

## A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. 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),

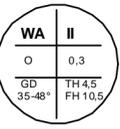
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331),

Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) i. d. F. vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439),

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245),

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926).

## B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)							
	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b>						
<b>Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise</b>							
	<table border="1"> <tr> <td>Baugebiet</td> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>Grundflächenzahl</td> </tr> <tr> <td>Dachform, Dachneigung</td> <td>Trauf-, Firsthöhe</td> </tr> </table>	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Grundflächenzahl	Dachform, Dachneigung	Trauf-, Firsthöhe
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse						
Bauweise	Grundflächenzahl						
Dachform, Dachneigung	Trauf-, Firsthöhe						

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

	<b>Allgemeines Wohngebiet</b> (§ 4 BauNVO)
<u>Zulässig sind:</u>	
- Wohngebäude,	
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,	
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
Ausnahmen (§ 4 (3) BauNVO) sind gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.	

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

<b>Zahl der zulässigen Vollgeschosse</b> (§§ 16 u. 20 BauNVO)	
<b>II</b>	zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
<b>Höhe baulicher Anlagen</b> (§§ 16 u. 18 BauNVO)	
<b>TH 4,5 m</b>	<b>Traufhöhe</b> als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten - unterer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Straße (im Endausbauzustand) im Bereich des Gebäudes  - oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von den Außenflächen der Außenwände und der Dachhaut
<b>FH 10,5 m</b>	<b>Firsthöhe</b> als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten - unterer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Straße (im Endausbauzustand) im Bereich des Gebäudes  - oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachfläche/n
<b>0,3</b>	<b>zulässige Grundflächenzahl</b> (§§ 16, 17, u. 19 BauNVO)
	<b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</b>

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

<b>O</b>	<b>offene Bauweise</b> (§ 22 BauNVO)
	<b>Baugrenze</b> (§ 23 BauNVO)
	<b>nicht überbaubare Grundstücksfläche</b> ; Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauONRW sind zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,00m zur Verkehrsfläche einhalten.

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

	<b>öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie</b>
	<b>Fuß- und Radweg</b>
	<b>Verkehrsr Grünfläche</b>

### Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

	<b>private Grünfläche</b> : naturnahe Grünanlage
	<b>öffentliche Grünfläche</b> : Spielplatz

### Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)

	<b>Wald</b>
--	-------------

<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</b> (§ 9 (1) 21 BauGB)	
	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</b> zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
	<b>Leitungsrecht</b> zugunsten der Versorgungsträger
<b>Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b> (§ 9 (1) 24 BauGB)	
	<b>Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.</b>  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.  Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 in allen Geschossen ist zu erbringen.

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

<b>Flächenhafte Anpflanzung</b>	Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen -Wildform- zu bepflanzen.
<b>Einzel-pflanzung</b>	Zusätzlich ist je 400m <sup>2</sup> vollendeter Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen, mindestens jedoch ein Laubbaum pro Grundstück.  Angepflanzt werden können Bäume 1. Ordnung (über 20m Endhöhe im ausgewachsenen Zustand), 2. Ordnung (12m - 20m Endhöhe) oder 3. Ordnung (5m - 12m Endhöhe) mit einem Mindeststammumfang von jeweils 12/14cm gemessen in 1m Höhe.

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.

Eine -nicht abschließende- Liste empfehlenswerter Wildgehölze nach Wuchsgrößen ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

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

	<b>zu erhaltender Baum</b>
---	----------------------------

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

<b>Allgemeines</b>	Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptkörper abzustimmen.  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.
<b>Wandflächen</b>	Äußere Wandflächen sind in Putz, Mauerwerk oder Holz herzustellen. Für untergeordnete Wandteile sind darüber hinaus Sichtbeton, Schiefer und Faserzementschindeln zulässig.
<b>Dachform und -neigung</b>	Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (GD; Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Pultdach) mit mit einer Mindestdachneigung von 35° und Maximaldachneigung von 48°. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachflächen zulässig.
<b>Dachaufbauten und -einschnitte</b>	Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dacheinschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.  Dachgauben und -einschnitte müssen zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) mind. 1,50m Abstand halten.  Dachgauben und -einschnitte einer Traufseite dürfen keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.
<b>Dacheindeckung</b>	Als Dacheindeckung sind schwarze, braune und rote Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden, eine Dachbegrünung (Grasdach o.ä.) kann zugelassen werden.
<b>Sockel</b>	Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,5m bergseitig gemessen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis Oberkante Erdgeschoss-Fußboden (OKF EG) zulässig.  Sofern die natürlich gewachsene Erdoberfläche unterhalb des Niveaus der für das Baugrundstück maßgeblichen Erschließungsstraße liegt, können im Einzelfall größere Sockelhöhen zugelassen werden, jedoch höchstens bis Oberkante Gehweg der Erschließungsstraße.

## C. Nachrichtliche Übernahmen

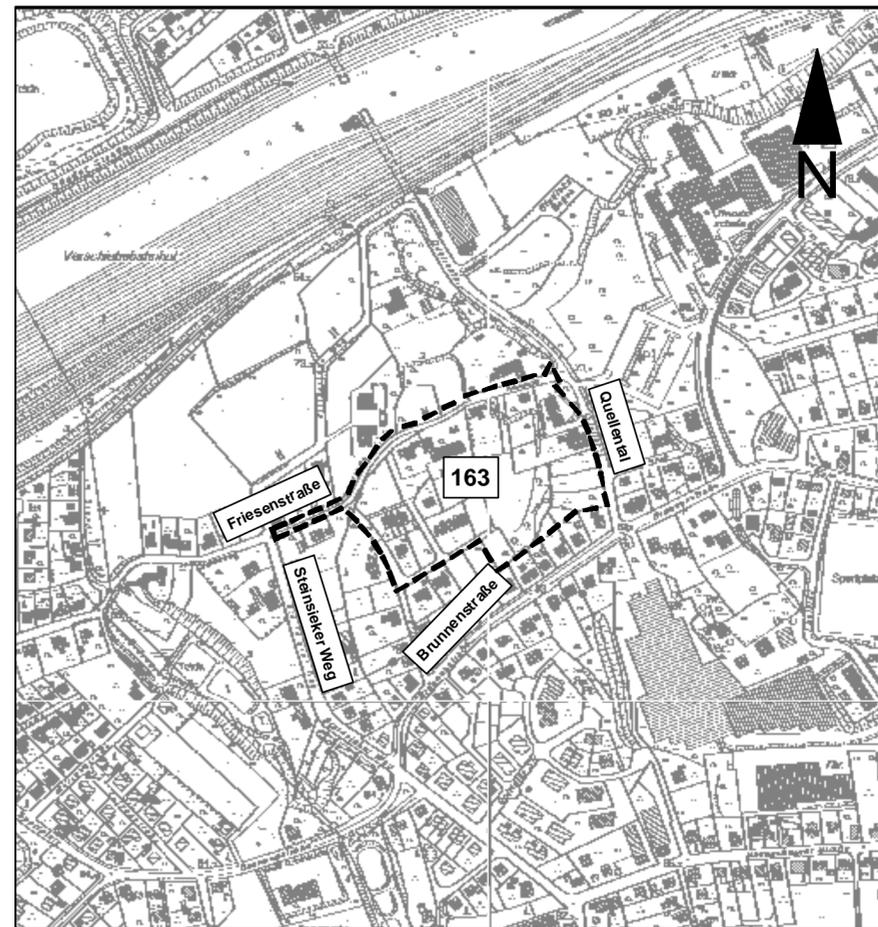
<b>Kultur-geschichtliche Bodenfunde</b>	Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.  Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und 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 ( <b>§§ 15 und 16 DSchG</b> ).
---	--

## D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

	<b>vorhandene Bebauung</b>
	<b>geplante Bebauung</b>
	<b>Flurstücksgrenze</b>
	<b>Flurstücksgrenze geplant</b>
	<b>Flurgrenze</b>
	<b>Höhenschichtlinien</b>
	<b>Maßangabe in Metern</b>
	<b>Radius in Metern</b>

## E. Planaufhebung

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109 sind mit Inkrafttreten dieses Planes aufgehoben, sofern sie der neuen Planung entgegenstehen.



Übersichtsplan M. 1:5.000

# STADT LÖHNE

## GEM. LÖHNE FLUR 18 und 19

### BEBAUUNGSPLAN NR. 163

## "Wohngebiet zwischen Friesenstraße und Steinsieker Weg"

ENTWURF	Vorentwurf	07.01.98 Br/Bu
PLANUNTERLAGE M. 1:1.000 STAND 1998 - 1999 ERGÄNZT: Juni 2002	Entwurf	30.10.02 Br/Bra
	erneuter Entwurf	08.10.03 Br/Bra
	Satzungsfassung	18.03.04 Br/Bra