



**A. RECHTSGRUNDLAGEN**  
 Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253).  
 § 4 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. 8. 1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. 6. 1989 (GV NW S. 362).  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132).  
 § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 26. 6. 1984 (GV NW S. 419; ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. 6. 1989 (GV NW S. 232).

**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 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)  
 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)  
 I ein Vollgeschoss als Höchstgrenze  
 Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl (§§ 16, 17, 19 u. 20 BauNVO)  
 0,3 zulässige Grundflächenzahl.

**Beweise überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**  
 Beweise (§ 22 BauNVO)  
 offene Beweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze (§ 23 BauNVO)  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 Firstrichtung vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptbaukörpers

**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. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

**Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)**  
 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie  
 Fuß- und Radweg  
 Verkehrsgrünfläche

**Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)**  
 Umspannstation

**Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**  
 öffentliche Grünfläche  
 Spielplatz  
 Anpflanzung

**Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**  
 Lärmschutzwand/-wand  
 Entlang den das Plangebiet nach Süden begrenzenden Straßen ist ein bepflanzter Lärmschutzwand mit einer Scheitelhöhe  $h = 5,5$  m über DK Fahrbahn zu errichten. Eine Kombination von Lärmschutzwand mit einer Lärmschutzwand ist zulässig, der Wall ist dabei mindestens in einer Höhe von 3,50 m aufzuschütten, die Wand ist mit rankenden und schlingenden Pflanzen einzugrünen.  
 Anordnung von Aufenthaltsräumen/Außendämmung  
 Oberhalb des Erdgeschosses sind Aufenthaltsräume zur Lärmabgewandten Seite zu orientieren. Aufenthaltsräume können, falls dies für eine zweckmäßige Grundrüggestaltung erforderlich ist, auch zur belasteten Baukörperseite orientiert werden, sofern die nachfolgenden Schalldämm-Maße gem. DIN 4109, Teil 6, für Außenwandbauteile nicht unterschritten und Schlafräume zusätzlich mit einer schalldämmenden Lüftungsanlage ausgestattet werden.  
 Schalldämm-Maß Außenwände/Dächer 45 dB  
 Schalldämm-Maß Fenster 40 dB  
 Schalldämm-Maß Fenster-Schallschutz Klasse 4

**Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**  
 anzupflanzender Baum  
 von dem festgesetzten Standort kann nur in besonders begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.  
 Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen, zudem ist je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum anzupflanzen.  
 Zur Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubbäume I. und II. Größe (d.h. Maximalhöhe  $\geq 10$  m im ausgewachsenen Zustand) mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm - gemessen in 1 m Höhe - sowie standortgerechte heimische Sträucher zu verwenden. (Hinweis: Eine nicht abschließende Auflistung geeigneter Bäume und Sträucher 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 und Sträucher sind zu ersetzen.  
 Flächdächer  
 bei untergeordneten Baukörperanteilen, Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen (Dachbegrünung).  
 überdeckte Stellplätze (Carports)  
 sind mit rankenden und schlingenden Pflanzen zu begrünen.

**Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB)**  
 Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
 zu erhaltender Baum

**Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 und 81 (4) BauO NW)**  
 Allgemeines  
 Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.  
 Bei Doppelhäusern 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 oder Holz herzustellen. Für untergeordnete Wandteile sind darüber hinaus Sichtstein, Schiefer bzw. Schieferimitation zulässig.  
 Drempe  
 Drempe sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,10 m - gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.  
 Höhere Drempe können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie bei verspringenden Gebäudeteilen konstruktiv bedingt sind, jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge.  
 Dachform und -neigung  
 Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walmdach, Kruppelwalmdach) mit einer Dachneigung von 35 - 48°. Für untergeordnete Baukörperanteile, Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.  
 Dachaufbauten und -einschnitte  
 - 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 (Ürtgang) mind. 1,50 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. Daneben können begrünte Dächer ("Grasdach") zugelassen werden.  
 Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m, bergseitig gemessen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis Oberkante Erdgeschossfußboden, 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.  
 Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 4 und 81 (4) BauO NW  
 Als Einfriedung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum sind nur lebende Laubholzhecken zulässig.  
 In Verbindung mit der Heckenpflanzung können Spandrähte und Maschendrahtzäune sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zugelassen werden.

**C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
 Quellenschutzgebiet  
 Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Geynhausen, Schutzzone IV (Quellenschutzverordnung Bad Geynhausen/Bad Salzuflen vom 16.7.1974).

**D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

vorhandene Bebauung

geplante Bebauung (Vorschlag)

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

geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Höhenschichtlinien

Maßangaben in Metern

Wall

archologische Funde

In Plangebiet ist mit archologischen Funden zu rechnen. Im Kontrollen zu ermöglichen ist vor Beginn jeder Erdbebauung das westfälische Amt für Archologie, Kurze Str. 36, 4800 Bielefeld 1, eine Woche im Voraus mit Lageplan über Beginn und Umfang der Arbeiten zu unterrichten.

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

Artenname	max. Höhe (m)	Bemerkungen
<b>1. Baumarten</b>		
Buche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	45	
Eiche ( <i>Quercus robur</i> )	40	storpflanzlich
Feldahorn ( <i>Ailanthus glandulosa</i> )	40	
Fraxinus ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	40	
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	35	
Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	30	salzempfindlich
Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> )	30	
Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	25	salzempfindlich
Hollhändchen ( <i>Hamamelis virginiana</i> )	25	
Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )	25	
Schwarzerei ( <i>Alnus glutinosa</i> )	25	besonders an Ufern
Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	25	
Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	25	
Feldahorn ( <i>Acer campestris</i> )	20	
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	20	
Silberweide ( <i>Salix alba</i> )	20	an feuchten Stellen
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	20	
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	15	an feuchten Stellen
Fruchtblaume ( <i>Prunus spinosa</i> )	15	
Schweide ( <i>Salix caprea</i> )	10	
<b>2. Straucharten</b>		
Apfelrose ( <i>Rosa rugosa</i> )	über 10 m	
Heidebeere ( <i>Cornus betulinus</i> )	10	
Hortensie ( <i>Hydrangea arborescens</i> )	10	
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	10	
Nornrose ( <i>Rosa canina</i> )	10	
Kornelkirsche ( <i>Coronaria</i> )	5 bis 10 m	
Pfeifertulpe ( <i>Erythronium europaeum</i> )	10	
Hamamelis ( <i>Hamamelis virginiana</i> )	10	
Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )	10	
Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )	10	
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	10	
Muskerschneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	10	
Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum cassinia</i> )	10	
Welkbaum ( <i>Crataegus monogyna</i> )	10	
<b>3. Kletter- und Schlingpflanzen</b>		
Rebe ( <i>Vitis vinifera</i> )	über 10 m	
Efeu ( <i>Hedera helix</i> )	über 10 m	
Konwurz ( <i>Polypodium vulgare</i> )	über 10 m	
Wilder Wein ( <i>Parthenocissus viticifolia</i> )	über 10 m	
Waldrebe ( <i>Clematis montana</i> )	über 10 m	
Blimmer ( <i>Moroneja tomentosa</i> )	über 10 m	
Kletterhortensie ( <i>Hydrangea petiolaris</i> )	über 10 m	
Pfeifertulpe ( <i>Erythronium europaeum</i> )	über 10 m	
Trumpeterbaum ( <i>Campanula medium</i> )	über 10 m	
Waldrebe ( <i>Vitis rotundifolia</i> )	über 10 m	
Waldrebe ( <i>Vitis vulpina</i> )	über 10 m	

**ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000**

**Bescheinigungen**

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

Planentwurf: Stadt Löhne - Der Stadtdirektor - In Auftrag: [Signature]

Löhne, den 24. Juli 1991

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) aufgrund der Beschlüsse der Stadt Löhne vom 24. Mai 1991 aufgestellt worden. (Ortsübliche Bekanntmachung am 14.07.1991)

Löhne, den 24. Juli 1991

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (3) des Baugesetzbuches hat am 11. April 1990 stattgefunden. Daran haben sich die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung von 11.04.1990 bis 11.04.1990 öffentlich dargelegt worden.

Löhne, den 24. Juli 1991

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 11. Feb. 1991 bis 11. März 1991 öffentlich ausgestellt. Der Entwurf der Auslegung ist am 01. Feb. 1991 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Löhne, den 24. Juli 1991

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 28. Mai 1991 als Satzung beschlossen worden.

Löhne, den 24. Juli 1991

Dieser Bebauungsplan ist am 14. Okt. 91 gemäß § 11 des Baugesetzbuches der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden, siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 6. Nov. 91 Az.: 30.21.11-306/80-35

Detmold, den 6. Nov. 91

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 20.12.91 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 5.02.92

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar wird bescheinigt.

Löhne, den

**STADT LÖHNE**  
 GEM. GOHFELD FLUR 38; 40; 71  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 116  
 WOHNGEBIET ZWISCHEN DEN STRASSEN ALTER LANDWEG UND SUDFELD

**1. AUSFERTIGUNG OFFENLEGUNGSEXEMPLAR**

PLANUNTERLAGE M. 1:1000 STAND: 1983 ERGÄNZT: 1990

28.07.1987 HE  
 08.10.1990 HT/TH