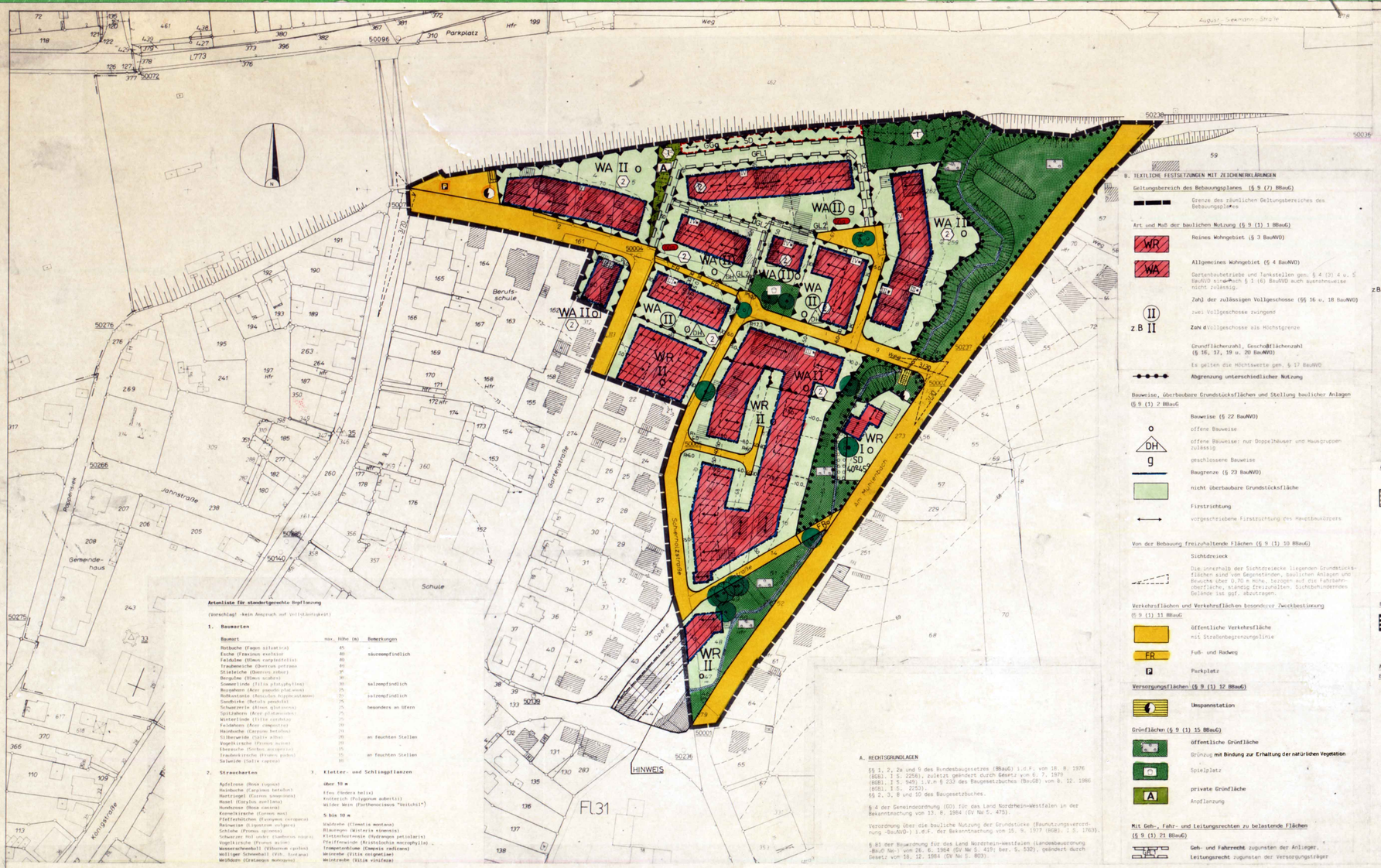


Artenliste für standortgerechte Bepflanzung

(Vorschlag - kein Anspruch auf Vollständigkeit)

1. Bäume

Baumart	max. Höhe (m)	Bemerkungen
Rotbuche (Fagus silvatica)	45	
Esche (Fraxinus excelsior	40	säureempfindlich
Feldahorn (Ulmus carpinifolius)	40	
Traubeneiche (Quercus petraea)	40	
Stieleiche (Quercus robur)	40	
Bergulme (Ulmus scabra)	30	
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	30	salzempfindlich
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	25	
Rotkastanie (Aesculus hippocastanum)	25	salzempfindlich
Sandbirke (Betula pendula)	25	
Schwarzerle (Alnus glutinosa)	25	besonders an Ufern
Spitzahorn (Acer platanoides)	25	
Winterlinde (Tilia cordata)	25	
Feldahorn (Acer campestre)	20	
Hainbuche (Carpinus betulus)	20	
Silberweide (Salix alba)	20	an feuchten Stellen
Vogelkirsche (Prunus avium)	15	
Eberesche (Sorbus aucuparia)	15	
Traubenkirsche (Prunus padus)	15	an feuchten Stellen
Salweide (Salix caprea)	10	

2. Sträucharten

Apfelrose (Rosa rugosa)
Heckenkirsche (Lonicera tatarica)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuß (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Pfaffenhütchen (Evonymus europaea)
Rotweinsee (Ligustrum vulgare)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Wolliger Schneeball (Vib. lantana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)

3. Kletter- und Schlingpflanzen

über 10 m

Efeu (Hedera helix)
Knöterich (Polygonum aubertii)
Wilder Wein (Parthenocissus "Veitchii")

5 bis 10 m

Waldrebe (Clematis montana)
Geißblatt (Lonicera kimonii)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)
Trompetenblume (Campsis radicans)
Weinrebe (Vitis coignetiae)
Weinrebe (Vitis vinifera)

A. RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 2a und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949) i.V.m § 233 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253).

§§ 2, 3, 8 und 10 des Baugesetzbuches.

§ 4 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Bekanntmachung vom 13. 8. 1984 (GV Nw S. 475).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung -BauO Nw-) vom 26. 6. 1984 (GV Nw S. 419; ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18. 12. 1984 (GV Nw S. 803).

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) 4 u. 5 BauNVO sind auch i.V.m. § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 18 BauNVO)

z B II — zwei Vollgeschosse zwingend

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl (§ 16, 17, 19 u. 20 BauNVO)

Es gelten die Höchstwerte gem. § 17 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

o — Bauweise (§ 22 BauNVO)

offene Bauweise

DH — offene Bauweise: nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

g — geschlossene Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Firstrichtung

vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptbaukörpers

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BBauG)

Sichtdreieck

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

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

öffentliche Verkehrsfläche

mit Straßenbegrenzungslinie

FR — Fuß- und Radweg

P — Parkplatz

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BBauG)

Umspannstation

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)

öffentliche Grünfläche

Grünzug mit Bindung zur Erhaltung der natürlichen Vegetation

Spielplatz

A — private Grünfläche

Anpflanzung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger,
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Gehrecht zugunsten der Anlieger,
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 (1) 22 BBauG)

GGa — Fläche für Gemeinschaftsgaragen

räumlicher Bereich zur Nutzung von Gemeinschaftsgaragen: nach § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen auf den einzelnen Baugrundstücken nur zulässig, soweit der durch die zugelassene Nutzung verursachte Bedarf das Angebot an Gemeinschaftsgaragen übersteigt.

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BBauG)

Lärmschutzwall / Garagenzeile

Entlang der Bahnlinie ist ein bepflanzter Lärmschutzwall in Kombination mit einer geschlossenen, mit Satteldächern versehenen Garagenzeile zu errichten.
Firsthöhe Garagen: 72,5 m ü. N.N.
Scheitelhöhe Wall (Regelmaß)
Westabschnitt : 72,0 m ü. N.N.
Ostabschnitt : 70,0 m ü. N.N.

Anordnung von Aufenthaltsräumen / Außendämmung

Durch entsprechende Grundrißgestaltung sind Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite (Süden / Südwesten) zu orientieren. Aufenthaltsräume können, falls dies für eine zweckmäßige Grundrißgestaltung erforderlich ist, auch zu belasteten Baukörperseiten orientiert werden, sofern für die in der Planzeichnung dargestellten
Lärmpegelbereiche (gem. DIN 4109, Teil 6)
die nachfolgenden Schalldämm-Maße für Außenwandbauteile nicht unterschritten und Schlafräume zusätzlich mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage ausgestattet werden.

Lärmpegelbereich	Schalldämm-Maß Außenwände/ Dächer	Schalldämm-Maß Fenster	+Fenster Schallschutzklasse
II	35 dB	30 dB	2
III	40 dB	35 dB	3
IV	45 dB	40 dB	4
V	50 dB	45 dB	5

z B IV

* Nach Fertigstellung der unter 1. festgesetzten Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen kann der jeweils nächst niedrigere Lärmpegelbereich zu Grunde gelegt werden.

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BBauG)

anzupflanzender Baum

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf allen Baugrundstücken in Plangebiet ist je 300 m² Grundstücksfläche mind. ein Baum anzupflanzen.

Zur Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte Laubbäume 1. u. II. Größe (d.h. Maximalhöhe > 10 m im ausgewachsenen Zustand) mit einem Stammumfang von mind. 15 cm gemessen in 1 m Höhe - sowie standortgerechte Sträucher zu verwenden. (Hinweis: Eine - nicht abschließende - Aufzählung standortgerechter Laubbäume u. Sträucher ergibt sich aus der anliegenden Liste).

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

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

Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

zu erhaltender Baum

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BBauG) i.V.m. § 81 (1) 1 und 81 (4) BauO NW)

Allgemeines

Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

Bei DoppelhäusernundHausgruppen 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.

Äußere Wandflächen

Äußere Wandflächen sind in Putz, Mauerwerk, Sichtbeton oder Holz herzustellen. Für untergeordnete Wandteile sind darüber hinaus Schiefer bzw. Schieferimitation zulässig.

Dreiecksgiebel

Dreiecksgiebel sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,10 m, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.
Höhere Dreiecksgiebel können in Einzelfall zugelassen werden, sofern sie bei versprungenden Gebäudeteilen konstruktiv bedingt sind, jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge. Höhere Dreiecksgiebel können auch zugelassen werden bei einem im Rahmen der Festsetzungen als Vollgeschoß zu errichtenden Dachgeschoß.

Dachform und -neigung

Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach) mit einer Mindestdachneigung von 40° bei eingeschossigen und 30° bei zweigeschossigen Baukörpern.

SD 40°-45° — nur Satteldach zulässig, Dachneigung 40°-45°

Für untergeordnete Baukörperteile, Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig, soweit keine zwingenden Festsetzungen entgegenstehen.

Dachaufbauten und -einschnitte

- Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 2/3, Dacheinschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.
- Dachgauben und -einschnitte müssen zur seitlichen Gebäudeabschlußwand (Ortgang) mindestens 1,00 m Abstand halten.
- Dachgauben und -einschnitte einer Traufenseite dürfen keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Sockel

Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, bergseitig gemessen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis Oberkante Erdgeschoßfußboden, zulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Quellenschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen, Schutzzone IV (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen/Bad Salzuflen vom 16. 7. 1974).

D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

vorhandene Bebauung

geplante Bebauung (Vorschlag)

bei der Bebauung sind die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) einzuhalten.

geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Wasserlauf

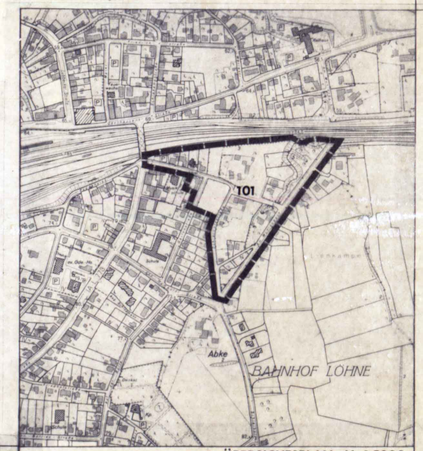
Veränderungen an den Wasserläufen bedürfen der fachbehördlichen Genehmigung

Höhenschichtlinien

Böschung

Bachlauf verrohrt

Maßangaben in Metern



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

Bescheinigungen

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Löhne, den 16.11.1992

Schumann ÖbI. bestv. Vermessungsingenieur

Öff. best. Vermessungsing.

Planentwurf:

Stadt Löhne
– Der Stadtdirektor –
Amt für Planung und Stadtentwicklung

Löhne, den 17. Jan. 1992

Stadt Löhne
– Der Stadtdirektor –
Im Auftrag:

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) aufgrund Beschluß des Rates der Stadt Löhne vom 23.02.1972 aufgestellt worden.
(Ortsübliche Bekanntmachung am 29.03.1972)

Löhne, den 17. Jan. 1992

Stadt Löhne
-Der Stadtdirektor-

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich Begründung gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetz vom 15. 10. bis 15. 11. 1984 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 6. 10. 1984 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 17. Jan. 1992

Stadt Löhne
– Der Stadtdirektor –
Im Auftrag:

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 23.07.1990 bis 24.08.1990 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 17. Jan. 1992

Stadt Löhne
– Der Stadtdirektor –
Im Auftrag:

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 26.6.1991 bis 22.7.1991 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 17. Jan. 1992

Stadt Löhne
– Der Stadtdirektor –
Im Auftrag:

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 27.11.1991 als Satzung beschlossen worden.

Löhne, den 17. Jan. 1992

Bürgermeister — Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist am 11. FEB. 92 gemäß § 11 des Baugesetzbuches der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden, siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 18. APR. 92 Az.: 35.21.11-726 Nr. 30

Detmold, den 18. APR. 92

Im Auftrag: Der Regierungspräsident

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 18.11.92 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 15. Juni 1992

Stadt Löhne
Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt.

Löhne, den

Stadt Löhne
– Der Stadtdirektor –
Im Auftrag:

STADT LÖHNE

GEM. GOHFELD — FLUR 31

BEBAUUNGSPLAN NR. 101

WOHNGEBIET ZWISCHEN SCHIERHOLZSTRASSE UND STRASSE AM MÜHLENBACH

AUSFERTIGUNG	OFFENLEGUNGSEXEMPLAR
PLANUNTERLAGE M. 1:1000	25.11.1989 TH
STAND: 1978	25.05.1990 HT/TH
ERGÄNZT: 25.11.1989	10.05.1991 TH