

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),

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 Artikel 3 des Gesetzes 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. 1991 I S. 58),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),

Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV NRW S. 259),

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96),

Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV NRW S. 259).

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

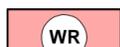
Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

WR	II	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
		Bauweise	Grundflächenzahl
		Dachform	Trauf-, Firsthöhe

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

 **Reines Wohngebiet** (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

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

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

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16 u. 20 BauNVO)

II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)

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

TH 4,5 m **Traufhöhe** als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten

- unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straße im Endausbauzustand gemessen in der Mitte des Baukörpers

- oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von den Außenflächen der Außenwände und der Dachhaut

Größere Traufhöhen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie bei verspringenden Gebäudeteilen konstruktiv bedingt sind, jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge.

FH 9,5 m **Firsthöhe** als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten

- unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straße im Endausbauzustand gemessen in der Mitte des Baukörpers

- oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachfläche

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

 **offene Bauweise** (§ 22 (2) BauNVO) zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

 **Baugrenze** (§ 23 (3) BauNVO)

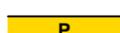
nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauO NRW (Garagen, überdachte Stellplätze, etc.) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

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

in jedem **selbständigen Wohngebäude** (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind maximal **zwei** Wohnungen zulässig.

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

 **öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**

 **private Verkehrsfläche**

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

Allgemeines Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

Bei Doppelhäusern 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.

Wandflächen Äußere Wandflächen sind in Putz, Sichtmauerwerk oder Holz herzustellen.

Für untergeordnete Wandteile sind andere Materialien zulässig.

Dachform und -neigung Zulässig sind nur geneigte Dachflächen GD (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Pultdach) mit einer Dachneigung von 40°- 52°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sowie bei untergeordneten Gebäudeteilen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dacheinschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.

Dachgauben und -einschnitte müssen zur seitlichen Aussenwand (Giebel) mind. 1,50 m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

Dacheindeckung Hauptkörper Als Dacheindeckung sind schwarze, braune oder rote *nicht glänzende* Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden; eine Dachbegrünung kann ausnahmsweise zugelassen werden.

C. Nachrichtliche Übernahmen



Das Plangebiet liegt innerhalb des **Heilquellenschutzgebietes** Bad Oeynhausen, **Schutzzone IV** (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen / Bad Salzuflen vom 16.07.1974).

Kultur-geschichtliche 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 Stadt Löhne 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

Kartographische Darstellungen



vorhandene Bebauung



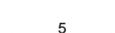
geplante Bebauung (Vorschlag)



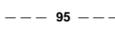
Flurstücksgrenze



Flurgrenze



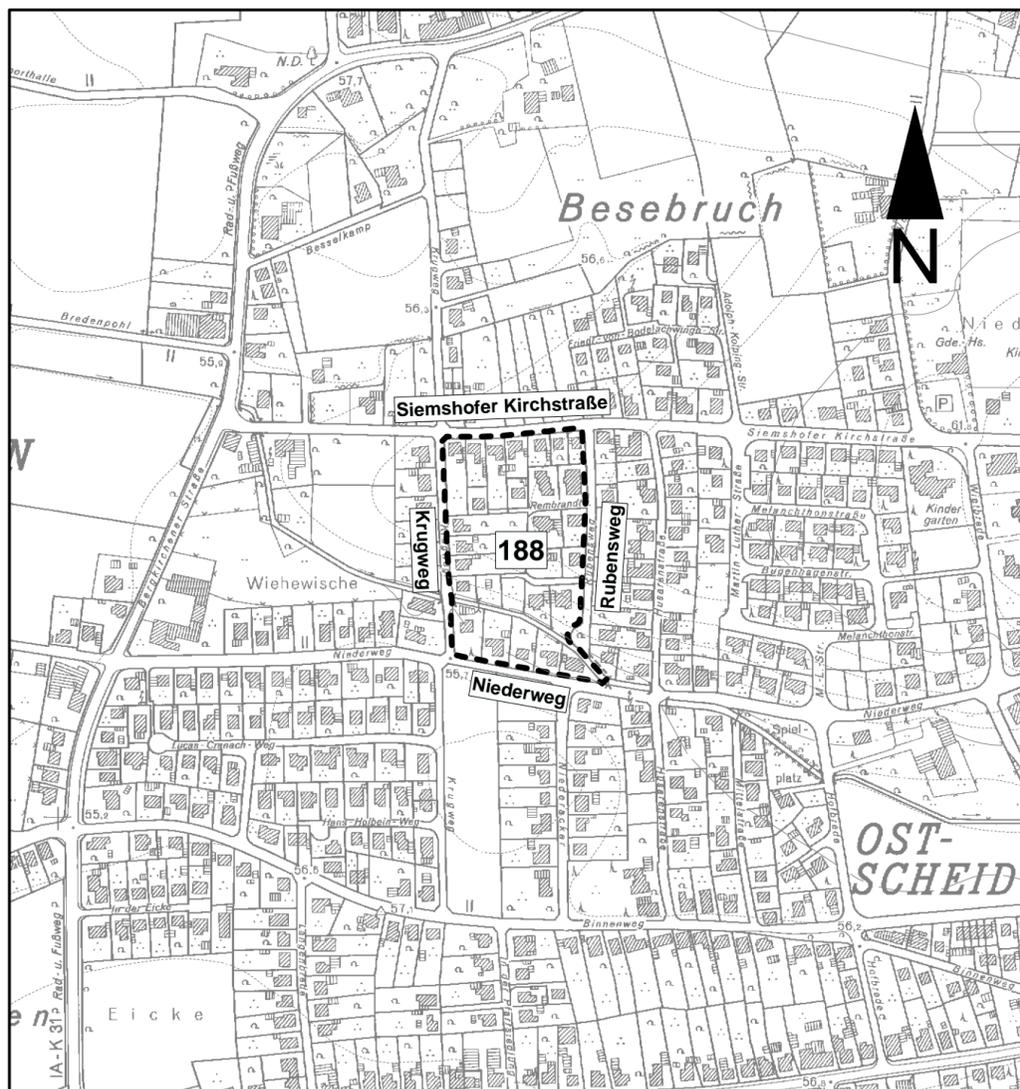
Maßangabe in Metern



Höhenschichtlinien



Gewässer II. Ordnung



Übersichtsplan M. 1:5.000

STADT LÖHNE



GEM. MENNIGHÜFFEN

FLUR 30

BEBAUUNGSPLAN NR. 188

"REMBRANDTWEG"

SATZUNGSFASSUNG

Vorentwurf 09.09.04 Has/Bra

KATASTERGRUNDLAGE

Maßstab

Entwurf 15.12.04 Has/Bra

Stand: 2002
Ergänzt: August 2004

1:1.000

erneuter Entwurf -----

Satzungsfassung 11.05.05 Has/Bra