

## A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), 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), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),

Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332),

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 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498),

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 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW S. 463).

## 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

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Grundflächenzahl	Dachform	Trauf-, Firsthöhe
	0,3	GD	TH 4,5 FH 9,5		

### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gem. §§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

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

#### Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Weitere Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1, 3-5 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)**

TH 4,5 m **Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)**

**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)

 **Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**

 **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**  
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

 **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**  
Zweckbestimmung: private Parkfläche

### Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

 **Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen**

Zweckbestimmung:

 **Elektrizität:** ONS-Station

**Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 14 BauGB i. V. m. § 51a des Landeswassergesetzes)**

 **Umgrenzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Zweckbestimmung: **Regenrückhaltebecken**



## Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

 **Ausgleich**

### Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 152/A zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird, soweit er nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt, gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB auf einer externen Kompensationsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Mennighüffen, Flur 7, Flurstück Nr. 10 (tlw.) durch eine Aufforstung vorgesehen.

Gem. § 1a (3) Satz 4 BauGB wird die Ausführung dieser Ausgleichsmaßnahmen mit dem Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

Diese Fläche gilt für sämtliche Baugrundstücke und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen der Bebauungspläne zugelassen sind.

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

**Einzel-pflanzung** Als Maßnahme zum teilweisen Ausgleich der Eingriffe ist i. V. m. § 9 (1a) BauGB je 400 m<sup>2</sup> vollendeter Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer **Laubbaum** (Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, **mindestens jedoch ein heimischer 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 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe.

### Hinweise:

a) Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung anzulegen, Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten; abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

b) Eine -nicht abschließende- Liste empfehlenswerter heimischer Wildgehölze nach Wuchsgrößen ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

## 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.

Bei Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und baulichen Anlagen nach § 6 (11) BauO NRW sind im Einzelfall ausnahmsweise auch andere Materialien zulässig.

Für untergeordnete Wandteile sind andere Materialien zulässig.

**Dachform und -neigung** Zulässig sind nur geneigte Dachflächen GD (*Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm*).

Zulässig sind Dachneigungen von 40 - 50°.

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 mind. 1,50 m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

**Dacheindeckung** Als Dacheindeckung sind schwarze, braune oder rote Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden; eine Dachbegrünung kann ausnahmsweise zugelassen werden. Bei Dachneigungen unter 25° sind ausnahmsweise abweichende Materialien und Farben zulässig.

**Einfriedigungen** Als Grundstückseinfriedigung zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur Heckenpflanzungen zulässig.

In Verbindung mit Heckenpflanzungen sind Zäune bis 1 m Höhe sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zulässig.

## C. Nachrichtliche Übernahmen



Die Ausgleichsfläche liegt innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes** gem. § 27 Landschaftsgesetz NRW vom 15.09.1994 sowie Landschaftsplan Löhne-Kirchlingern vom 04.11.1995.



Das Plangebiet liegt innerhalb des **Heilquellenschutzgebietes** Bad Oeynhausen, **Schutzzone III b** (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 Bleiefeld, Tel.: 0521/5200250; Fax: 0521/5200239, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Da im Plangebiet mit archäologischen Funden zu rechnen ist, ist eine archäologische Untersuchung notwendig. Die Untersuchung ist in Abstimmung und Anwesenheit des Amtes für Bodendenkmalpflege mindestens 8 Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten vorzunehmen.

 Fläche für Bahnanlagen (Deutsche Bahn AG).

## D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

### Kartographische Darstellungen

 vorhandene Bebauung

 Flurstücksgrenze

 Flurstücksgrenze geplant

 Flurgrenze

 Maßangabe in Metern

 Höhenschichtlinien

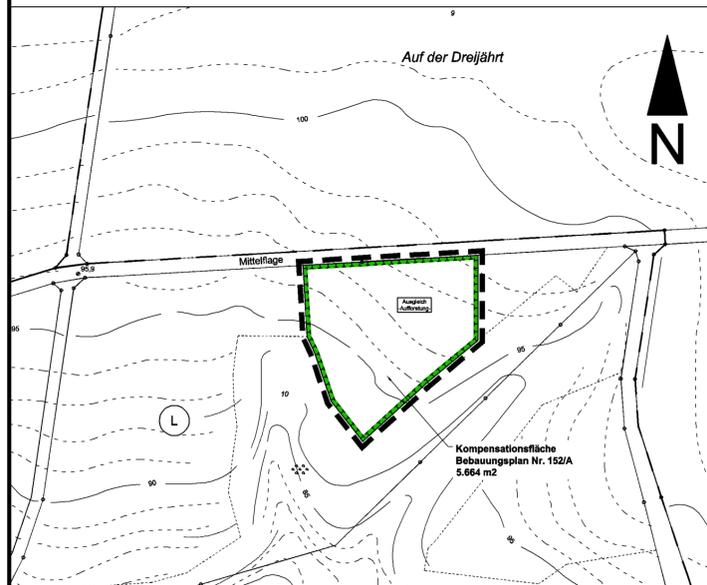
 geplanter Wall / Wand

### Baugrunduntersuchung

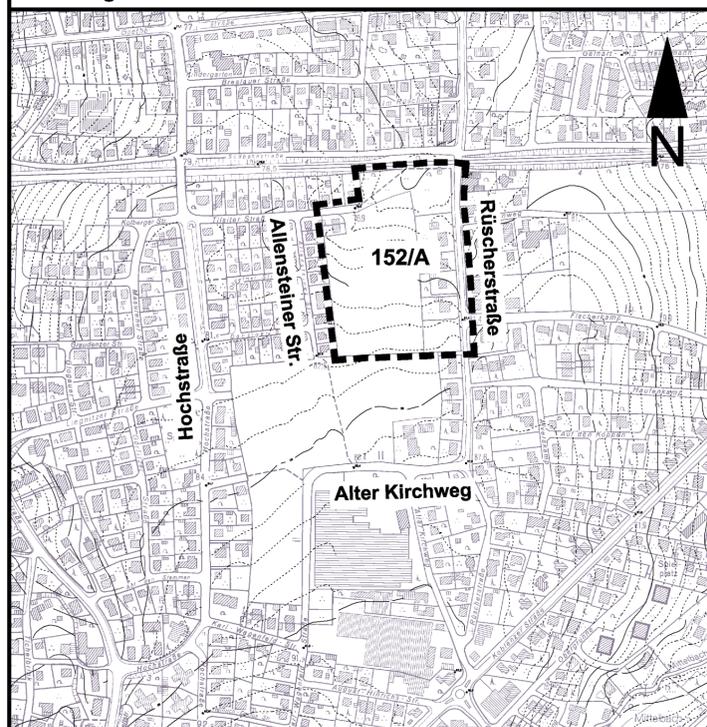
Für die baugrundtechnische Beurteilung der Wohnbebauung (Gründungsebene, zulässige Bodenpressung, Setzungsverhalten) sind gezielte Untersuchungen erforderlich. Auf das Baugrundgutachten des Ing.- Büros Scheu & Co. GmbH, Lübbecke, Projekt 108312 vom 25.09.2006 wird verwiesen.

## Übersicht der externen Kompensationsfläche in Mennighüffen, südlich der Straße "Mittelflage" Gemarkung Mennighüffen

Flur: 7  
Flurstücke: 10 (tlw.)  
Maßnahme: Aufforstung



Geltungsbereich M. 1:2.000



Geltungsbereich Übersichtsplan M. 1:5.000

# STADT LÖHNE

GEM. GOHFELD FLUR 49

BEBAUUNGSPLAN NR. 152/A

„Wohngebiet zwischen Rüscherstraße, Alter Kirchweg, Hochstraße und Allensteiner Straße - nördlicher Teilbereich“

SATZUNGSFASSUNG		Vorentwurf	12.08.2006
KATASTERGRUNDLAGE Stand: Juni 2006 Ergänzt:	Maßstab 1 : 1.000	Entwurf	30.10.2006
		erneuter Entwurf	
		Satzungsfassung	28.03.2007

geändert am: 23. März 2007  
geplottet am: 27. März 2007  
bearbeitet von: Brand, Anke  
gezeichnet von: Gorodetski, Alexander (Stadt Löhne)  
Verzeichnis: S:\CAD\BPLAN\152\_A\Planung\152\_A\_Satzungsfassung.DWG