

Vorschlag für anzupflanzende Bäume in Baugebieten

Baumart	max. Höhe	Bemerkungen	
Fagus silvatica (Rotbuche)	45		
Fraxinus excelsior (Esche)	40	säureempfindlich	
Quercus petraea (Traubeneiche)	40		
Ulmus carpinifolia (Feldulme)	40		
Quercus robur (Stieleiche)	35		
Tilia platyphyllos (So.-linde)	30	salzempfindlich	B
Ulmus scabra (Bergulme)	30		
Acer platanoides (Spitzahorn)	25		
Acer pseudo-platanus (Bergahorn)	25		
Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)	25	salzempfindlich	B
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	25	besonders an Ufern	
Betula pendula (Sandbirke)	25		
Tilia cordata (Winterlinde)	25		B
Acer campestre (Feldahorn)	20		
Carpinus betulus (Hainbuche)	20		
Prunus avium (Vogelkirsche)	20		B
Robinia pseudoacacia (Robinie)	20		B
Salix alba (Silberweide)	20	an feuchten Stellen	B
Prunus padus (Traubenkirsche)	15	an feuchten Stellen	B
Sorbus aucuparia (Eberesche)	15		B
Salix caprea (Salweide)	10		

B = Futterpflanze für Bienen.

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 17.2.1986 bis 17.3.1986 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 5.2.1986 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 28. April 1988

Stadt Löhne
Der Stadtdirektor
(Steinsiek)
Ltd. Stadtverwaltungsdirektor

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) u. (3) des Baugesetzbuches vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) vom 30.11.87 bis 8.1.88 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 18.11.87 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 28. April 1988

Stadt Löhne
Der Stadtdirektor
(Steinsiek)
Ltd. Stadtverwaltungsdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV NW S. 476) vom Rat der Stadt Löhne am 25.02.88 erneut als Satzung beschlossen worden.

Löhne, den 28. April 1988

Stadt Löhne
Der stellv. Bürgermeister
Ratsmitglied
Schriftführer

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

Öff. best. Vermessungsing.

Planungsentwurf:

Stadt Löhne
Der Stadtdirektor
Planungs- und
Liegenschaftsamt

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2(1) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) aufgrund Beschluß des Rates der Stadt Löhne vom 10.12.1984 aufgestellt worden.

Löhne, den 11.12.1986

Stadt Löhne
Der Stadtdirektor
(S)
gez. Steinsiek
(Steinsiek)
Stadtverwaltungsdirektor

Die Bürgerbeteiligung (Anhörung) gemäß § 2a (2) des Bundesbaugesetzes hat am 21.3.1985 stattgefunden. Daneben sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 22.3.1985 bis 22.4.1985 öffentlich dargelegt worden.

Löhne, den 11.12.1986

Stadt Löhne
Der Stadtdirektor
(S)
gez. Steinsiek
(Steinsiek)
Stadtverwaltungsdirektor

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 2a (6) des Bundesbaugesetzes vom 17.10.1986 bis 17.11.1986 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 9.10.1986 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 11.12.1986 erneut

Stadt Löhne
Der Stadtdirektor
(S)
gez. Steinsiek
(Steinsiek)
Stadtverwaltungsdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV NW S. 476) vom Rat der Stadt Löhne am 17.12.1986 als Satzung beschlossen worden.

Löhne, den 28.1.1987

Stadt Löhne
gez. Schneider
Bürgermeister
gez. Oberdieck
Ratsmitglied
gez. Steffen
Schriftführer
(S)

Dieser Plan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 13.7.1988 angezeigt. Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 5.9.1988 Az.: 35.21.11-306/6.28

Detmold, den 5.9.88

Der Regierungspräsident
Im Auftrag!

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Änderungsverfahrens am 18. Nov. 1988 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 18. Nov. 1988

Stadt Löhne
Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt.

Löhne, den

Stadt Löhne
Der Stadtdirektor
(Steinsiek)
Ltd. Stadtverwaltungsdirektor

A. RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 2a, 8 - 10 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 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253). §§ 3 u. 10 des Baugesetzbuches.
§ 4 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV NW S. 476).

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 - BauONW) 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)

WA1 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nach § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) 4 - 6 BauNVO nicht zulässig.

WA2 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Nach § 1(6) BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

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

I — ein Vollgeschoß als Höchstgrenze

II — zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)
Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) beträgt bei eingeschossigen Baukörpern 3,50 m, bei zweigeschossigen Baukörpern 6,00 m gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfußboden.

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl (§§ 16, 17, 19 u. 20 BauNVO)
Es gelten die Höchstwertegemäß § 17 BauNVO.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

Bauweise (§ 22 BauNVO)

O — offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Firstrichtung

vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptbaukörpers

zulässige Firstrichtung des Hauptbaukörpers: wahlweise trauf- oder giebelständig

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

Garagen sind nach § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sollen möglichst als Bestandteil des Hauptbaukörpers oder in unmittelbarem Zusammenhang mit diesen errichtet werden.

Innerhalb des Gebietes, für das Festsetzungen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24 BBauG getroffen werden, ist eine Anordnung von Garagenbaukörpern auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen aus Schallschutzgründen ~~als Ausnahme gemäß § 31 (1) BBauG~~ zulässig. ★★

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

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

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

F — Fußweg

FR — Fuß- und Radweg

V — Verkehrsgrünfläche

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BBauG)

Umspannstation

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)

Grünzug mit Bindung zur Erhaltung der natürlichen Vegetation

A — Anpflanzung

D — Spielplatz

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

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind zum Schutz vor Gewerbelärm Wohngebäude nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Durch entsprechende Grundrißgestaltung sind in den zum Gewerbebetrieb hinweisenden Außenwänden nach Möglichkeit keine der Belichtung von Aufenthaltsräumen dienenden Fenster anzuordnen.
- Fenster von Aufenthaltsräumen in den zum Gewerbebetrieb hinweisenden Außenwänden müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (VDI - Richtlinie 2719) mit einem Schalldämm-Maß $R_w \geq 35$ dB entsprechen. Die Fenster dürfen nicht zu öffnen sein und sind, soweit keine weitere Lüftungsmöglichkeit zur larmabgewandten Seite besteht, mit einer zusätzlichen Lüftungsanlage auszustatten.
- Freisitze (Terrassen, Balkone, Loggien o.ä.) sind durch entsprechende Zuordnung zum Hauptbaukörper, Anordnung von Garagenbaukörpern, Nebenanlagen und Mauern oder durch ähnliche Maßnahmen in larmgeschützter Lage zu errichten.

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

Entlang der Straßen im Plangebiet ist auf den Baugrundstücken je angefangene 30 m Straßenfrontlange mindestens ein Baum anzupflanzen.

Darüber hinaus ist auf allen Baugrundstücken je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum anzupflanzen.

Auf den gekennzeichneten Grundstücksflächen sind Sträucher als Unterholz sowie je 50 qm Fläche mindestens ein Baum anzupflanzen. Die angepflanzten Bäume sind auf die nach Maßgabe des Abs. 2 getroffene Festsetzung anzurechnen.

Zur Anpflanzung sind ausschließlich Laubbäume I. und II. Größe (max. Höhe ≥ 10 m) mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm - gemessen in 1 m Höhe - zu verwenden.

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.

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

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, Sichtbeton oder Holz herzustellen. Für untergeordnete Wandteile sind darüber hinaus Schiefer bzw. Schieferimitation zulässig.

★ Drempel
Drempel, sind zulässig bei eingeschossigen Baukörpern bis zu einer Höhe von 0,60 m im Mittel, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren. Bei zweigeschossigen Baukörpern sind Drempel unzulässig.

Dachformen und -neigung

GD — nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach) zulässig

SD — nur Satteldächer zulässig

Abgrenzung unterschiedlicher Dachformen

Innerhalb der Baugebiete mit höchstens einem zulässigen Vollgeschoß (I) ist eine Dachneigung von 30 - 45° zulässig

Innerhalb der Baugebiete mit höchstens zwei zulässigen Vollgeschossen (II) ist
- bei eingeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 38 - 52°,
- bei zweigeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 28 - 35°

zulässig.

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

Dachaufbauten und -einschnitte
Dachaufbauten und -einschnitte sind nur zulässig bei eingeschossigen Baukörpern.
- Dachgaupen dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dacheinschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.
- Dachgaupen und -einschnitte müssen zur seitlichen Gebäudeabschlußwand (Ortgang) mindestens 1,50 m Abstand halten.
- Die Traufe des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden.
- Die Höhe der senkrechten Gaupenfront darf über alles gemessen nicht mehr als 1,50 m betragen.
- Dachgaupen und -einschnitte einer Traufenseite dürfen keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zu verwenden.

Sockel
Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,30 m, bergseitig gemessen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis Oberkante Erdgeschoßfußboden, zulässig.

Einfriedungen (§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 81 (1) 4 u. 81(4) BauONW
Als Einfriedung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum sind nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasserlauf, offen (vorh.)

Wasserlauf, verrohrt (vorh.)

Quellenschutzgebiet
Das gesamte Schutzgebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen, Schutzzone IV (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen/Bad Salzuflen vom 16.7.74).

Wasserschutzgebiet
Der gesamte Teil des Plangebietes südlich und westlich der Bergstraße liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Löhne, Schutzzone III (Ordnungsbehördliche Verordnung vom 30.6.75).

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 — BauONW) einzuhalten.

geplante Grundstücksgrenzen (Vorschlag)

Wasserlauf, offen (geplant)

Wasserlauf, verrohrt (geplant)

R — Hochwasserrückhaltebecken (geplant)

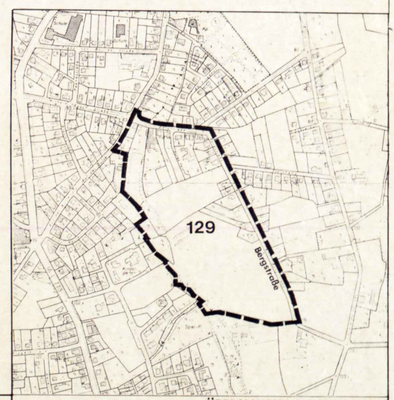
Böschung

Maßangaben in Metern

★ Festsetzung nach der öffentlichen Auslegung gem. § 2a (6) BBauG geändert aufgrund Beschluß des Rates vom 17.12.1986:

Drempel
Drempel sind zulässig bei eingeschossigen Baukörpern bis zu einer Höhe von 0,8m im Mittel, gemessen in der senkrechten Ebene der Aussenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren. Bei zweigeschossigen Baukörpern sind Drempel unzulässig.

★★ Festsetzung nach der öffentlichen Auslegung durch Streichung redaktionell überarbeitet.



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

STADT LÖHNE

GEM. GOHFELD FLUR 23

BEBAUUNGSPLAN NR. 129

WOHNGEBIET WESTLICH DER BERGSTRASSE

1. AUSFERTIGUNG — Offenlegungsexemplar

PLANUNTERLAGE M. 1:1000	14.03.85 He	22.11.85 He	13.10.87 He
STAND:	07.05.85 He	27.08.86 He	
ERGÄNZT: JAN. '85	03.06.85 He	18.12.86 He	