



A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - MaßnahmenG (§ 7 BauGB - MaßnahmenG)
 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986
 Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990
 Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) - i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.04.1995
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - GO NW - vom 14.07.1994 (GV NW S.666)

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Nach § 1(6) BauNVO sind Ausnahmen Gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO) Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,3	Grundflächenzahl (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO) 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 und Nebenanlagen können zugelassen werden
Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)	
	öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)	
	öffentliche Grünfläche: Spielplatz (für Kleinkinder)
	private Grünfläche: Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)	
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

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

Allgemeines
 Baumanpflanzungen auf Privatgrund entlang des Wohnweges 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 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 von Bäumen und Sträuchern
 Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sind mindestens 5% der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen, zusätzlich ist je volle 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum anzupflanzen. Bäume in Einzeldarstellung sind hierauf anzurechnen.

Pflanzvorgaben:
 Der gebietsteilende Pflanzstreifen ist als Hecke mit beidseitig 1m unbepflanztem Saumstreifen auf 5,50m Gesamtbreite anzulegen. Die Pflanzenarten sind der Begründung beigefügten Liste zu entnehmen. Für die übrigen Pflanzflächen, wie für den Pflanzstreifen sind mindestens zweireihig bzw. mindestens 1 Pflanze pro qm zu setzen. Das Nachbarschaftsrecht zu den angrenzenden Flächen ist zu beachten.

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

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 Faserzement-schindeln zulässig.

Dachform und -neigung
 Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walmdach, Kruppelwalmdach, Pultdach)
 Zulässig sind folgende Dachneigungen:
 WA 1 :
 Innerhalb der mit WA 1 gekennzeichneten Baugebiete ist
 - bei eingeschöbigen sowie zweigeschöbigen Baukörpern, bei denen das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebildet ist, eine Dachneigung von 40 - 52°
 - bei sonstigen zweigeschöbigen Baukörpern eine Dachneigung von 40 - 42° zulässig.
 WA 2 :
 Innerhalb der mit WA 2 gekennzeichneten Baugebiete gelten die Regelungen der WA 1 Baugebiete entsprechend, mit nachstehender Einschränkung:
 - bei sonstigen zweigeschöbigen Baukörpern ist eine Dachneigung von 30 - 35° zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte
 WA 1 :
 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.
 WA 2 :
 Es gelten die Festsetzungen des WA 1 Baugebietes entsprechend, mit der Einschränkung, das bei 2-geschöbigen Gebäuden, bei denen das 2. Vollgeschöb nicht im Dachgeschoß nachgewiesen wird, Dachaufbauten nicht zulässig sind.

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

Äußere Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 4 und § 81 (4) BauO NW)
 Garagenzufahrten und offene Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind nur wasser- und luftdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Drainpflaster) zu befestigen.

Einfriedigungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 4 u. § 81 (4) BauO NW)
 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.

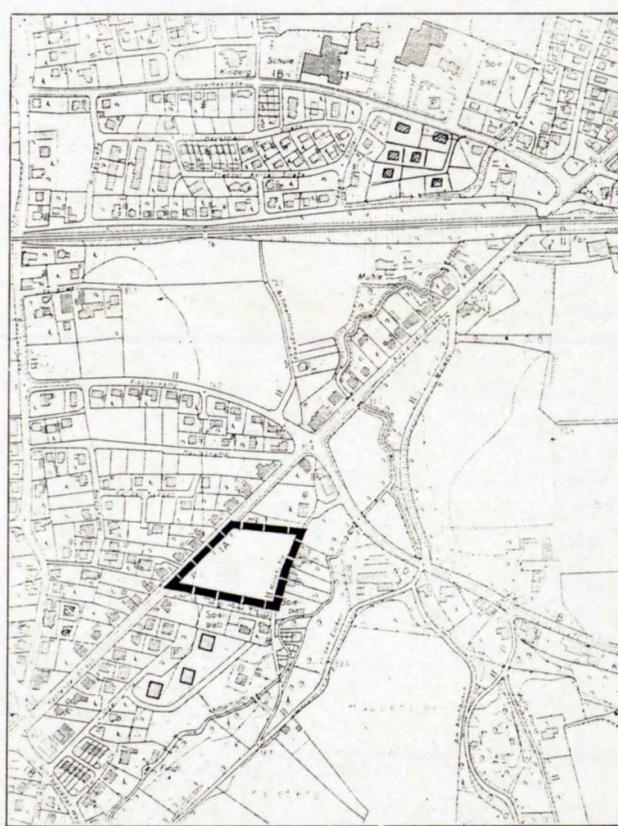
Geländeauffüllungen
 Geländeauffüllungen von mehr als 0,5m über natürlichem Gelände sind unzulässig.

C. Nachrichtliche Übernahme
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk oder Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) erdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westf.-Lippe, Westf. 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 u. 16 DSchG)

QSG III b Quellenschutzgebiet
 Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen, Schutzzone III b (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen / Bad Salzuffen vom 16.07.1974)

D. Hinweise
 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses : Regenrückhaltebecken

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000



BESCHEINIGUNGEN

Diese Satzung über den VEP ist gemäß § 7 (1) BauGB - MaßnahmenG aufgrund Beschluß des Rates der Stadt Löhne vom 21.05.1996 aufgestellt worden.
 Löhne, den 22.05.1996
 Stadt Löhne
 -Der Stadtdirektor-
 Im Auftrag
 gez. Niemeyer

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 7 (3) S.2 BauGB - MaßnahmenG hat durch öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung vom 13.08.1996 bis 13.09.1996 im Rathaus stattgefunden.
 Ort und Dauer der Auslegung wurde am 03.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange ist parallel zur Bürgeranhörung erfolgt.
 Löhne, den 16.09.1996
 Stadt Löhne
 -Der Bürgermeister-
 Im Auftrag
 gez. Niemeyer

Diese Satzung über den VEP ist gemäß § 7 (1) BauGB - MaßnahmenG und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 17.12.1996 als Satzung beschlossen worden.
 Löhne, den 18.12.1996
 -Bürgermeister-
 gez. Hamel
 -Schriftführer-
 gez. Bünz

Diese Satzung über den VEP ist am 15.07.1997 gemäß § 7 (3) S. 5 BauGB - MaßnahmenG der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden, siehe Verfügung der Bezirksregierung vom 07.08.1997 Az: 35.21.12-306/L.32
 Detmold, den 07.08.1997
 Bezirksregierung Detmold
 Im Auftrag
 gez. Reike

Gemäß § 7 (3) BauGB - MaßnahmenG ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens, die hiermit verbundene Nebenbestimmung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 25.09.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung über den VEP rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.
 Löhne, den 25.09.1997
 Stadt Löhne
 -Der Bürgermeister-
 gez. Hamel

Planverfasser :
 Architekturbüro
 Gebhardt u. Blase
 Wilhelmsstraße 28
 32545 Bad Oeynhausen

STADT LÖHNE
GEM. GOHFELD FLUR 58
VORHABEN - U. ERSCHLISSUNGSPLAN
„WOHNGEBIET ÖSTLICH DER KOBLENZER STRASSE UND WESTLICH DER „RÖTEKUHLE“
AUSFERTIGUNG
 PLANUNTERLAGE 1 : 1000
 STAND :
 ERGÄNZT :