


Festsetzungen

gem. § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960, § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. November 1960, § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 25. Juni 1962 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26. Juni 1962.

Bezeichnungslinien

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung




WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 6 werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

I II III Zahl der Vollgeschosse, zwingend
Anbauten und Nebengebäude sind auch eingeschossig zulässig.

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten § 17 (1) BauNVO und die Vorschriften dieses Bebauungsplanes.

Bauweise

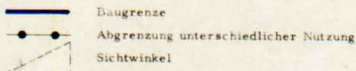
-  Offene Bauweise
-  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Nur Hausgruppen zulässig

Bei Doppelhäusern ist eine Grenzbebauung nach § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Bei Hausgruppen sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m nach § 22 Abs. 4 zulässig.


Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen und Sichtwinkeln.



Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von Bewuchs von mehr als 0,60 m Höhe über OK Straßenniveau freizuhalten.

Stellung der baulichen Anlagen

 Geplante Wohngebäude

Die im Plan eingetragenen Gebäudestellungen sind verbindlich.

Stellplätze und Garagen



G G Geplante Gemeinschaftsgaragen

Stellplätze und Garagen sind entsprechend den Bestimmungen der BauONW zu schaffen. Sie sind aber nur in dem für das jeweilige Baugebiet erforderlichen Umfang zulässig. Garagen können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsflächen

Grünflächen

 Kinderspielplatz
 Parkanlage

Baugestaltung

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen hat dem § 14 BauONW zu entsprechen.

Die ein- und zweigeschossigen Wohngebäude sollen Satteldächer von 30 - 32° erhalten. ~~Walmdächer~~
~~Walmdächer sind unzulässig.~~ Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig, ebenso für eingeschossige Anbauten.

Für die Dacheindeckungen sind bei den Wohngebäuden dunkelbraun gefärbte Dachziegel zu verwenden.

Für die ein- und zweigeschossigen Wohngebäude sind Drempelhöhen bis 0,75 m zulässig. Nebengebäude dürfen nicht höher als 3,00 m sein. Die Außenflächen der Gebäude sind mit dauerhaftem Außenputz und Anstrich oder mit ausgefugter Klinkerverblendung oder ähnlicher Verkleidung zu versehen. Die Kombination von Klinker, Außenputz und Holz ist gestattet.

Die max. Traufhöhe soll bei eingeschossigen Wohngebäuden 3,50 m, bei zweigeschossigen Wohngebäuden 6,00 m nicht überschreiten.




Die Gebäudesockel (Maß zwischen Oberkante des Geländes und Oberkante Kellerdecke) sollen niedriger als 0,50 m sein. Es sind höchstens drei Eingangsstufen zulässig.


Garten- und Landschaftsgestaltung

Die zur Straße hin liegenden nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach der Gebrauchsnahme der Gebäude gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgärten sind überwiegend als Rasenflächen anzulegen. Als straßenseitige Einfriedigungen sind lebende Hecken mit einer max. Höhe von 0,60 m zu bevorzugen. Soweit Einfriedigungen (Zäune) als Verstärkung der Hecken erforderlich sind, müssen sie unauffällig gestaltet werden. Massive Einfriedigungen (Klinker- oder Kunststeinsockel) bis 0,40 m Höhe mit Tornteilern bis 0,80 m Höhe sind zulässig. Notwendig seitliche Stützmauern können zugelassen werden. Ausnahmen sind zulässig.

*Siehe 1. Planänderung
(Satzungsbeschluss durch den Rat des Stadt Löhne am 13.10.1982)*

Erläuterungen

-  Flurgrenze
-  Flurstücksgrenze
-  Geplante Flurstücksgrenze

 Vorhandene Gebäude mit Hs. Nr.