

B. Rechtsgrundlagen

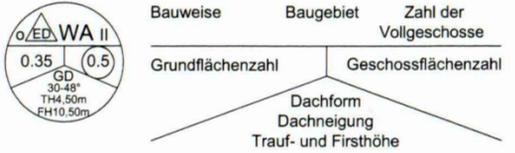
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch ~~Berichtigung vom 16.04.1998 (BGBl. I S. 137)~~ Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz 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. I S. 58) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331), Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439) Gemeindeordnung für das Land Nord Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245) Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226/SGV NRW 224) Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926)

Anmerkung: Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauONRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauONRW und können gem. § 84 (3) BauONRW als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

C.0 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Beispiel für die Festsetzung von Maß und Art der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



C.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 -15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
- Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO
Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO
Unzulässig ist gem. § 1 (7) Ziffer 2 BauNVO:
- In den mit den \* gekennzeichneten WA - Gebieten ist oberhalb des Erdgeschosses das Wohnen unzulässig.

C.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)
Grund- und Geschossflächenzahl
z.B. 0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 0.5 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse
z.B. II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 und 18 BauNVO
z.B. TH4,50m maximal zulässige Traufhöhe in Metern gemessen im Mittel des Baukörpers über Oberkante Straße / Fahrbahnoberfläche
z.B. FH10,5m maximal zulässige Firsthöhe in Metern gemessen im Mittel des Baukörpers über Oberkante Straße / Fahrbahnoberfläche
Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt von den Außenflächen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.
Als Firstpunkt gilt der Schnittpunkt der Dachflächen.

C.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen im Sinne des § 6 (7) BauONRW ist zulässig.
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauONRW (z.B. Garagen und überdachte Stellplätze) sind allgemein zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche einhalten.

C.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird bei eingeschossigen Gebäuden pro Wohngebäude (d.h. Einzelhaus, 1 Doppelhaushälfte) auf eine Wohnung und bei zweigeschossigen Gebäuden auf zwei Wohnungen beschränkt.

C.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 10 BauGB

Sichtdreiecke: Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Baumdarstellung nachrichtlich - genauer Standort ist abhängig von den Grundstückszufahrten
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg
Bereich ohne Zu- und Abfahrt und Zu- und Abgang

C.7 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Spielplatz
Lärmschutzwall

C.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von artenreichen heimischen Wildgehölzhecken vorzusehen, mit einer Pflanzdichte von mindestens 1 Pflanze/qm
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen; zusätzlich ist je volle 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, mit einem Stammumfang von 12/14 cm anzupflanzender Baum
Baumanpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm haben. Es sind ausschließlich heimische standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsmäßigen Nutzung zu erfolgen. Von dem festgesetzten Standort kann auf der Grundlage der Straßenausbauplanung in Abhängigkeit zu den Zu- und Abfahrten zu den Baugrundstücken abgewichen werden.
Alle Anpflanzungen haben spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsmäßigen Nutzung zu erfolgen. Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten; abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

C.9 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Lärmschutzwall: Höhe: 6,00 m gemessen von der Gleisoberkante bzw. Lärmschutzwand: 3,00 m gemessen von der unveränderten Geländeoberkante
Hinweis:
Bezüglich der Höhe des Ausbaus des Walles / der Wand ist eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden.
Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen insgesamt nur wie folgt zulässig:
Die Gebäude sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer, Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

7 WA\* In den mit den \* gekennzeichneten WA - Gebieten ist oberhalb des Erdgeschosses das Wohnen unzulässig.

Für die Nutzung von Räumen zu Wohnzwecken oberhalb des Erdgeschosses wird für die Gebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes folgender passiver Schallschutz mit folgenden Schalldämmwerten festgesetzt:
Grundlage:
- TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e.V.-Niederlassung Bielefeld-, Mai 1997
- AKUS GmbH, November 2000.

Massive Außenwände: R'w > 62 dB für alle Wände
Anmerkung:
Dieser Wert wird beispielsweise durch eine zweischalige Außenwandkonstruktion mit einer Gesamtmasse von mindestens 320 kg/qm Wandfläche erreicht.

Rolladenkästen: R'w jeweils 2 dB geringer als die unten angegebenen R'w für die Fenster
Fenster: R'w > 42 dB = Fensterschallschutzklasse 4 für die Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 60 dB(A) - 64 dB(A) nachts. R'w > 37 dB = Fensterschallschutzklasse 3 für die Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) - 59 dB(A) nachts. R'w > 32 dB = Fensterschallschutzklasse 2 für die Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 54 dB(A) nachts (= handelsüblicher Thermopane-Verglasung mit umlaufender Dichtung).

Dächer: R'w > 45 dB, sofern im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist.
Anmerkung:
Diese Anforderung an die Dachkonstruktion ist mit u.E. verhältnismäßigem Aufwand noch erreichbar. Ein Konstruktionsbeispiel zeigt Tabelle 39, Zeile 3, des Beiblattes 1 der Norm DIN 4109/10/.

Ab Fensterschallschutzklasse 3 wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen, ggf. mit mechanischem Antrieb, zur ausreichenden Belüftung von Wohnräumen - insbesondere von Schlaf- und Kinderzimmern empfohlen -, da die Fenster zum Zwecke des Schallschutzes geschlossen bleiben müssen.

C.10 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (1) und § 86 (4) BauGB

Allgemeines
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. Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

Wandflächen
Äußere Wandflächen sind in Putz, Sichtmauerwerk oder Holz herzustellen. Für untergeordnete Wandteile sind darüber hinaus Sichtbeton, Schiefer und Faserzementschindeln zulässig.

Dachformen / Dachneigung
Bei Wohngebäuden einschließlich ihrer Anbauten sind nur geneigte Dachflächen mit der im Nutzungsplan eingetragenen Dachneigung zulässig. Andere Dachneigungen können ausnahmsweise bei der Ausführung von Dachbegrünungen bzw. dem Aufbringen von solarenergetischen Anlagen zugelassen werden.

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen sowie untergeordneten Gebäudeteilen sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte
Dachgaupen dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dacheinschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein. Dachgaupen und Dacheinschnitte müssen zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) mindestens 1,50 m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkante aufweisen.

Dacheindeckung Hauptbaukörper
Als Dacheindeckung sind schwarze, braune oder rote, unglasierte Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden; ausnahmsweise ist eine Dachbegrünung zulässig.

Einfriedigungen
Als Grundstückseinfriedigung zu öffentlichen Straßen hin sind nur heimische standortgerechte Laubgehölze zulässig. In Verbindung mit Gehölzanzpflanzungen sind Zäune bis 1,00 m Höhe sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zulässig. Vorhandene Einfriedigungen sind von dieser Regelung ausgenommen und dürfen bei Abgängigkeit entsprechend wieder errichtet werden.

Stellplätze und Garagenzufahrten
Zufahrten und offene Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, Sickerpflaster o.ä.) zu befestigen, soweit sie eine Größe von 50 qm überschreiten.

D. Nachrichtliche Übernahmen

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. DSchGNRW
Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt
Bei Bodenarbeiten können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, 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 Denkmalschutzgesetz).

E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

z.B. 3,0 Maßzahl (in m)
vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze
Vorschlag zur Grundstücksteilung
Vorschlag für Gebäudestellung
42 Flurstücksnummer

Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Herford, Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt der Kreises Herford umgehend zu verständigen.

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Auf das Betriebsgelände der Eisenbahnstrecke darf kein Oberflächenwasser abgeleitet werden.

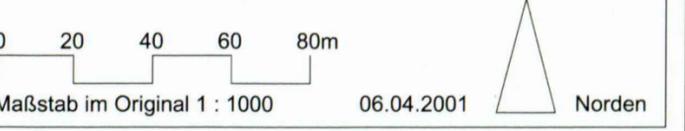
Entlang der Eisenbahnstrecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebs verwechselt werden oder zu Blendung des Fahrpersonals führen können.

Eine Bepflanzung entlang der Bahn muss sich nach dem Aufwuchsbegrenzungsprofil der Deutschen Bahn AG richten, so dass Schäden an Bahnanlagen aus Windwurf nicht zu befürchten sind und die Sicht des Personals nicht beeinflusst wird.

Die direkt in der Nähe des Bebauungsplangebietes verlaufende Eisenbahnstrecke ist elektrifiziert. Es wird darauf hingewiesen, dass jede Annäherung an die spannungsführenden Teile der Oberleitungsanlage mit Lebensgefahr verbunden ist. Die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitung sind nach DIN- und VDE-Richtlinien einzuhalten. Diese Schutzabstände dürfen in keiner Situation weder durch Personen selbst noch durch Baumaschinen bzw. durch bewegte Gegenstände (z.B. Stangen, Leitern etc.) unterschritten werden.

Da Bauarbeiten ggf. bis an Anlagen der Deutschen Bahn AG heranreichen, wird darauf hingewiesen, dass dort Betriebsanlagen (z.B. Kabel) vorhanden sein können, die grundsätzlich zu schützen sind; insofern ist eine frühzeitige Abstimmung vorzunehmen / festzuschreiben.

Stadt Löhne
Bebauungsplan Nr. 165 A
"Wohngebiet Am Steinbrink"
Verfahrensstand:
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Übersichtsplan M. 1 : 5000
F:\Cad\Projekte\Löhne\Steinbrink\Offenlegung Off-Fass06.04.2001Mü.



Drees Huesmann
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt, Veröffentlichungen, auch ausschnittsweise, nur unter Nennung des Verfassers.