Flur 51

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331),

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439),

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245),

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926).

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

WA II	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
o 0,3/ 15% GD 35-48° TH 4,5 FH 10,5	Bauweise	Grundflächenzahl
	Dachform, Dachneigung	Traufe-, Firsthöhe

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WR — **Reines Wohngebiet** (§ 3 BauNVO i. V. m. § (1) 6 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 3 (2) BauNVO

Ausnahmen (§ 3 (3) BauNVO) sind gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.

WA — **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO

Ausnahmen (§ 4 (3) Ziffer 3-5 BauNVO) sind gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.

MI — **Mischgebiet** (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO

Regelzulässigkeiten (§ 6 (2) Ziffer 6-8 BauNVO) sind gemäß § 1 (5) BauNVO und Ausnahmen (§ 6 (3) BauNVO) sind gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)

I — ein Vollgeschoss als Höchstgrenze

II — zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)

z.B. TH 4,5m — **Traufhöhe** als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten
- unterer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Straße (im Endausbauzustand) im Bereich des Gebäudes.
- oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von den Außenflächen der Außenwände und der Dachhaut.

z.B. FH 9,5m — **Firsthöhe** als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten
- unterer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Straße (im Endausbauzustand) im Bereich des Gebäudes.
- oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachfläche/n

0,35 / 15% — **zulässige Grundflächenzahl** (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl darf mit den in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen um bis zu 15% überschritten werden. Weitere Überschreitungen um höchstens bis zu 40% können mit grundstücksbezogenen dezentralen Regenrückhalteeinrichtungen zur zeitverzögerten Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal zugelassen werden.

Die geeigneten technischen Maßnahmen sind in ihren Details im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren konkret festzulegen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

o — **offene Bauweise** (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Firstrichtung vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptbaukörpers

Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird bei eingeschossigen Gebäuden pro Wohngebäude (Einzelhaus, 1 Doppelhaushälfte, einzelnes Reihenhaus) auf zwei Wohnungen beschränkt.

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

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

GFL — **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Garagenzufahrten (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) § 86 (4) BauO NRW)

Dachform — Zulässig sind nur geneigte Dachflächen **GD** (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm. Pultdächer sind nicht zulässig).

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sowie bei untergeordneten Gebäudeteilen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen

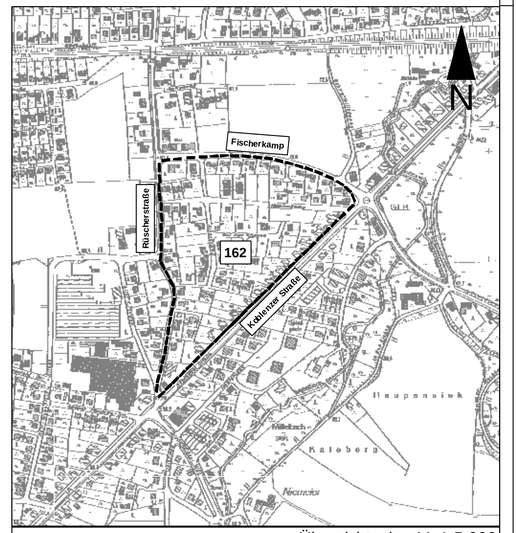
Quellenschutzgebiet — Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIb des **Heilquellenschutzgebietes** der Bäder Bad Oeynhausen/Bad Salzuflen (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen/Bad Salzuflen vom 16.07.1974).

Kulturgeschichtliche Bodenfunde — 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 Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie -Amt für Bodendenkmalpflege-, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250; Fax: 0521/5200239, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten **(§§ 15 und 16 DSchG).**

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

- vorhandene Bebauung
- geplante Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze geplant
- Flurgrenze
- 5 — Maßangabe in Metern



Übersichtsplan M. 1:5.000

STADT LÖHNE

GEM. GOHFELD — **FLUR 49 und 51**

BEBAUUNGSPLAN NR. 162

"Wohngebiet im Bereich zwischen Koblenzer Straße, Fischerkamp und Rüscherstraße"

ENTWURF	Vorentwurf	11.06.02 Br/Bra
	Entwurf	11.12.02 Br/Bra
PLANUNTERLAGE M. 1:1.000	erneuter Entwurf	08.10.03 Br/Bra
STAND 1998 - 1999	Satzungsfassung	18.03.04 Br/Bra
ERGÄNZT: Juni 2003		

BESCHEINIGUNGEN

Planentwurf: STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Planungs- und Bauordnungsamt

Im Auftrag gez. Brand

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluss des Rates der Stadt Löhne vom 21.05.1996 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 15.06.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte durch Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in einem öffentlichen Anhörungstermin am 26.06.2002. Daneben bestand Gelegenheit zur Erörterung in der Zeit vom 27.06.2002 bis zum 26.07.2002.	Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 19.05.2003 bis zum 20.06.2003 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 07.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (3) i. V. m. § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 11.11.2003 bis zum 12.12.2003 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung sind am 31.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 18.03.2004 als Satzung beschlossen worden.	Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches sind der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 03.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom 08.10.2003 wird bescheinigt.
Löhne, den Öff. best. Vermessungsing.	Löhne, den 17.06.2002 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- gez. Hamel	Löhne, den 29.07.2002 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Niemeyer	Löhne, den 23.06.2003 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Niemeyer	Löhne, den 15.12.2003 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Niemeyer	Löhne, den 22.03.2004 Bürgermeister Schriftführer gez. Hamel gez. Bünz	Löhne, den 07.04.2004 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Niemeyer	Löhne, den 07.04.2004 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Niemeyer