

Stadt Löhne -Ortschaft Obernbeck- Bebauungsplan Nr. 24

Wohngebiet zwischen Bahnhofstraße,
Friedrich - Karl - Straße, Wittekindstraße

Gemarkung Obernbeck Flur 6

Maßstab 1:1000

Offenlegungsausfertigung

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 in der ab 1. Januar 1969 geltenden Fassung.

Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3 und 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse, zwingend
II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
Für das Maß der baulichen Nutzung gelten § 17 (1) BauNVO und die Vorschriften dieses Bebauungsplanes.

Bauweise

O Offene Bauweise
A Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen

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

 Baulinie
 Baugrenze
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Sichtwinkel

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Stellung der baulichen Anlagen
 Geplante eingeschossige Wohngebäude
 Geplante zweigeschossige Wohngebäude

Die im Plan eingetragenen Gebäudestellungen sind verbindlich.

Stellplätze und Garagen

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

Baugestaltung

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

Die Dachneigung soll bei zwingender eingeschossiger Bauweise 30° - 35° betragen. Bei Bauflächen, auf denen höchstzulässige zweigeschossige Gebäude vorgesehen sind, ist sich der Dachneigung der vorhandenen Bebauung anzupassen. Satteldächer sollen Verwendung finden. Dachaufbauten sind zulässig, Walmdächer unzulässig.

Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig. Für die Dacheindeckungen sind bei den Wohngebäuden dunkelbraun getönte Dachziegel zu verwenden.

Die max. Traufhöhe soll bei eingeschossigen Wohngebäuden 3,50 m, bei zweigeschossigen Wohngebäuden 6,00 m nicht überschreiten. 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 Gebäudesockel (Maß zwischen Oberkante des Geländes und Oberkante Kellerdecke) sollen niedriger als 0,50 m sein. Es sind höchstens drei Hauseingangsstufen zulässig.

Garten- und Landschaftsgestaltung

Die zur Straße hin liegenden nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach der Gebrauchsabnahme der Gebäude gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgärten sind überwiegend als Rasenflächen anzulegen. Als straßenseitige Einfriedigung 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 Torpfeilern bis 0,80 m Höhe sind zulässig. Diese Maße beziehen sich auf OK, Straßenniveau, notwendige seitliche Stützmauern können zugelassen werden.

Bestand

 Flurgrenze
 Flurstücksgrenze
 Grenze von Nutzungsarten
 Vorhandene Gebäude mit Hs. Nr.

Vorschläge und Hinweise

 Geplante Flurstücksgrenze