Pflanzenliste für heimische Laubbäume

Zielsetzung:	Förderung heimischer Laubbaumarten als Beitrag zu einem schönen Stadtbild und zur Verbesserung des Stadtklimas
Pflanzhinweis:	Untergrund ohne Bauschutt, mit Stammschutz, z.B. Stoffstücke, an 2 Pflanzpfähle anbinden
Pflege:	Den Wurzelbereich nicht mit Kies, Steinen o. ä. bedecken, nicht als Kompost- bzw. PKW-Stellplatz oder Lagerfläche benutzen; keine Rasendüngung

Für Gärten und Vorgärten und in 2 m Abstand von der Grundstücksgrenze bei Wurzelflächen von mindestens 3 x 3 m² bis ca. 5 x 5 m² :

Eberesche (Höhe bis 16 m) (Sorbus aucuparia)	Feldahorn (Höhe bis 20 m) (Acer campestre)	Hainbuche (Höhe bis 20 m) (Carpinus betulus)
Schwarzerle (Höhe bis 20 m) (Alnus glutinosa) *nur an Ufern!*	Sandbirke (Höhe bis 18 m) (Betula pendula)	Walnuß (Höhe bis 25 m) (Juglans regia)
Hochstämmige Obstbaumsorten: Apfel, Birne, Pflaume (Höhe bis 20 m) (Stammlänge bei Pflanzung: 160 - 180 cm)		

Für größere Flächen von mind. 6 x 6 m² Wurzelfläche und mind. 4 m Abstand von der Grundstücksgrenze

Roßkastanie (Höhe bis 30 m) (Hippocastanum vulgare)	Stieleiche (Höhe bis 50 m) (Quercus robur)	Rotbuche (Höhe bis 40 m) (Fagus sylvatica)
Esche (Höhe bis 25 m) (Fraxinus excelsior)	Feld-Ulme (Höhe bis 30 m) (Ulmus campestris)	Sommerlinde (Höhe bis 40 m) (Tilia platyphyllos)
Winterlinde (Höhe bis 30 m) (Tilia cordata)	Spitzahorn (Höhe bis 25 m) (Acer platanoides)	Bergahorn (Höhe bis 30 m) (Acer pseudoplatanus)

Folgende Bäume erfüllen nicht die Pflanzvorgabe:
Halb- und niedrigstämmige Obstbäume
Baumarten aus den Alpen, dem Mittelmeerraum und außereuropäischen Regionen
Nadelbäume

Kletter- und Schlingpflanzen

über 10 m

Efeu (Hedera helix)
Knöterich (Polygonum aubertii)
Wilder Wein (Parthenocissus "Veitchii")

5 bis 10 m

Waldrebe (Clematis montana)
Blauregen (Wisteria sinensis)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla
Trompetenblume (Campsis radicans)
Weinrebe (Vitis coignetiae)
Weintraube (Vitis vinifera)

Ergänzung zu Anpflanzvorgaben im Bebauungsplan

Pflanzenliste für Hecke aus heimischen Gehölzen

Zielsetzung:	Förderung heimischer Laubsträucher als Bienenweide und Beitrag u. a. zum Vogelschutz
Pflanzhinweis:	Jede Strauchart in Gruppen pflanzen, niedrige Pflanzen außen setzen; 50 - 100 cm Abstand von der Grundstücksgrenze
Pflege:	Innerhalb von 8 - 10 Jahren abschnittsweise auf Stock setzen (Abschneiden in 20 - 30 cm Höhe); einzelne Sträucher wachsen lassen.

Wildsträucher (auch für Hecken)

Art	Wuchs, Aussehen	Besondere Ansprüche
Schlehe (Prunus spinosa)	Höhe 1 - 3 m, Vogelschutzgehölz Frühblüher, dichter Wuchs Früchte eßbar (!)	sonnig, trockener Boden auf stickstoffarmen Böden
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)	Höhe 1 - 5 m dichter Wuchs	sonnig, trockener Boden auf stickstoffarmen Böden
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	Höhe 1 - 5 m zierlich, robust	sonnige und trockene Standorte
Wildrose	Höhe 1 - 5 m zierlich	sonnig
Holunder (Sambucus nigra)	Höhe 1 - 7 m	keine
Haselnuß (Corylus avellana)	Höhe 1 - 5 m	keine
Kornelkirsche (Cornus mas)	Höhe 1 - 5 m zierlich	keine
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)	Höhe 1 - 5 m	lieht sonnige, etwas trockene Standorte

An feuchten Standorten

Art	Wuchs, Aussehen	Besondere Ansprüche
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	Höhe 1 - 3 m niedrig, zierlich	Halbschatten, leu hter Standort
Salweide (Salix caprea)	Höhe 1 - 7 m	Bachufer, hier anbedingt an beiden Uferabschnitten anpflanzen (sonst Uferabbruch)
Faulbaum (Rhamnus frangula)	Höhe 1 - 3 m zierlich	kein Sandboden, feuchter Waldboden mit Halbschatten von Bäumen
Traubenkirsche (Prunus padus)	Höhe bis 10 m Früchte eßbar	Bodenfeuchte, kein Sandboden

Zusätzlich im Schatten von Hauswand und Bäumen

Art	Wuchs, Aussehen	Besondere Ansprüche
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Höhe bis 6 m zierlich schöne Blüten und Früchte	lieht Waldboden, nicht auf Schutt
Hainbuche (Carpinus betulus)	Höhe bis 7 m	keine

Sonderform: Schnitthecke als Zaunersatz
Pflege 2 x im Jahr; geeignet hierfür sind nur: Hainbuche (Carpinus betulus) und Liguster (Ligustrum vulgare).

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung (BauO NW) - vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803) in der z.Zt. gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NW- vom 13.08.1984 (GV NW S. 475)

Bebauungsplan Nr. 103/A der Stadt Löhne „Sanierungsgebiet Stadtkern Löhne -westlicher Teilbereich- vom 02.05.1985 einschließlich 1. Änderung vom 27.03.1987 und 2. Änderung vom 13.07.1990

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

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

MK1

Kerngebiet (§ 7 BauNVO) mit (vertikaler) Nutzungsgliederung

- Im Erdgeschoß sind allgemein zulässig:
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften (§ 7 (2) 2 BauNVO)
- Im Erdgeschoß können ausnahmsweise zugelassen werden:
  - Nutzungen als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 7 (2) 1 BauNVO)
  - Anlagen für kulturelle Zwecke (§ 7 (2) 4 BauNVO)
- Im Erdgeschoß sind alle sonstigen nach § 7 (2) BauNVO allgemein oder nach § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig
- Oberhalb des Erdgeschosses sind allgemein zulässig:
  - alle Nutzungen gem. § 7 (2) BauNVO einschl. sonstiger Wohnungen (§ 7 (2) 7 BauNVO), mit Ausnahme von Tankstellen (§ 7 (2) 5 BauNVO).

MK2

Kerngebiet (§ 7 BauNVO) mit (vertikaler) Nutzungsgliederung:

- Im Erdgeschoß sind allgemein zulässig:
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften (§ 7 (2) 2 BauNVO)
- Im Erdgeschoß können ausnahmsweise zugelassen werden:
  - Nutzungen als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 7 (2) 1 BauNVO)
  - Anlagen für kulturelle Zwecke (§ 7 (2) 4 BauNVO)
  - Tankstellen (§ 7 (3) 1 BauNVO)
  - Wohnungen (§ 7 (3) 2 BauNVO), die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 u. 7 fallen
- Oberhalb des Erdgeschosses sind allgemein zulässig:

  alle Nutzungen gem. § 7 (2) BauNVO einschl. sonstiger Wohnungen (§ 7 (2) 7 BauNVO), mit Ausnahme von Tankstellen (§ 7 (2) 5 BauNVO).

MK3

Kerngebiet (§ 7 BauNVO) mit Nutzungsgliederung

- Allgemein zulässig sind
  - alle Nutzungen gem. § 7 (2) BauNVO, mit Ausnahme von Tankstellen (§ 7 (2) 5 BauNVO)
  - sonstige Wohnungen (§ 7 (2) 7 BauNVO) oberhalb des Erdgeschosses
- Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 7 (3) BauNVO sind nicht zulässig

MK4

Kerngebiet (§ 7 BauNVO) mit Nutzungsgliederung

- Allgemein zulässig sind Nutzungen gem. § 7 (2) BauNVO einschließlich sonstiger Wohnungen (§ 7 (2) 7 BauNVO) mit Ausnahme von Tankstellen (§ 7 (2) 5 BauNVO)
- Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 7 (3) BauNVO sind nicht zulässig

MK5

Kerngebiet (§ 7 BauNVO) mit (vertikaler) Nutzungsgliederung:

Hinweis: Als Erdgeschoß gilt das vom Geländeniveau der Bünder Straße/Schützenstraße zugängliche Geschoß!

- Im Erdgeschoß sind allgemein zulässig:
  - Nutzungen gem. § 7 (2) BauNVO mit Ausnahme von Tankstellen und sonstigen Wohnungen (§ 7 (2) 5 u. 7 BauNVO)
- Im Erdgeschoß können ausnahmsweise zugelassen werden:
  - Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) 6 u. 7 fallen (§ 7 (3) 2 BauNVO)
- Oberhalb des Erdgeschosses sind allgemein zulässig:
  - alle Nutzungen gem. § 7 (2) BauNVO einschl. sonstiger Wohnungen (§ 7 (2) 7 BauNVO), mit Ausnahme von Tankstellen (§ 7 (2) 5 BauNVO)
- Unterhalb des Erdgeschosses sind allgemein zulässig:
  - Nutzungen gem. § 7 (2) BauNVO mit Ausnahme von Tankstellen und sonstige Wohnungen (§ 7 (2) 5 u. 7 BauNVO)

  Es können ausnahmsweise zugelassen werden:
  - Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) 6 u. 7 fallen entsprechend § 7 (3) 2 BauNVO
- Unterhalb des Erdgeschosses sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 7 (3) BauNVO nicht zulässig (Tankstellen, sonstige Wohnungen).

MK6

Kerngebiet (§ 7 BauNVO) mit Nutzungsgliederung

- Allgemein zulässig sind
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
  - Anlagen für kulturelle Zwecke (§ 7 (2) 4 BauNVO)
  - Vergnügungsstätten (§ 7 (2) 2 BauNVO

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 7 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)

z.B.: III — Vollgeschosse zwingend

IV — Vollgeschosse als Höchstgrenze

III-V — Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze

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

zulässig sind ausschließlich bauliche Anlagen mit einer Gründungstiefe von max. 55,0 m über NN

z.B.TH=74,6 — Traufhöhe als Höchstgrenze: über NN

Hinweis: Traufhöhe = Schnittfläche zwischen Außenwand und Dachhaut

Abgrenzung zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen

Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl (§§ 16, 17, 19 und 20BauNVO)

z.B.GRZ 1,0
z.B.GFZ 2,0 — zulässige Grundflächenzahl/zul. Geschoßflächenzahl

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

Im Einzelfall können zur Gliederung der Baumassen folgende Ausnahmen zugelassen werden:

Zurücktreten von Gebäudeteilen hinter die Baulinie bis zu einer Tiefe von 1,50 m. Von dieser Ausnahmeregelung ausgeschlossen sind die Arkadenbereiche.

Vortreten von Gebäudeteilen geringen Ausmaßes (z.B. Pfeiler) in die Edgeschoßebene bis zu 0,30 m vor die Baulinie sowie Gesimse, Erker. Vorsätze oberhalb der Erdgeschoßebene bis 1,0 m vor die Baulinie

Arkaden

Die lichte Höhe und Tiefe innerhalb der Arkadenbereiches beträgt mindestens 2,50 m

Innerhalb des Arkadenbereiches ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu begründen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind massive Garagenbaukörper unzulässig. Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Firstrichtung

Festgesetzte Firstrichtung des Hauptbaukörpers

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

St/Gst — Fläche für Stellplätze/Gemeinschaftsstellplätze

TGa — Tiefgarage

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

P — Einrichtungen der Post

V — Einrichtungen für kulturelle Zwecke (Werretalhalle)

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtdreieck

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
(Falls die Straßenbegrenzungslinie mit einer Baulinie/Baugrenze zusammen, so ist diese dargestellt.)

V — Verkehrsgrünfläche

Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen

R/F — Fuß- und Radweg

Fußgängerzone

verkehrsberuhigter Bereich

P P — Parkplatz

Einfahrt/Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität /ONS

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche - Parkanlage

private Grünfläche - gärtnerische Anlage

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

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

G — **Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit innerhalb der Arkadenbereiche**

GF — **Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Flurstücke** 36,69,72,133,137,110,134

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

Anordnung von Außenräumen/Außenwanddämmung von Aufenthaltsräumen/Abschirmung von Freisitzen

In den gekennzeichneten Gebieten sind Schlafräume ausschließlich zu den Bimmissionsabgewandten Baukörperseiten zu orientieren, sie sind zusätzlich mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten.
Sonstige Wohn- und Aufenthaltsräume sind, soweit eine geeignete Grundrißgestaltung dies zuläßt, zu Immissionsabgewandten Baukörperseiten zu schichten. Dies kann im Einzelfall z.B. auch durch Lichthöfe, Atriumanordnung o.ä. geschehen.
Für Aufenthaltsräume dürfen entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten **Lärmpegelbereichen** die nachfolgenden Schalldämm-Maße für Außenwandteile gem. DIN 4109, Teil 6, nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten: Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
		Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße des Gesamtaußenbauteils $R'_{w,ges}$ in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	55	50	45
VII	> 80	*	*	50

z.B. IV/II — Soweit die der Emissionsquelle vorgelagerte abschirmende Bebauung bereits realisiert ist, kann ausnahmsweise der niedrigere Lärmpegelbereich zu Grunde gelegt werden.

Freisitze (Loggien, Balkone, (Dach-)Terrassen o.ä.) sind durch ihre Anordnung und Konstruktion in lärmgeschützter Lage zu errichten. Beispielhaft sind denkbar Loggien mit lärmreflektierender oder -absorbierender Brüstungsausbildung, Wintergartenkonstruktionen (diese können bei entsprechender Belichtung als Schallschutz für nachgelagerte Aufenthaltsräume dienen), atriumähnliche Dachein schnitte

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

Allgemeines

- Zur Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 0,15 m - gemessen in 1,0 m Höhe - anzupflanzen.
- Zur Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubsträucher und Heckenstrukturen zu verwenden.
- Hinweis: Eine nicht abschließende Aufzählung standortgerechter, heimischer Laubbäume und Sträucher ergibt sich aus der anliegenden Pflanzliste.
- Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erfolgen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

anzupflanzender Baum

- Abweichungen vom festgesetzten Standort können in besonders begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

anzupflanzende Hecke

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

zu erhaltender Baum

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 u. § 81 (4) BauONW)

1. Dachgestaltung

GD — Nur geneigte Dachflächen sind zulässig (Satteldach, Walmdach, Pultdach, Mansarddach)

Die Dachflächen der zusammenhängenden Baukörper innerhalb der geschlossenen Bauweise sind jeweils einheitlich in Material und Farbton zu gestalten. Als Material sind nur Dachziegel bzw. Betondachsteine oder Schiefermaterial zu verwenden. Zulässig sind schwarze, anthrazit- und dunkelbraune Dacheindeckungsmaterialien. Zulässig sind in den MK4/5-Gebieten (Eckbereich Schützenstraße) auch rote/rotbraune Farbtöne.

Dachaufbauten und -einschnitte sind für geneigte Dachflächen zulässig.

2. Äußere Wandflächen

- Die Verwendung greller, das Ortsbild beeinträchtigender Farben ist nicht zulässig. Zusammenhängende Baukörper sind jeweils einheitlich in Material und Farbe zu gestalten.
  Äußere Wandflächen sind in Putz, Mauerwerk/Klinker oder Natursteinplatten herzustellen. Für untergeordnete Wandteile sind darüber hinaus Schiefer bzw. Schieferimitationen und Holz zulässig.

C. Planaufhebung

Mit Inkrafttreten der 3. Planänderung werden für ihren Geltungsbereich alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 103/A der Stadt Löhne „Sanierungsgebiet Stadtkern Löhne - westlicher Teilbereich" einschließlich der 1. u. 2. Änderung aufgehoben.

D. Nachrichtliche Übernahmen

Bahnanlagen (DB)

L — **Landschaftsschutzgebiet**

Ü — **Überschwemmungsgebiet**

Altablagerung

- 38.18/M 8.8 = Trümmerschutt, Bauschutt u. Hausmüll

SAN — **Sanierungsgebiet**

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet der Stadt Löhne (Satzung vom 12.01.1977)

Im Bereich zwischen Bünder Straße, Schützenstraße und dem vorhandenen Postgebäude verläuft (diagonal) ein **verrohrter Wasserlauf**. Bei einer Bebauung der Eckgrundstücke zwischen Bünder- und Schützenstraße sind die zuständigen Dienststellen zu beteiligen.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 103/A

vorhandene Bebauung

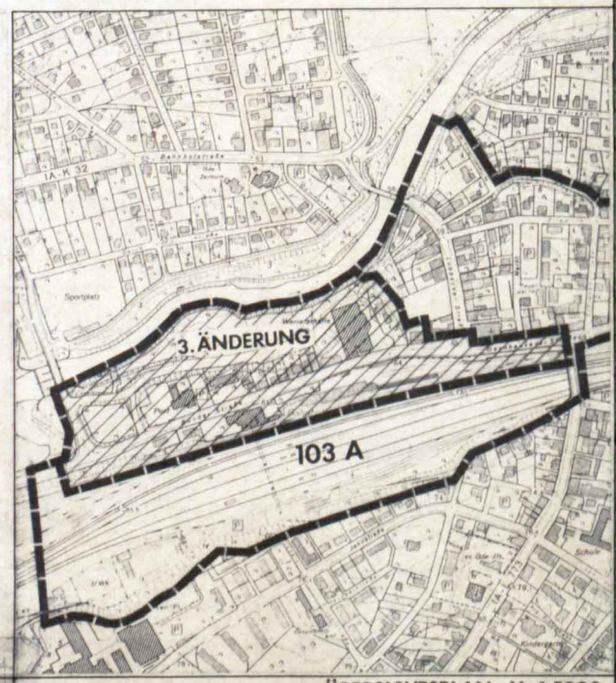
geplante Bebauung

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

95 — **Höhenschichtlinien**

-S- — **Maßangaben in Metern**

Anschüttung/Böschung

Wasserfläche