

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch das Gesetz über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 15.12.1997 (BGBl. I S.2902) und das Begleitgesetz zum Telekommunikationsgesetz (BegleitG) vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), mit Berichtigung der Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137).

Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Planzeichenverordnung -PlanzV- vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 218, ber. S. 982/SGV NW 232).

Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG- i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30.04.1998 (BGBl. I S. 823).

Wassergesetz für das Land Nordrhein Westfalen -Landeswassergesetz- (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.07.1989 (GV NW S. 384), geändert durch das Gesetz zur Änderung und Ergänzung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 07.03.1995.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NW- vom 14.07.1994 (GV NRW S.666).

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO); Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

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

II₁ zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

II₂ zweites Vollgeschosse nur im Dachgeschoß zulässig

0,3 / 0,4 zulässige Grundflächenzahl (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 2, 6 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO), zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhausscheibe

a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO), Überschreitungen der maximalen Hauslänge bis zu 65m für einen Baukörper mit maximal sieben Wohneinheiten, sind zulässig.

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

 überbaubare Grundstücksfläche

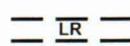
 nicht überbaubare Grundstücksfläche; Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauO NRW sind zulässig.

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

 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

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

 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger u. Versorgungsträger

 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern



Pflanzvorgaben; mehrreihige Heckenpflanzung von heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste der Stadt Löhne mit 1 m Pflanzabstand bei einem Reihenabstand von bis zu 1,5 m. Pflege: in 8-10jährigem Abstand auf den Stock setzen der Sträucher.



Hinweis:

Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erfolgen, Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten; abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

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



zu erhaltender Baum

Externe Fläche für Ausgleichsmaßnahme (§ 9 (1) 26(1a) BauGB)



Die Gestaltung der Ausgleichsfläche richtet sich nach dem Pflanzschema zur Kompensationsmaßnahme, welches der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt ist.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, von Stellplätzen und Garagenzufahrten (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) § 86 (4) BauO NRW)

Allgemeines 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.

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.

Drempel Drempel sind bei zweigeschossigen Baukörpern ab Oberkante Rohdecke über dem zweiten Geschoß nicht zulässig.

Bei Baukörpern mit Pultdächer ist der Drempel der unteren Traufe maßgeblich.

Dachform und Dachneigung Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (Sattel-, Walm- und Pultdach) mit folgenden Dachneigungen :

- bei eingeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 15 – 52 Grad,
- bei zweigeschossigen Baukörpern, bei denen das zweite Vollgeschöß ein Dachgeschoß ist, eine Dachneigung von 15 – 52 Grad
- bei sonstigen zweigeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 15 – 35 Grad zulässig.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen (Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen) sind abweichende Dachformen (z.B. Flachdach) 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 -einschnitte müssen zur seitlichen Gebäudeabschlußwand (Ortgang) mind. 1,0 m Abstand halten.

Dachgaupen und -einschnitte einer Traufseite dürfen keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

Dacheindeckung Hauptbaukörper Als Dacheindeckung sind schwarze, braune oder rote, Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden. Bei Dachneigungen unter 25° sind abweichende Materialien (Gründach oder Zinkdach im farblichen Ursprung) zulässig. Bei allen Dacheindeckungen und -Neigungen dürfen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarzellen oder -Kollektoren) integriert werden.

C. Planaufhebung

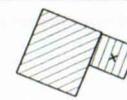
Die Satzung über die Grenzen für die in Zusammenhang bebauten Ortsteile Halstern, Westscheid und Besebruch (Teilfläche I) nach §34 Abs.2 BbauG vom 24.05.1982 wird durch diesen Bebauungsplan aufgehoben, soweit der Geltungsbereich der bezeichneten Satzung mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes deckungsgleich ist.

D. Nachrichtliche Übernahme

Kulturgeschichtliche 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 Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfaen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie-Amt für Bodendenkmalpflege-, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521 / 52 00 250; Fax: 0521 / 52 00 239, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG).

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise



vorhandene Bebauung



Flurstücksgrenze



Flurgrenze



Maßangaben in Metern



geplante Flurstücksgrenze

F. Kompensationsfläche

Lageplan der Ausgleichsfläche für den Restkompensationsbedarf

Gemarkung Löhne
Flur 18
Flurstück T.a. 63+64

M = 1 / 2.000

Der Ausgleich der für die durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird, soweit er nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes erfolgt, gem. §1a (3) BauGB i.V.m. §9 (1a) BauGB auf dieser externen Kompensationsfläche, in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Herford vorgesehen. Gem. §1a (3) Satz 3 BauGB wird die Ausführung dieser Ausgleichsmaßnahme mit dem Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.