



1 2 3  
2. ÄNDERUNG

1. ÄNDERUNG

**Artenliste für standortgerechte Bepflanzung**  
(Vorschlag! - kein Anspruch auf Vollständigkeit)

1. Baumarten

Baumart	max. Höhe (m)	Bemerkungen
Buche (Fagus sylvatica)	40	
Eiche (Fraxus excelsior)	40	stürzempfindlich
Feldulme (Ulmus campestris)	30	
Frauenfarn (Quercus petraea)	30	
Stieleiche (Quercus robur)	30	
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	25	stürzempfindlich
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	25	
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	25	stürzempfindlich
Bokkante (Asterix hippocastanum)	25	stürzempfindlich
Sanddorn (Berberis vulgaris)	25	
Schwarzdorn (Rosa spinosissima)	25	besonders an Ufern
Spitzahorn (Acer platanoides)	25	
Winterlinde (Tilia cordata)	25	
Feldahorn (Acer campestre)	25	
Handboche (Carpinus betulus)	25	
Silberweide (Salix alba)	25	an feuchten Stellen
Vergilgweide (Salix viminalis)	25	an feuchten Stellen
Traubeneiche (Quercus pubescens)	25	an feuchten Stellen
Salweide (Salix caprea)	25	

2. Straucharten

Kletter- und Schlingpflanzen	über 10 m
Apfelrose (Rosa rugosa)	
Handboche (Carpinus betulus)	
Heisterhage (Clematis vitalba)	
Kornelkirsche (Cornus mas)	
Pflaumerle (Prunus domestica)	
Rosenhage (Rosa rugosa)	
Schwarzer Hagebutten (Rosa canina)	
Schwarze Kletterrose (Rosa rugosa)	
Wilder Wein (Parthenocissus viticifolia)	
Wilder Reben (Vitis rotundifolia)	
Wilder Wein (Parthenocissus viticifolia)	
Wilder Reben (Vitis rotundifolia)	
Wilder Wein (Parthenocissus viticifolia)	
Wilder Reben (Vitis rotundifolia)	

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHNERKLÄRUNGEN**

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauVG)**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**2. Änderung**  
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauVG)

**Reines Wohngebiet (§ 3 BauVG)**  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVG)

**Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 18 BauVG)**  
Zwei Vollgeschosse zwingend

**Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 10 (3) BauVG)**  
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 16, 17, 19 u. 20 BauVG))

Es gelten die Höchstwerte gem. § 17 BauVG

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

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

Bauweise (§ 22 BauVG)

offene Bauweise  
geschlossene Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauVG)

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Firststrichlinie

vorgeschriebene Firststrichlinie des Hauptbaukörpers

**Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10 BauVG)**

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. Sichtbehindernde Gelände sind ggf. abzutragen.

**Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauVG)**

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Fuß- und Radweg

Parkplatz

**Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauVG)**

Umspannung

**Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauVG)**

öffentliche Grünfläche

Grünzug mit Bindung zur Erhaltung der natürlichen Vegetation

Spielfeld

private Grünfläche

Anpflanzung

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

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

**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 - BauNV) vom 26. 8. 1984 (GV NW S. 419; der. S. 532). I S. 1763).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 26. 8. 1984 (GV NW S. 419; der. S. 532). I S. 1763).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 26. 8. 1984 (GV NW S. 419; der. S. 532). I S. 1763).

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

Fläche für Gemeinschaftsgaragen

räumlicher Bereich zur Nutzung von Gemeinschaftsgaragen: nach § 12 (6) BauVG sind Stellplätze und Garagen auf den einzelnen Grundstücken 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 BauVG)**

Lärmschutzwand / Garagenzelle

Entlang der Bahnlinie ist ein beplanter Lärmschutzwand in Kombination mit einer geschlossenen, mit Stettdächern versehenen Garagenzelle zu errichten.

Firsthöhe Garagen: 7,5 m ü. N.N.  
Schwellehöhe Wand (Regelmaß): 2,0 m ü. N.N.  
Westabschnitt: 72,0 m ü. N.N.  
Ostabschnitt: 70,0 m ü. N.N.

**Änderung von Aufenthaltsräumen / Außenbereich**

Durch entsprechende Grundrissgestaltung sind Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite (Süd- / Südwesten) zu orientieren. Aufenthaltsräume können, falls diese 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-Maße Außenwände / Schall	Schalldämm-Maße Fenster	Fenster-Schalldämmklasse
II	35 dB	30 dB	2
III	40 dB	35 dB	3
IV	45 dB	40 dB	4
V	50 dB	45 dB	5

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 BauVG)

anzupflanzender Baum

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet ist je 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein Baum anzupflanzen.

Zur Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte Laubbäume I. 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. (Hürmeisler-Erde - nicht abschließende - Auflistung 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, abgestorbene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

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

Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

zu erhaltender Baum

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

Allgemeines

Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper 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.

**Äußere Wandflächen**

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

Drempel

Drempel sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,10 m gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von überkante Rohdecke bis überkante Sparren.

Höhere Drempel können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie bei verspringenden Gebäudeteilen konstruktiv bedingt sind, jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge höhere Drempel können auch zugelassen werden, bei einem im Rahmen der Festsetzungen als Vollgeschosch zu errichtenden Dachgeschosch.

Bei dreigeschossigen Gebäuden sind Drempel unzulässig.

**3**

15°-20°  
SD 40°-45°

Dachform und -neigung

Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (Stettdach, Walmdach, Krüppelwalmdach) mit einer Dachneigung von 40° bei eingeschossigen, mind. 30° bei zweigeschossigen und 15°-20° bei dreigeschossigen Baukörpern

nur Stettdach zulässig, Dachneigung 40°-45°

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

**Dachaufbauten und -einschnitte**

Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.

Dachgauben und -einschnitte müssen zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Dachgang) mindestens 1,00 m Abstand halten.

Dachgauben und -einschnitte dürfen keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

**Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondecksteine zu verwenden.

Sockel

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

**C. WICHTIGSTE ÜBERNAHMEN**

Quellenschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellen-schutzgebietes Bad Deynhausen, Schutzzone IV (Quellenschutzverordnung Bad Deynhausen/Bad Selzfur von 16. 7. 1974).

**D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

vorhandene Bebauung

geplante Bebauung (Vorschlag)

bei der Bebauung sind die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 5 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

Böschung verfehrt

Hilfslinien in Netzen

**ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000**

**STADT LÖHNE**

**GEM. GOHFELD FLUR 31**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 101**

**WOHNBEITRIEB ZWISCHEN SCHIERHOLZSTRASSE UND STRASSE AM MÜHLENBAU**

**2. ÄNDERUNG**

**AUSFERTIGUNG**

28.12.1998 Sto.

**BESCHEINIGUNGEN**

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101

-Änderungspunkte-

Änderungsbereich

1 II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§16 (3) BauNV)

2 Drempel Bei dreigeschossigen Gebäuden sind Drempel unzulässig

3 Dachform und -neigung Bei dreigeschossigen Gebäuden sind Dachneigungen im Bereich von 15° - 20° zulässig

Planentwurf:

Stadt Löhne  
-Der Bürgermeister -  
Planungs- und  
Bauordnungsamt

Löhne, den 24.03.1999

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluss des Rates der Stadt Löhne vom 02.12.1998 durchgeführt worden. Der Durchführungsbeschluss ist am 24.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 24.03.1999

Gem. § 13 BauGB ist den betroffenen Bürgern und den berufenen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.12.1998 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 22.01.1999 gegeben worden.

Löhne, den 24.03.1999

Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 (1) des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 23.03.1999 als Sitzung beschlossen worden.

Löhne, den 03.04.1999

Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches sind der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung am 03.04.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 03.04.1999

Die Übereinstimmung mit dem Original wird bescheinigt.

Löhne, den

Stadt Löhne  
-Der Bürgermeister -  
Im Auftrag

Stadt Löhne  
-Der Bürgermeister -  
Im Auftrag