

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch das Gesetz über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) und das Begleitgesetz zum Telekommunikationsgesetz (BegleitG) vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), mit Berichtigung der Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Planzeichenverordnung - PlanzV - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218, ber. S. 982/SGV NW 232) i. d. F. der Bekanntmachung vom 09.03.2000 (GV NRW).

Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) - i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30.04.1998 (BGBl. I S. 823).

Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen Landeswassergesetz - (LWG NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 09.07.1989 (GV NW S. 384), geändert durch das Gesetz zur Änderung und Ergänzung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 07.03.1995.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - GO NW - vom 14.07.1994 (GV NW S. 666). Zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.06.1995 (GV NW S. 386 - SGV NW S. 2023).

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							
	<table> <tr> <td>Baugebiet</td><td>Zahl der Vollgeschosse</td></tr> <tr> <td>Bauweise</td><td>Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl</td></tr> <tr> <td>Dachform</td><td>Trauf-, Firsthöhe</td></tr> </table>	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	Dachform	Trauf-, Firsthöhe
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse						
Bauweise	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl						
Dachform	Trauf-, Firsthöhe						
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)							
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)							
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)						
<u>Zulässig sind:</u>							
- Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.							
<u>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</u>							
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.							
Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.							

	Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)
II	zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,3	zulässige Grundflächenzahl (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)
0,6	zulässige Geschossflächenzahl (§§ 16, 17 u. 20 BauNVO) Flächen von Aufenthaltsräumen in Keller- und Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
TH 4,5 m	maximal zulässige Traufhöhe in Metern gemessen im Mittel des Baukörpers über Oberkante Straße/Fahrbahnoberfläche; bei nordöstlichem Gebäude: über Oberkante Straße/Fahrbahnoberfläche der westlichen Planstraße. Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt von den Außenflächen der aufgehenden Außenwand mit 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	maximal zulässige Firsthöhe in Metern gemessen im Mittel des Baukörpers über Oberkante Straße/Fahrbahnoberfläche; bei nordöstlichem Gebäude: über Oberkante Straße/Fahrbahnoberfläche der westlichen Planstraße. Als Firstpunkt gilt der Schnittpunkt der Dachflächen.

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO); ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen im Sinne des § 6 (7) BauO NW ist zulässig.

nicht überbaubare Grundstücksfläche
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauO NW (z.B. Garagen und überdachte Stellplätze) sind zulässig. Ein Mindestabstand von 3,00 m zu Verkehrsflächen ist einzuhalten.

Im WA2 sind je selbständigem Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, einzelnes Reihenhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

	Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

	öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung: Spielplatz
---	---

Ausgleich

-Obstwiese-

Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird, soweit er nicht innerhalb des Geltungsbereichs 1 des Bebauungsplanes erfolgt, gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB

- für die Eingriffe auf den Grundstücken Gemarkung Mennighüffen, Flur 26, Flurstücke 13 (tlw.), 156, 200 auf einer externen Kompensationsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Mennighüffen, Flur 26, Flurstücke Nr. 318 (tlw.), 319 durch die Anlage einer Obstwiese vorgesehen (s. Geltungsbereich 2).
- für die Eingriffe auf dem Grundstück Gemarkung Mennighüffen, Flur 26, Flurstück 268 auf einer externen Kompensationsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Mennighüffen, Flur 64, Flurstück Nr. 295 (tlw.) durch die Anlage einer Obstwiese sowie eine Aufforstung mit innenliegender Sukzessionsfläche vorgesehen (s. Geltungsbereich 3).

Flächenhafte Anpflanzung	Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen -Wildform- zu bepflanzen. Anpflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken im Bereich festgesetzter Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind hierauf anzurechnen.
Einzel-pflanzung	Zusätzlich ist je 400 m² vollendeter Grundstückfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen, mindestens jedoch ein Laubbaum pro Grundstück. Angepflanzt werden können Bäume 1. Ordnung (über 20m Endhöhe im ausgewachsenen Zustand), 2. Ordnung (12 m - 20 m Endhöhe) oder 3. Ordnung (5 m - 12 m Endhöhe) mit einem Mindeststammumfang von jeweils 14 cm gemessen in 1 m Höhe.

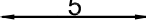
 Pflanzvorgaben; mehrreihige Heckenpflanzung von heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste der Stadt Löhne mit 1 m Pflanzabstand bei einem Reihenabstand von bis zu 1,5 m.

 anzupflanzende Bäume; von dem festgesetzten Standort kann in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Zufahrten) abgewichen werden.

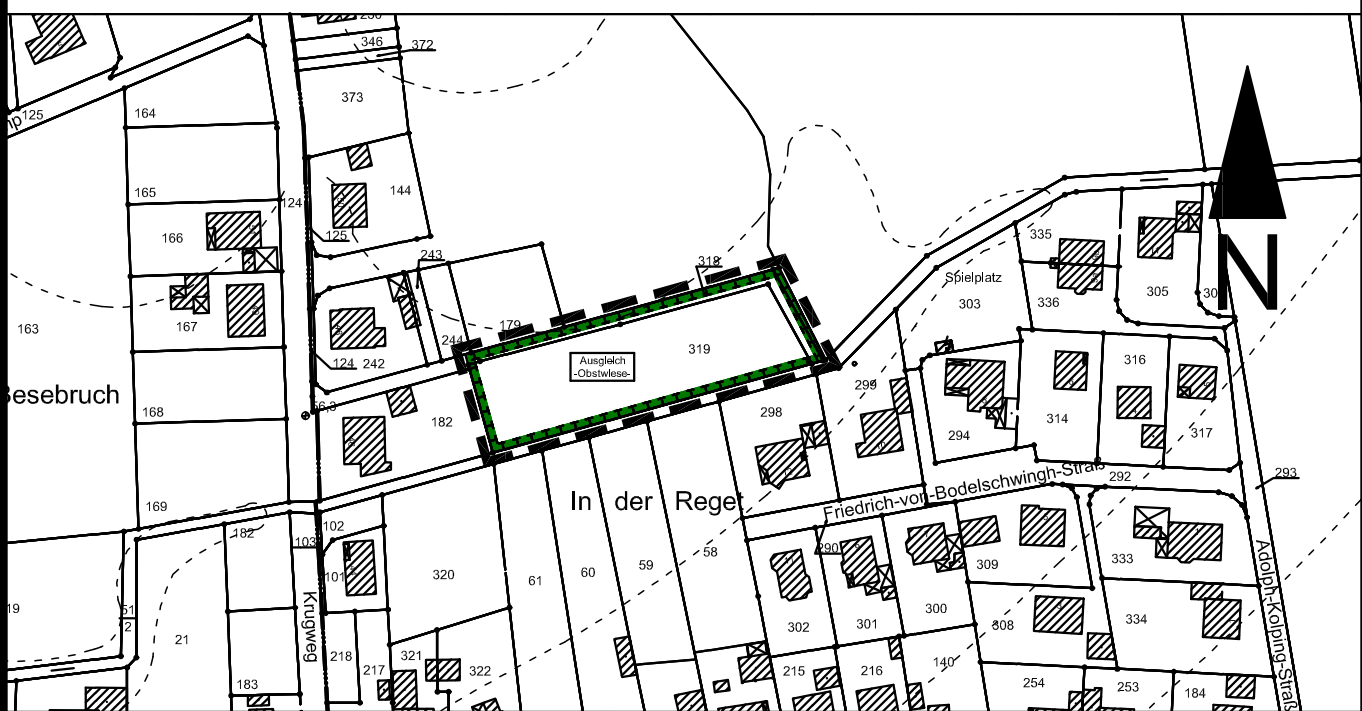
Äußere Wandflächen	Äußere Wandflächen sind in Putz, Sichtmauerwerk oder Holz herzustellen. Für untergeordnete Wandteile sind darüber hinaus Sichtbeton, Schiefer und Faserzementschindeln zulässig.
Dachform und -neigung	Im WA1 und WA2 sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer (SD) mit einer Dachneigung von 38° - 52° zulässig. Bei Garagen und Nebenanlagen 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 zu den seitlichen Gebäudeabschlußwänden (Ortgang) einen gleichen (min. 1,50m) Abstand halten. Dachgauben und -einschnitte einer Traufseite dürfen keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.
Dacheindeckung	Als Dacheindeckung sind schwarze, braune oder rote - unglasierte - Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden, eine Dachbegrünung kann (Grasdach o.ä.) kann im Einzelfall zugelassen werden.
Einfriedungen	Als Grundstückseinfriedung zu öffentlichen Straßen hin sind nur standortgerechte, heimische Laubgehölze - Wildform - zulässig. In Verbindung mit einer Wildgehölzpflanzung sind Zäune bis 1 m Höhe sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zulässig.
Stellplätze und Garagenzufahrten	Zufahrten und offene Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterterrassen, Sickerpflaster o.ä.) zu befestigen, soweit sie eine Größe von 50 qm überschreiten.

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 Entdeckungssitzung mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

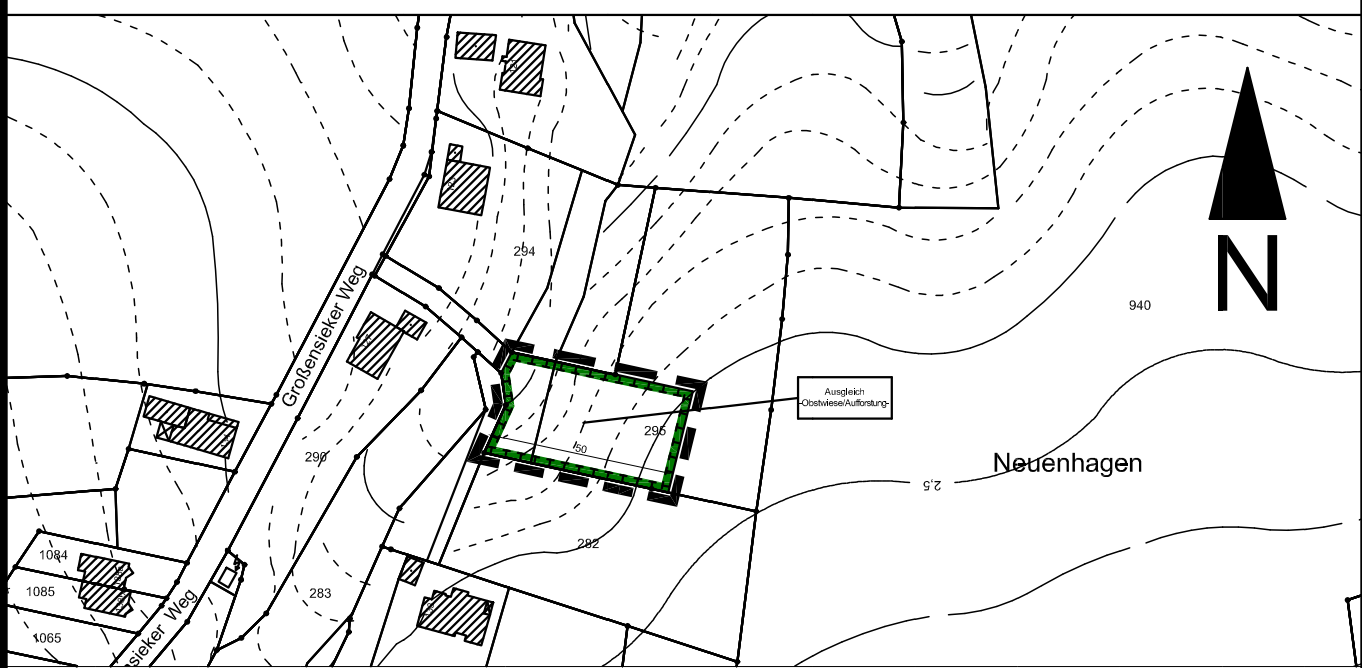
Kartographische Darstellungen

	vorhandene Bebauung
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze geplant
	Flurgrenze
	Maßangabe in Metern
	Höhenschichtlinien

Gemarkung Mennighüffen
Flur: 26
Flurstücke: 318 (tlw.); 319
Maßnahme: Obstwiese



Gemarkung Gohfeld
Flur: 64
Flurstück: 295 (tlw.)
Maßnahme: Obstwiese und Aufforstung mit innenliegender Sukzessionsfläche



The map is a detailed topographic representation of a residential area in Münster, Germany. It features a grid of streets, including Frieweg, Besebruch, and Bennisfeld. A dashed line outlines a specific area labeled 'In der Lake' and '153'. A north arrow is in the top right corner. The map also shows various landmarks, including a church and a school.

STADT LÖHNE

BEBAUUNGSPLAN NR. 153
"Wohngebiet im Bereich der Straßen In der Lake, Frieweg und Benningsfeld"

SATZUNGSFASSUNG		Vorentwurf	14.01.2002
KATASTERGRUNDLAGE Stand: Juni 2006 Ergänzt:	Maßstab 1 : 1.000	Entwurf	24.04.2002
		erneuter Entwurf	23.03.2006
		Satzungsfassung	21.06.2006

geändert am: 28 Juli 2006
geplottet am: 28 Juli 2006
Verzeichnis: S:\CAD\BPLAN\153\Planung\153_Satzungsfassung.dwg

bearbeitet von: A. Brand
gezeichnet von: Gorodetski, Alexander (Stadt Löhne)