Änderungen nach der Planoffenlegung

1. **Änderung (Verlegung) der Straßenverkehrsfläche - Wohnstraße**
2. **Wegfall der Festsetzung - Baumstandort innerhalb der Verkehrsfläche (Wendeanlage)**

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Planzeichenverordnung -Plan ZVO- vom 18.12.1990 (BGBl 1001 I.S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung (BauO NW) - vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803) in der z.Zt. gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NW- 07.03.1990 (GV NW S. 141).

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

WR — **Reinen Wohngebiet (§ 3 BauNVO)**

WA — **Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO)** Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

WA$_1$ — **Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO)** Tankstellen (§ 4 (3) 5 BauNVO) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)

z. B. II — als Höchstgrenze
z. B. II-III — als Mindest- und Höchstgrenze

z.B. 0.4 (0.8) — **Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl** (§§ 16, 17, 19 und 20BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig.

Firstrichtung

vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptbaukörpers.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

St — **Fläche für Stellplätze**

GSt — **Fläche für Gemeinschaftsstellplätze**

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)

Einrichtungen der Kreisbotfutschule

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 (1) 6 BauGB)

WA, 3 Wo — höchstens 3 Wohnungen je Wohngebäude

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

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 Sichtdreieckmaße: Gelände ist ggf. abzutragen

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt lediglich als Hinweis!

F — Fahrweg

FR — Fuß- u. Radweg

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
- naturnahe Grünanlage -

öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz -

In der öffentlichen Grünfläche sind heimische Laubbäume und Wildsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

private Grünfläche
- naturnahe Grünanlage -

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

GFL — **Geh- u. Fahrrecht zugunsten der Anlieger/Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger**

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

Bepflanzter Wall

Schutzhöhe (h) 1,50 m (über OK-Jahnstraße)

Anordnung von Aufenthaltsräumen/Außendämmung

Bei Anordnung von Aufenthaltsräumen zu den in der Planzeichnung durch

Lärmpegelbereiche (gem. DIN 4109, Teil 6)

gekennzeichneten Baukörperseiten dürfen die nachfolgenden Schalldämm-Maße für Außenwandbauteile nicht unterschritten werden. Schlafräume sind zusätzlich mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten.

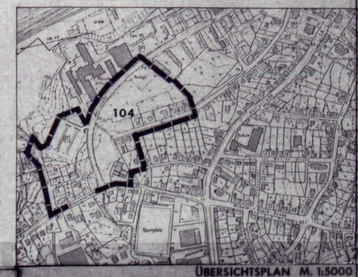
Lärmpegelbereich nach	Maß gefordertes bewertetes Bau-Schalldämm gegen	Büroräume und ähnliches
		Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	dB(A)
		Aufzugsmaß in der maßgebenden Schalldämm-Maß der Bauteilfläche $R'_{w,ges}$ in dB		
I	bis 55	35	30	30
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30

C. Sonstige Darstellungen und Hinweise

- vorhandene Bebauung
- geplante Bebauung
- Flurstückgrenze
- Flurgrenze
- geplante Grundstücksgrenze (Vorschlag)
- 5 — Maßangaben in Metern
- Anschüttungen/Wallanlage
- Wasserlauf/Wassergraben

Veränderungen an dem Wasserlauf bedürfen der fachbehördlichen Genehmigung

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Bombentrichter mit unbekanntem Verfüllmaterial!



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

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

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässerböschungen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 u. § 81 (4) BauONW)

1. Dachgestaltung

GD — Zulässig sind nur geneigte Dachflächen mit einer Mindestdachneigung von 40 Grad bei eingeschossigen und von 30 Grad bei zwei- bzw. dreigeschossigen Baukörpern.

Für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Die geneigten Dachflächen sind bei Doppelhäusern, Hausgruppen sowie bei geschlossener Bauweise einheitlich in Material und Farbton auszuführen.
Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als ½ Dachseitenlänge sein und nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.
Dachgauben und -einschnitte müssen zur seitlichen Gebäudeabschlußwand (Ortgang) mind. 1,50 m Abstand halten.
Dachgauben und -einschnitte einer Traufseite dürfen keine unterschiedlichen Höhen über Ober- und Unterkanten aufweisen.

2. Drempel

Bei zwei- und dreigeschossigen Wohngebäuden sind Drempel nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.
Die Drempelhöhen werden gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.
Höhere Drempel können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie bei versprungsweise Gebäudeteilen konstruktiv bedingt sind, jedoch höchstens auf 1/3 der Binderspannlänge.

3. Gebäudesockel

Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, im Mittel gemessen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis OKF-Erdgeschoß, zulässig.

4. Fassaden/Außenwandflächen

Die Außenwandflächen sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen sowie bei geschlossener Bauweise einheitlich in Material und Farbgestaltung auszuführen.

Äußere Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81(1) 4 und § 81 (4) BauO NW)

- Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Gemeinschafts-Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen und Pflaster mit Breitfugen (mindestens 1,5 cm).
- Die Grundstücke sind allseitig mit standortgerechten, heimischen Laubholzhecken einzufrieden. **In Verbindung** mit der Heckenpflanzung sind Spanndrähte und Maschendrahtzäune sowie Holz- und Metallstabzäune zulässig.

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

Allgemeines

Zur Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubbäume I. und II. Größe (d.h. Mindesthöhe = 10 m im ausgewachsenen Zustand) mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm - gemessen in 1 m Höhe -, standortgerechte, heimische Sträucher sowie standortgerechte Kletter- und Schlingpflanzen zu verwenden.

(Hinweis: Eine - nicht abschließende - Aufzählung empfohlener Bäume, Sträucher und Pflanzen ergibt sich aus der anliegenden Liste.)

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

anzupflanzender Baum
von den festgesetzten Standorten kann in besonders begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den Wohngrundstücken ist je angefangene 400 qm Fläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum anzupflanzen.

Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

B — Vorhandene Bäume/Sträucher sind mit heimischen Ufergehölzen zu bepflanzen (z.B. Erlen, Weiden, Wildsträuchern).

Auf der privaten Gemeinschafts-Stellplatzanlage (GSt.) Jahnstraße ist mindestens je **10 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum** anzupflanzen. Für die Parkplatzeinfassungsbeete sind standortgerechte, heimische Sträucher zu verwenden.
Je Baumstandort ist eine Mindestpflanzbetgröße von 2,00 x 5,00 m oder eine freizuhaltende Stellplatzfläche vorzusehen.

Erklärung zu Aufschüttungsarten im Bebauungsplan

Pflanzenliste für Hecke mit Solitärbäumen

Zielsetzung: Pflanzung heimischer Laubgehölze als Brutgebiete und Äsung für z. B. Singvögel.

Anzahl: Zum Hauptteil in Gruppen pflanzen, einzelne Pflanzen stehen weiter, 50 - 100 cm Abstand von der Grundstücksgrenze

Pflege: Anwuchsfr. von 8 - 10 Jahren abwechselnd auf Stock setzen (Anschneidehöhe in 20 - 30 cm Höhe), ebenso Schnitt der Hecke

Wildsträucher (auch für Hecken)

Art	Wuchs, Ausmaße	Besondere Ansprüche
Schlehe (Prunus spinosa)	Höhe 1 - 3 m, Ausläuferbildung, Wurzelschößlinge, sehr dichter Wuchs	auf stickstoffarmen Böden
Faulbaum (Rhamnus frangula)	Höhe 1 - 3 m, dichter Wuchs	auf feuchten, stickstoffarmen Böden
Europäischer Wolfsbeere (Lonicera xylosteum)	Höhe 1 - 2 m, dichter Wuchs	auf feuchten, stickstoffarmen Böden, verträgt auch trockenen Standort
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	Höhe 1 - 3 m, dichter, rundl. Wuchs	wenig
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	Höhe 1 - 3 m, dichter Wuchs	wenig
Brombeere (Rubus caesius)	Höhe 1 - 2 m, dichter Wuchs	keine
Himbeere (Rubus idaeus)	Höhe 1 - 2 m, dichter Wuchs	keine
Europäische Stachelbeere (Ribes uva-crispa)	Höhe 1 - 2 m, dichter Wuchs	Gute sonnige, etwas trockene Standorte

An feuchten Standorten

Art	Wuchs, Ausmaße	Besondere Ansprüche
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	Höhe 1 - 3 m, dichter, rundlicher Wuchs	Bachufer, kann unbedingt im Schatten wachsen (Ufergehölz)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	Höhe 1 - 3 m, dichter Wuchs	Bachufer, kann unbedingt im Schatten wachsen (Ufergehölz), etwas stickstoffreiche Böden
Faulbaum (Rhamnus frangula)	Höhe 1 - 2 m, dichter Wuchs	wenig
Traubenkirsche (Prunus padus)	Höhe bis 10 m, dichter Wuchs	keine

Gemüsebau bei Schutzen von Hecken und Bäumen

Art	Wuchs, Ausmaße	Besondere Ansprüche
Haselnußstrauch (Corylus avellana)	Höhe bis 6 m, dichter, rundlicher Wuchs	Mag Kalkböden, sehr gut auf Löß
Hainbuche (Carpinus betulus)	Höhe bis 25 m, dichter Wuchs	keine Böden sind Felsen
Stieleiche (Quercus robur)	Höhe bis 5 m	keine

Sonderform: Schnitthecke als Zaunersatz

Pflege: 2 x im Jahr, geeignet hierfür sind vor: Hainbuche (Carpinus betulus) und Ligister (Ligustrum vulgare).

Pflanzenliste für heimische Laubbäume

Zielsetzung: Pflanzung heimischer Laubbäume als Ausweg zu einem schönen Baubild und zur Verbesserung des Stadtklimas

Pflanzabstand: Untergrund muß Baum hält, mit Baumscheiben, z. B. Steffelb. ist, mit Pflanzgröße anfordern (das Wurzelwerk muß in den Kies, Beton u. ä. wachsen, nicht als Komplett- bzw. Pflanzgröße, sondern mit Lage für Lagerung, bitte Ausnahmen)

Pflege: Anfangs der Lage für Lagerung, bitte Ausnahmen

Für Gärten und Terrassen und in 2 m Abstand von der Grundstücksgrenze bei Wuchshöhen von mindestens 1,5 m (ab 10. m. 11. Jahr)

Eberesche (Höhe bis 10 m)	Feldahorn (Höhe bis 20 m)	Hainbuche (Höhe bis 30 m)	Stieleiche (Höhe bis 30 m)
Eibe (Taxus baccata)	Hainbuche (Höhe bis 20 m)	Stieleiche (Höhe bis 30 m)	Traubeneiche (Höhe bis 30 m)
Kirschpflaume (Höhe bis 10 m)	Holzapfel (Höhe bis 10 m)	Traubeneiche (Höhe bis 30 m)	Vogelkirsche (Höhe bis 30 m)
Schwedische Mehlbeere (Höhe bis 10 m)	Holzbirne (Höhe bis 10 m)	Vogelkirsche (Höhe bis 30 m)	

Für größere Flächen von mind. 6 x 6 m² Wuchsfläche und mind. 4 m Abstand von der Grundstücksgrenze

Bergahorn (Höhe bis 30 m)	Eberesche (Höhe bis 20 m)	Hainbuche (Höhe bis 30 m)	Rotbuche (Höhe bis 40 m)
Bergulme (Höhe bis 30 m)	Esche (Höhe bis 30 m)	Holzbirne (Höhe bis 20 m)	Sommerlinde (Höhe bis 30 m)
Eibe (Taxus baccata)	Feldahorn (Höhe bis 20 m)	Kirschpflaume (Höhe bis 10 m)	Spitzahorn (Höhe bis 30 m)
Elsbeere (Höhe bis 20 m)	Flatterulme (Höhe bis 30 m)	Rotbuche (Höhe bis 40 m)	Stieleiche (Höhe bis 30 m)

Folgende Bäume sollten nicht als Pflanzgut verwendet werden:

Nadel- und nadelähnliche Pflanzen: Rotfichte, Serbische und nadelähnliche Pflanzen, Rotfichte, Omorika, Alpen, Blau-Scheinzypresse und nadelähnliche Pflanzen

Kletter- und Schlinggeflanzen

Wein (Vitis vinifera)
Hopfen (Humulus lupulus)
Efeu (Hedera helix)
Waldrebe (Clematis vitalba)
Hainbuch (Polygonum aubertii)
Wilder Wein (Parthenocissus "Veitchii")

Sträucher

Forsythie (Forsythia intermedia)
Haselnuß (Corylus avellana)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)
Rote Heckenkirsche (Lonicera tatarica)
Schneeball (Viburnum opulus)
Weigelie (Weigela florida)

Bäume

Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Holzbirne (Pyrus communis)
Kirschpflaume (Prunus cerasifera)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Vogelkirsche (Prunus avium)

BESCHEINIGUNGEN

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

Löhne, den 10.07.1995

(S) gez. Schumann

Öff. best. Vermessungsing.

Planentwurf:

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Amt für Planung und Stadtentwicklung

Löhne, den 23.05.1995

(S) Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:
gez. Helten

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluß des Rates der Stadt Löhne vom 22.03.93 / 06.07.95 aufgestellt worden (ortsübliche Bekanntmachung am 02.03.1994

Planerweiterung - Beschluß

Löhne, den 23.05.1995

(S) Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:
gez. Helten

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches hat am 10.03.1994 stattgefunden. Dabei sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung von 11.03.1994 bis 08.04.94 öffentlich dargelegt worden.

Löhne, den 23.05.1995

(S) Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:
gez. Helten

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 30.03.1995 bis 02.05.1995 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 22.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 23.05.1995

(S) Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:
gez. Helten

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 23.05.1995 als Satzung beschlossen worden.

Löhne, den 23.05.1995

gez. Hamel — Bürgermeister
gez. Schäffer — Ratsmitglied

(S) gez. Bünz — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist am 17.07.95 gemäß § 11 des Baugesetzbuches der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden, siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 05.09.95. Az.: 35.21.11. - 306/G.47

Detmold, den 05.09.1995

(S) Der Regierungspräsident Im Auftrag:
gez. Klemm

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 27.10.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 27.10.1995

(S) Stadt Löhne
Der Bürgermeister
gez. Hamel

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom 12.01.1995 wird bescheinigt.

Löhne, den 27.10.1995

(S) Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:
gez. Helten

STADT LÖHNE

GEM. GOHFELD — FLUR 24

BEBAUUNGSPLAN NR. 104

WOHNGEBIET ZWISCHEN JAHNSTRASSE, POPPENSIEK UND QUELLENTAL

. AUSFERTIGUNG

PLANUNTERLAGE M. 1:1000	25.08.94 WE.
STAND: / 1994	12.01.95.WE.
ERGÄNZT: 1995	08.05.95.WE.