

**A. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208);

**B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen**

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)</b>							
	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b>						
<b>Grenzen (gem. § 9 (7) BauGB) und Abgrenzungen (gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO)</b>							
	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB</b>						
<b>Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise</b>							
	<table border="1"> <tr> <td>Baugebiet</td> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> </tr> <tr> <td>o 0,4</td> <td>Bauweise Grundflächenzahl</td> </tr> <tr> <td>GD FH 9,5</td> <td>Dachform Firsthöhe</td> </tr> </table>	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	o 0,4	Bauweise Grundflächenzahl	GD FH 9,5	Dachform Firsthöhe
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse						
o 0,4	Bauweise Grundflächenzahl						
GD FH 9,5	Dachform Firsthöhe						

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

**Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 1 (5) BauNVO)  
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

weitere Ausnahmen (§ 4 (3) BauNVO) sind gemäß § 1 (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

**0,4** **Grundflächenzahl (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)**

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

**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)**

**o** **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.

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

**Flächenhafte Anpflanzung** Auf allen **Baugrundstücken** im Plangebiet sind **mindestens 10%** der Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen -Wildform- **zu bepflanzen.**

**Einzelanpflanzung** Je 400 m<sup>2</sup> vollendeter Grundstücksfläche ist 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.

**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 und Hausgruppen 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)** mit einer Dachneigung von 18-38°.

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.

**C. Nachrichtliche Übernahmen**

**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 für Westfalen -Außenstelle Bielefeld- Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251/591-8961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW)

**D. Sonstige Darstellungen und Hinweise**

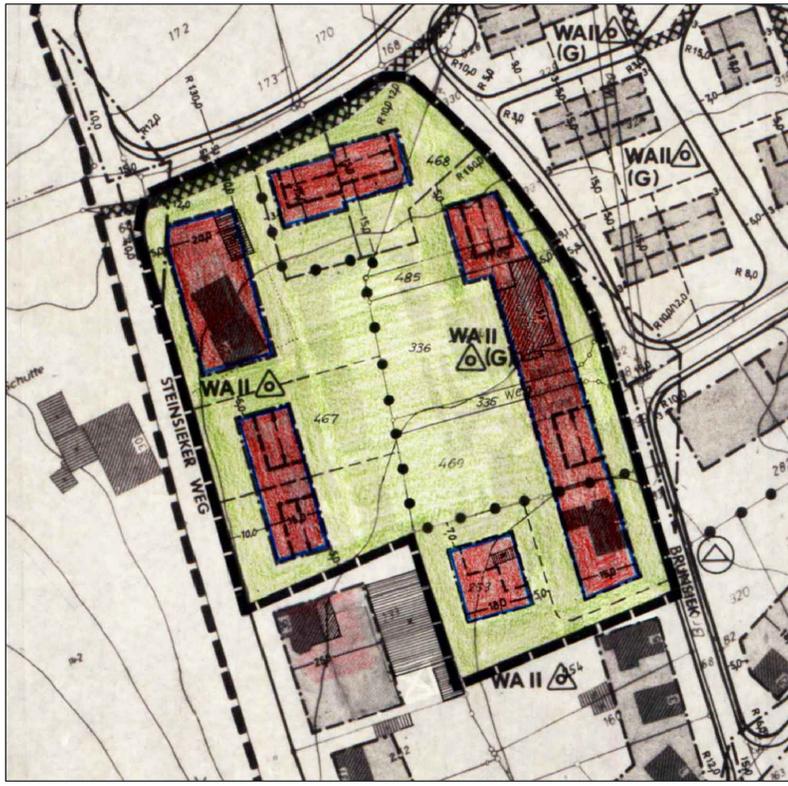
**Kartographische Darstellungen**

- vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Maßangabe in Metern
- Höhengichtlinien

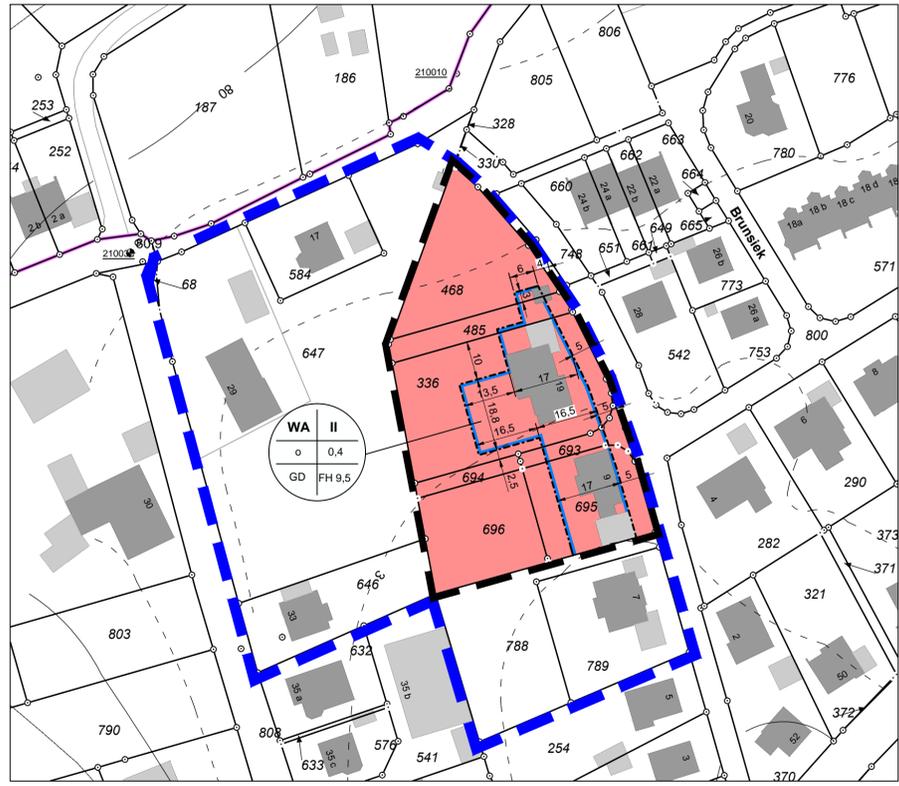
**Kampfmittel** Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der als Bombenabwurfgebiet gekennzeichnet ist. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

**E. Planaufhebung**

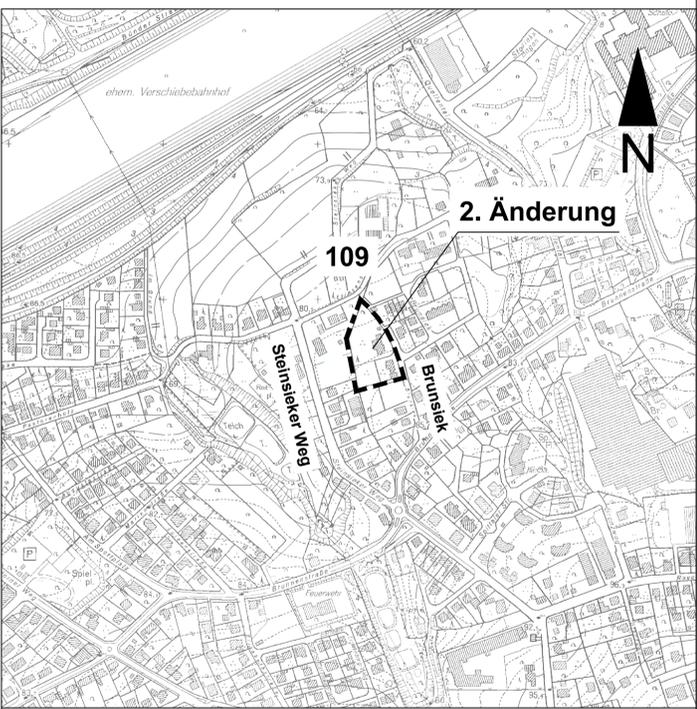
Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109, 1. Änderung werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung mit Inkrafttreten dieser Planänderung aufgehoben.



Rechtsfassung, 1. Änderung



2. Änderung



Geltungsbereich Übersichtsplan M. 1:5.000

**BESCHEINIGUNGEN**

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Planentwurf:  STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- -Amt für Stadtentwicklung-	Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluss des Rates der Stadt Löhne vom 14.03.2013 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt worden.	Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom _____ bis zum _____ öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.	Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am _____ als Satzung beschlossen worden.	Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches sind der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom _____ wird bescheinigt.
Löhne, den _____ Öff. best. Vermessungsg.	Löhne, den _____ STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- -Im Auftrag	Löhne, den _____ STADT LÖHNE -Der Bürgermeister-	Löhne, den _____ STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- -Im Auftrag	Löhne, den _____ Bürgermeister Schriftführerin	Löhne, den _____ STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- -Im Auftrag	Löhne, den _____ STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- -Im Auftrag

**STADT LÖHNE**

**GEM. LÖHNE FLUR 19**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 109, 2. Änderung**

**"Wohngebiet zwischen den Straßen Quellental und Steinsieker Weg"**

Verfahrensstand: <b>ENTWURF</b> Stand: 05.11.2015	Vorentwurf Entwurf erneuter Entwurf
KATASTERGRUNDLAGE Stand: 02.2015	Maßstab 1 : 1.000
Satzungsfassung Größe des Plangebietes: 4.524 m2	

Verzeichnis: S:\CAD\BPLAN\109\_2\Planung\2015\1104\_109\_2.DWG