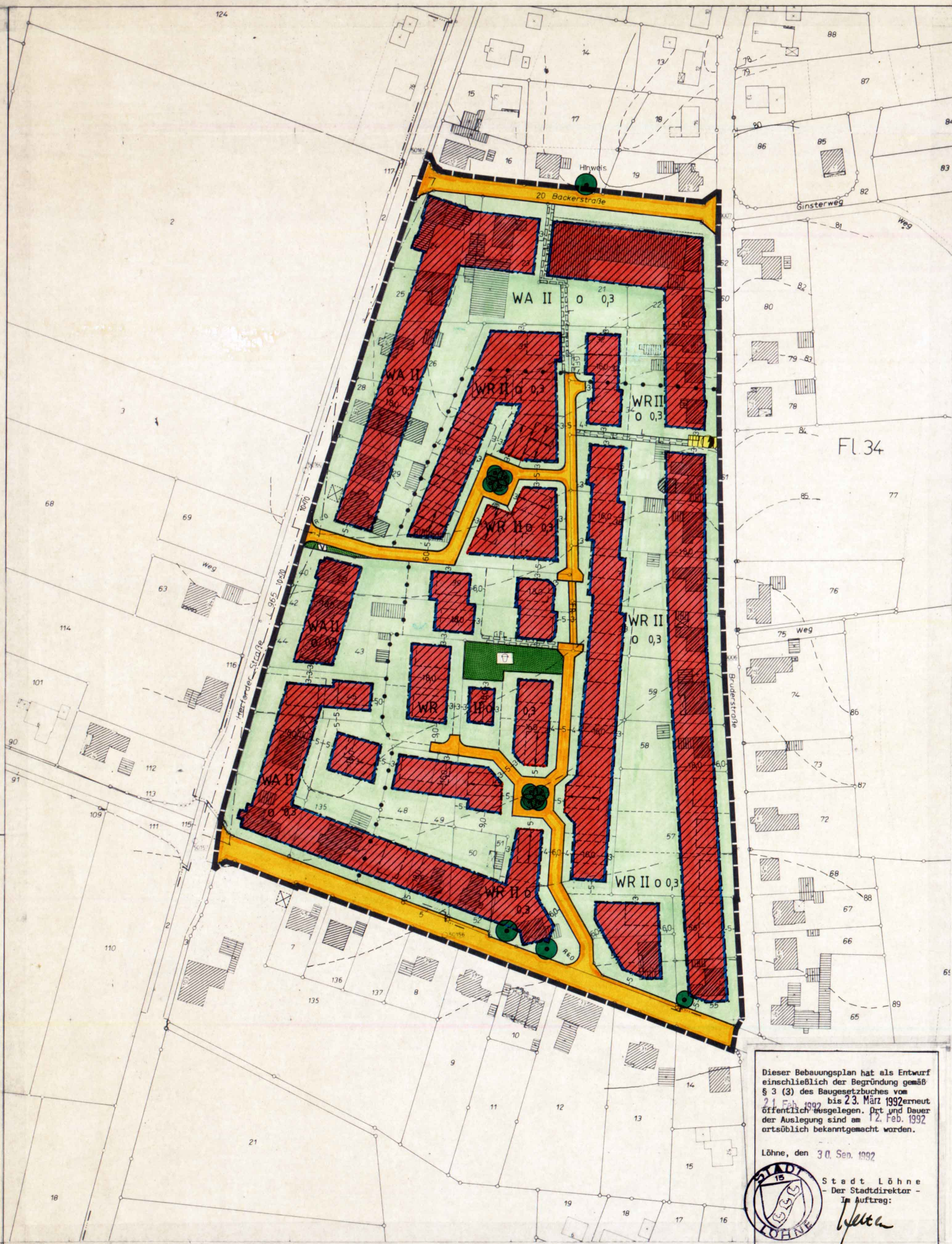


Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (3) des Baugesetzbuches vom 21. Feb. 1992 bis 23. März 1992 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 12. Feb. 1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 30. Sep. 1992

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

A. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 2093).

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

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).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NW- vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), geändert durch Gesetz vom 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 — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)

II — zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3 — zulässige Grundflächenzahl (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Baulinie

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Firstrichtung

vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptbaukörpers

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

untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

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

FR — Fuß- und Radweg

V — Verkehrsgrünfläche

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Umspannstation

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Spielplatz (für Kleinkinder)
öffentliche Grünfläche

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

GFL — Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zur Erschließung der/des Hinterlieger-grundstück(s)

L — Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

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 Laubsträuchern zu bepflanzen, zudem ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum anzupflanzen.

Zur Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubbäume I. und II. Größe (d.h. Maximalhöhe == 10 m im ausgewachsenen Zustand) mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm - gemessen in 1 m Höhe - sowie standortgerechte heimische Sträucher zu verwenden.
(**Hinweis**: Eine - nicht abschließende - Aufzählung empfohlener 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

Flachdächer

bei untergeordneten Baukörperteilen, Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen (Dachbegrünung).

überdachte Stellplätze (Carports)
sind mit rankenden und schlingenden Pflanzen zu begrünen

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

zu erhaltender Baum

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

Drempel

Drempel sind zulässig bei eingeschossigen Baukörpern bis zu einer Höhe von 1,00 m, gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren.

Höhere Drempel können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie bei verspringenden Gebäudeteilen konstruktiv bedingt sind, jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge.

Diese Regelungen gelten auch bei zweigeschossigen Baukörpern, sofern das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebildet wird.

Bei zweigeschossigen Baukörpern sind Drempel oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

Dachform und -neigung

Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Pultdach)

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

- 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) mind. 1,50 m Abstand halten.
- Dachgaupen und -einschnitte einer Traufenseite dürfen keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden, eine Dachbegrünung (Grasdach o.ä.) kann im Einzelfall zugelassen werden.

Sockel

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.

Äußere Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 4 und § 81 (4) BauO NW)

Garagenzufahrten und offene Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind nur wasser- und luftdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen) zu befestigen.

Einfriedungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 4 u. § 81 (4) BauO NW)

Grundstücke sind zum öffentlichen Straßenraum mit Laubholzhecken einzufrieden.

In Verbindung mit der Heckenpflanzung können Spanndrähte und Maschendrahtzäune sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zugelassen werden.

C. 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

88 — Höhenschichtlinien

Maßangaben in Metern

Artenliste für standortgerechte Bepflanzung

(Vorschlag! -kein Anspruch auf Vollständigkeit)

1. Baumarten

Baumart	max. Höhe (m)	Bemerkungen
Rotbuche (Fagus silvatica)	45	
Esche (Fraxinus exelsior)	40	säureempfindlich
Feldulme (Ulmus carpinifolia)	40	
Traubeneiche (Quercus petraea)	40	
Stieleiche (Quercus robur)	35	
Bergulme (Ulmus scabra)	30	
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	30	salzempfindlich
Bergahorn (Acer pseudo-platanus)	25	
Roßkastanie (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)	20	
Eberesche (Sorbus aucuparia)	15	
Traubenkirsche (Prunus padus)	15	an feuchten Stellen
Salweide (Salix caprea)	10	

2. Straucharten

Apfelrose (Rosa rugosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Pfaffen-~~Pfeffer~~hütchen (Evonymus europaea)
Rainweise (Ligustrum vulgare)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Hol under (Sambucus nigra)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Wolliger Schneeball (Vib. lantana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)

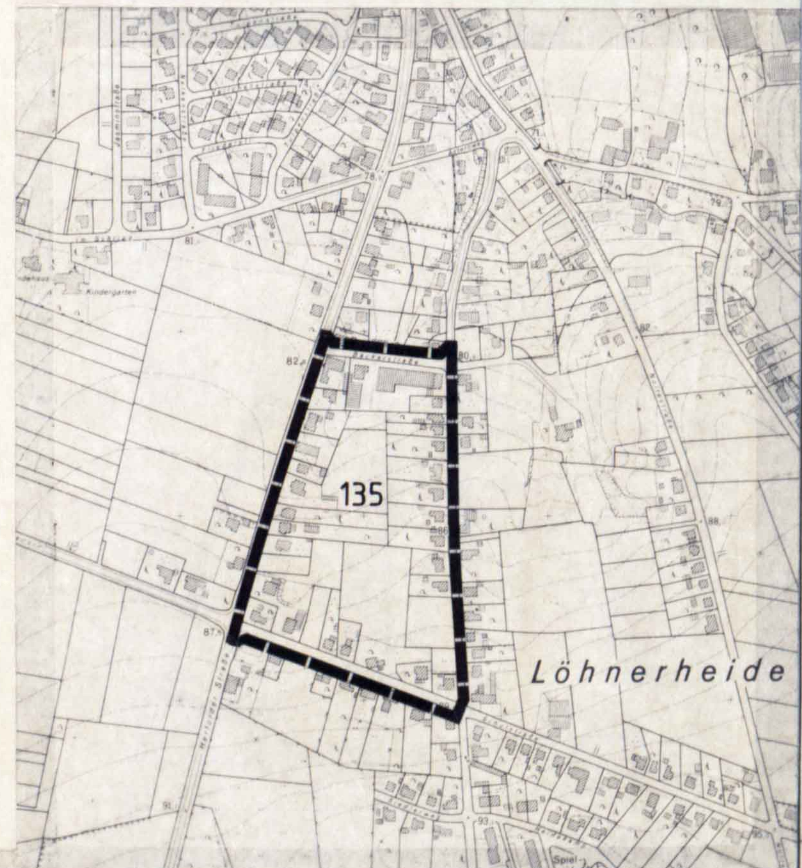
3. Kletter- und Schlingpflanzen

über 10 m

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

5 bis 10 m

Waldrebe (Clematis montana)
Blauregen (Wisteria sinensis)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)
Trompetenblume (Campsis radicans)
Weinrebe (Vitis coignetiae)
Weintraube (Vitis vinifera)



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

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 10. Nov. 1992

Schumann Öff. best. Vermessungsingenieur

Öff. best. Vermessungsing.

Planentwurf:

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Amt für Planung und Stadtentwicklung

Löhne, den 30. Sep. 1992

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluß des Rates der Stadt Löhne vom 22.9.1987 aufgestellt worden (ortsübliche Bekanntmachung am 6.2.1988).

Löhne, den 30. Sep. 1992

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches hat am 13.8.1990 stattgefunden. Daneben sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 13.8.1990 bis 13.9.1990 öffentlich dargelegt worden.

Löhne, den 30. Sep. 1992

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 20.6.1991 bis 22.7.1991 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 10.6.1991 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 30. Sep. 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. Mai 1992 als Satzung beschlossen worden.

Löhne, den 30. Sep. 1992

Bürgermeister — Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist am 25. NOV. 92 gemäß § 11 des Baugesetzbuches der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden, siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 19. JAN. 93 Az.: 35.21.11-3067 L 21

Detmold, den 19. JAN. 93

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Der Regierungspräsident Detmold

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 26. Feb. 1993 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 02. März 1993

Stadt Löhne
Der Bürgermeister

~~Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt.~~

~~Löhne, den~~

~~Stadt Löhne~~
~~- Der Stadtdirektor -~~
~~Im Auftrag:~~

STADT LÖHNE

GEM. LÖHNE — FLUR 34

BEBAUUNGSPLAN NR. 135

WOHNGEBIET ZWISCHEN BÄCKERSTRASSE, BRÜDERSTRASSE, SCHULSTRASSE UND HERFORDER STRASSE

1. AUSFERTIGUNG — OFFENLEGUNGSEXEMPLAR

PLANUNTERLAGE M. 1:1000	10.2.1988 Sto.	29.10.1991 Sto.
STAND:	30.7.1990 Sto.	
ERGÄNZT:	24.4.1991 Sto.	