

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),

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
WA	II
0,3	0,3
TH 4,5	TH 4,5
FH 9,5	FH 9,5
GD	

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

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

WA1 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 Gewerbegebiete.

Weitere Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1, 3-5 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

WA2 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.

Ausnahmen (§ 4 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

0,3/25% Grundflächenzahl (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl darf mit den in § 19(4) BauNVO genannten Anlagen um höchstens bis zu 25% überschritten werden.

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.

Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Grundstücksgröße hat für ein freistehendes Einzelhaus mindestens 500 m² und für ein hälftiges Doppelhausgrundstück mindestens 300 m² zu betragen.

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

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

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

■ ■ ■ ■ ■ Verkehrsfäche mit Straßenbegrenzungslinie

P private Verkehrsfäche

F+R Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

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

■ ■ ■ ■ ■ Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

⚡ Elektrizität: ONS-Station

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

■ ■ ■ ■ ■ Öffentliche Grünfläche:
Zweckbestimmung: Spielplatz

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 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 auf einer externen Kompensationsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Mennighüffen, Flur 8, Flurstück Nr. 13 (tlw.) durch eine Sukzessionsfläche mit umgebender Wildhölzhecke vorgesehen (s. Geltungsbereich 2).

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

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

■ ■ ■ ■ ■ Leitungsrecht
zugunsten der Versorgungsträger

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In den gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von Wohngebäuden wie folgt zulässig:

1

Anordnung von Wohnräumen / Außendämmung

Durch entsprechende Grundrissgestaltung sind Wohnräume oberhalb des Erdgeschosses zur lärmabgewandten Seite (Westseite) zu orientieren und zu belichten/belüften. Wohnräume sind, sofern sie zusätzlich zu lärmzugewandten Seiten (Nord- und Südseiten) belichtet/belüftet werden, zusätzlich mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten.

Die Gebäude sind oberhalb des Erdgeschosses durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

2

Anordnung von Fenstern

Oberhalb des Erdgeschosses sind zur lärmzugewandten Seite (Südseite) keine Fenster von Wohnräumen zugelassen.

Die Gebäude sind oberhalb des Erdgeschosses durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

3

Umgrenzung von Flächen, in denen oberhalb des Erdgeschosses nachts ≤ 45 dB(A) vorliegen.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach DIN 2719 ist bei Vorlage eines Baugesuchs zu erbringen.

3

Umgrenzung von Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmschutzwall / -wand Höhe: 4 m

Der Lärmschutzwall ist mit einer Höhe von 3 m zu errichten. Der Lärmschutzwall ist durch eine Lärmschutzwand zu ergänzen, so dass eine Gesamthöhe von 4 m erreicht wird.

- unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der dem Lärmschutzwall/-wand zugeordneten östlichen Straße (Karl-Wagenfeld-Straße) und südlichen Straße (Alter Kirchweg) im Endausbauzustand.

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

○ ○ ○ ○ ○
○ ○ ○ ○ ○

Als Maßnahme zum teilweisen Ausgleich der Eingriffe ist i. V. m. § 9 (1a) BauGB je 400 m² 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.

○ ○ ○ ○ ○
○ ○ ○ ○ ○

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i. V. m. § 9 (1a) BauGB)
Der Lärmschutzwall ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

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 Laubgehölze 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. Beton-dachsteine zu verwenden; eine Dachbegrünung kann ausnahmsweise zugelassen werden. Bei Dachneigungen unter 25° sind ausnahmsweise abweichende Materialien und Farben zulässig.

Einfriedungen Als Grundstückseinfriedung 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

L

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

QSG

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 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250; Fax: 0521/5200239, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

C. Nachrichtliche Übernahmen

Kultur-geschichtliche Bodenfunde

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.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

Kartographische Darstellungen

■ ■ ■ ■ ■

vorhandene Bebauung

— — — — —

Flurstücksgrenze

- - - - -

Flurstücksgrenze geplant

— · — · —

Flurgrenze

← 5 →

Maßangabe in Metern

--- 95 ---

Höhenschichtlinien

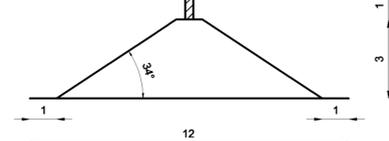
■ ■ ■ ■ ■

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.

Lärmschutzwall/-wand -Querschnitt-



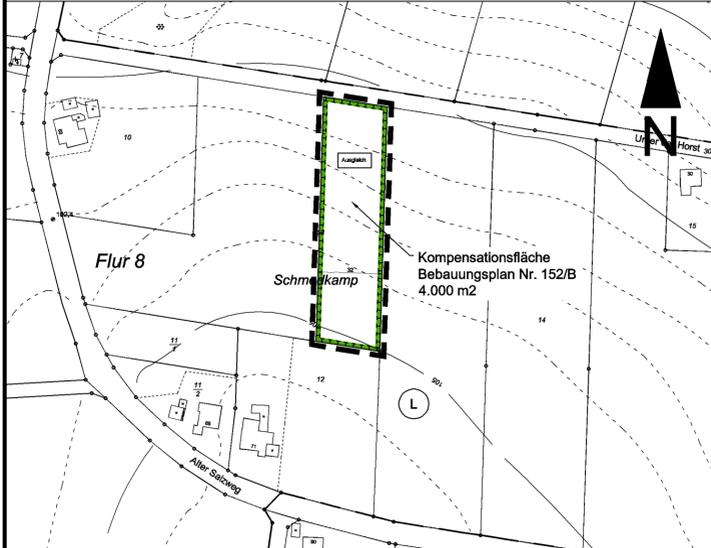
Übersicht der externen Kompensationsfläche in Mennighüffen

Gemarkung Mennighüffen

Flur: 8

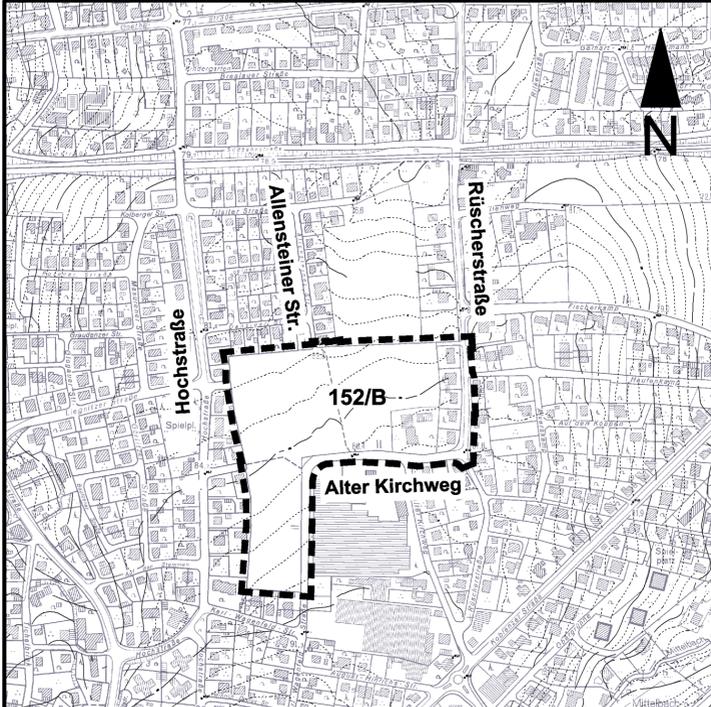
Flurstück: 13 (tlw.)

Maßnahme: Sukzessionsfläche mit umgebender Wildhölzhecke



Geltungsbereich 2

M. 1:2.000



Geltungsbereich 1

Übersichtsplan M. 1:5.000

STADT LÖHNE

GEM. GOHFELD

FLUR 49

BEBAUUNGSPLAN NR. 152/B

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

SATZUNGSFASSUNG		Vorentwurf	12.08.2006
KATASTERGRUNDLAGE Stand: 30.05.2007 Ergänzt:	Maßstab 1 : 1.000	Entwurf	18.06.2007
		erneuter Entwurf	
		Satzungsfassung	19.09.2007

geändert am: 25. September 2007

bearbeitet von: Brand, Anke

geplottet am: 25. September 2007

gezeichnet von: Budde, Marlies (Stadt Löhne)

Verzeichnis: S:\CAD\BPLAN\152_B\Planung\152_B_Satzungsfassung_19_09_2007.dwg