baukörpern

Für untergeordnete Baukörperanteile, Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Für untergeordnete Baukörperanteile, Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

**Dachaufbauten und -einschnitte**

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur zulässig bei eingeschossigen Baukörpern.

- Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dachneigung nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Dachfront sein.
- Dachgauben und -einschnitte müssen zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) 1,50 m Abstand 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 Traufenseite 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) BauNVO)**

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)

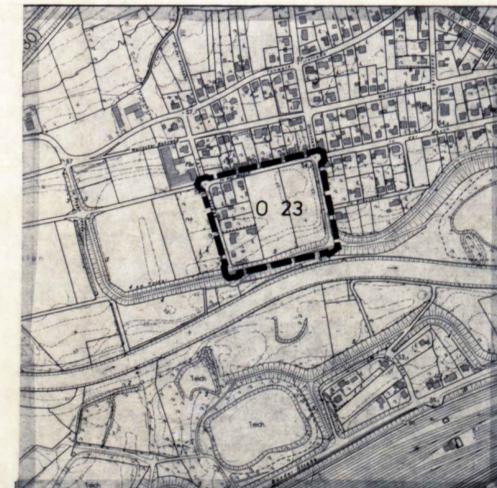
--- geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

Maßangaben in Metern

Die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 der BauNVO sind einzuhalten.

**Hinweis:**

Für die Zeit, in der die "Werre" Hochwasser führt, muß im Plangebiet mit vorübergehendem geringen Anstieg des Grundwassers gerechnet werden.



**Vorschlag für anzupflanzende Bäume in Bebauungsplangebieten**

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
Ulmus scabra (Bergulme)	30	
Acer platanoides (Spitzahorn)	25	
Acer pseudo-platanus (Bergahorn)	25	
Aesculus hippocastanum (Röstkastanie)	25	salzempfindlich
Alnus glutinosa (Schwarzalpe)	25	besonders an Ufern
Betula pendula (Sandbirke)	25	
Tilia cordata (Winterlinde)	25	
Acer campestre (Feldahorn)	20	
Carpinus betulus (Hainbuche)	20	
Prunus avium (Wegelirsche)	20	B
Robinia pseudoacacia (Robinie)	20	B
Salix alba (Silberweide)	20	an feuchten Stellen
Prunus padus (Traubeneirsche)	15	an feuchten Stellen
Sorbus aucuparia (Eberesche)	15	
Salix caprea (Salweide)	10	B

B = Futterpflanze für Bienen.

**BESCHEINIGUNGEN**

<p>Es wird hiermit bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Löhne, den 1. März 1985</p> <p>Der Stadtdirektor</p> <p>(Steinsiek) Stadtdirektor</p>	<p>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 27.9.1977 aufgestellt worden.</p> <p>Löhne, den 2. April 1985</p> <p>Der Stadtdirektor</p> <p>(Steinsiek) Stadtdirektor</p>	<p>Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 2a (2) des Bundesbaugesetzes hat am 25.3.1985 stattgefunden. Daneben sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 26.3.1985 bis 25.4.1985 öffentlich dargestellt worden.</p> <p>Löhne, den 18. März 1986</p> <p>Der Stadtdirektor</p> <p>(Steinsiek) Stadtdirektor</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes 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 05. Mai 1986 öffentlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Löhne, den 06. Mai 1986</p> <p>Der Stadtdirektor</p> <p>(Steinsiek) Stadtdirektor</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 8. SEP. 1986 genehmigt worden.</p> <p>Az.: do.21.11-7660/86</p> <p>Detmold, den 16. SEP. 1986</p> <p>Der Regierungspräsident Im Auftrag:</p> <p>(Steinsiek) Stadtdirektor</p>	<p>Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 15. Okt. 1986 öffentlich bekanntgemacht worden. Der genehmigte Plan liegt auf Dauer öffentlich aus und ist am 15. Okt. 1986 in Kraft getreten.</p> <p>Löhne, den 15. Okt. 1986</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>(Steinsiek) Stadtdirektor</p>	<p>Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar wird bescheinigt.</p> <p>Löhne, den</p> <p>Der Stadtdirektor</p> <p>(Steinsiek) Stadtdirektor</p>
---	---	---	---	--	---	---

**ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000**

**STADT LÖHNE**

**GEM. OBERNBECK FLUR 6 UND 7**

**BEBAUUNGSPLAN NR. O 23**

**WOHNGEbiet WESTLICH DER STRASSE URNEKAMP ZWISCHEN DEN STRASSEN IN DER MASCH UND AM POLDER**

<b>AUSFERTIGUNG</b>	<b>OFFENLEGUNGSEXEMPLAR</b>
PLANUNTERLAGE M. 1:1000	6.3.1985 Sto. 612.1985 Sto.
STAND:	5.6.1985 Sto.
ERGÄNZT: FEBR. 1985	21.11.1985 Sto.