

Stadt Löhne

Bebauungsplan Nr. 165 A "Wohngebiet Am Steinbrink"

Gebietsabgrenzung:

Im Norden: beginnend 10 m in östlicher Richtung vom südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 177 entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 392 bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 392, entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 392 in südlicher Richtung, das Flurstück 411 (Landschaft) querend bis auf die nördliche Grenze des Flurstückes 413 (Baufläche).

Im Osten: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 413 (Baufläche) in westlicher Richtung bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 350 (Landschaft), das Flurstück 350 (Landschaft) querend bis auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 219.

Im Süden: entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 219 und 42 in nördlicher Richtung bis auf das Flurstück 392, entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 392 in östlicher Richtung bis auf 7 m vom nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 259 in nördlicher Richtung das Flurstück 392 querend bis zum Ausgangspunkt.

Im Westen: entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 219 und 42 in nördlicher Richtung bis auf das Flurstück 392, entlang der südlichen Grenze des Flurstückes 392 in östlicher Richtung bis auf 7 m vom nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 259 in nördlicher Richtung das Flurstück 392 querend bis zum Ausgangspunkt.

Gemarkung: Löhne

Flur: 7
Flurstücke: 259, 261, 262, 350 tlw., 392 tlw., 393, 411tlw.

Größe des Plangebietes: 1,47 ha

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A. Nutzungsplan
 - B. Rechtsgrundlagen
 - C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
 - D. Nachrichtliche Übernahmen
 - E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt
- Beigefügt sind diesem Bebauungsplan:
F. Begründung

A. Nutzungsplan

Änderungen nach der öffentlichen Auslegung aufgrund Ratsbeschluss vom 19.06.2002

1. Die Straßenbreite wird auf 7,0 m und 6,5 verbreitert - dadurch wird die überbaubare Fläche verschoben.
2. Der Spielplatz erhält im Norden und Süden eine 3 m breite Anpflanzungsfestsetzung.
3. Der Fuß/Radweg wird an die vorhandene Parzelle "Jansfeld" im Südosten angebunden.
4. Die Signatur (Planzeichen Kataster) für Wald wird auf dem Flurstück 381 ergänzt.
5. Die Festsetzungen zu Nebenanlagen/Garagen/überdachte Stellplätze werden ergänzt.
6. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden geändert bzw. ergänzt.
7. Der Hinweis für das WA* wird an das Ende Immissionschutzfestsetzungen geschoben.



<p>Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Kataster nachweis überein.</p> <p>Stand: 15. August 2002</p> <p>Herford, den 16.08.2002</p> <p>Kreis Herford - Katasteramt</p> <p><i>Wohlbe</i> (Dipl.-Ing. Krimmer)</p>	<p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.</p> <p>Herford, den 16.08.2002</p> <p>Kreis Herford - Katasteramt</p> <p><i>Wohlbe</i> (Dipl.-Ing. Krimmer)</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Löhne vom 27.10.1998 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 14.04.1999 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Löhne, den 14.04.1999</p> <p>Stadt Löhne Der Bürgermeister</p> <p><i>Niemeyer</i></p>	<p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in Form einer Bürgerversammlung am 22.04.1999 und durch mögliche Einsichtnahme in der Zeit vom 23.04.1999 bis 21.05.1999 stattgefunden. Die Termine wurden am 14.04.1999 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Löhne, den 14.04.1999</p> <p>Stadt Löhne Der Bürgermeister</p> <p><i>Niemeyer</i></p>
<p>Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.05.2001 bis 29.06.2001 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 21.05.2001 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Löhne, den 02.07.2001</p> <p>Stadt Löhne Der Bürgermeister</p> <p><i>Niemeyer</i></p>	<p>Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) vom Rat der Stadt Löhne vom 19.06.2002 als Sitzung beschlossen worden.</p> <p>Löhne, den 19.06.2002</p> <p>Stadt Löhne Der Bürgermeister</p> <p><i>Niemeyer</i></p>	<p>Dieser beschlossene Plan mit Begründung liegt gem. § 10 (3) BauGB ab 23.07.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Mit Bekanntmachung vom 23.07.2002 tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Löhne, den 23.07.2002</p> <p>Stadt Löhne Der Bürgermeister</p> <p><i>Niemeyer</i></p>	<p>Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom 06.04.2001 wird bescheinigt.</p> <p>Löhne, den 23.07.2002</p> <p>Stadt Löhne Der Bürgermeister</p> <p><i>Niemeyer</i></p>

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch **Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 437)** Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331).

Landesbaudordnung Nordrhein - Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439)

Gemeindeordnung für das Land Nord Rhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226/SGV NRW 224)

Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926)

Anmerkung:
Zuwendungen gegen die gem. § 86 BauONRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Ortliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauONRW und können gem. § 84 (3) BauONRW als solche gehandelt werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

C.0 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Beispiel für die Festsetzung von Maß und Art der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

	Bauweise	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	

Dachform
Dachneigung
Trauf- und Firsthöhe

C.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

WA* Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

Unzulässig ist gem. § 1 (7) Ziffer 2 BauNVO:

- In den mit den * gekennzeichneten WA - Gebieten ist oberhalb des Erdgeschosses das Wohnen unzulässig.

C.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)

Grund- und Geschossflächenzahl

z.B. 0,35
z.B. 0,5

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse

z.B. II

zwei Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 und 18 BauNVO

z.B. TH4,50m
z.B. FH10,5m

maximal zulässige Traufhöhe in Metern gemessen im Mittel des Baukörpers über Oberkante Straße / Fahrbahnoberfläche

maximal zulässige Firsthöhe in Metern gemessen im Mittel des Baukörpers über Oberkante Straße / Fahrbahnoberfläche

Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt von den Außenflächen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.

Als Firstpunkt gilt der Schnittpunkt der Dachflächen.

C.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen im Sinne des § 6 (7) BauONRW ist zulässig.

WA* überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauONRW (z.B. Garagen und überdachte Stellplätze) sind allgemein zu nicht überbaubare Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche einhalten.

C.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird bei eingeschossigen Gebäuden pro Wohngebäude (d.h. Einzelhaus, 1 Doppelhaushälfte) auf eine Wohnung und bei zweigeschossigen Gebäuden auf zwei Wohnungen beschränkt.

C.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 10 BauGB

Sichtdreiecke: Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Baumdarstellung nachrichtlich - genauer Standort ist abhängig von den Grundstückszufahrten

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg

Bereich ohne Zu- und Abfahrt und Zu- und Abgang

C.7 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
Spielplatz

Lärmschutzwall

C.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von artenreichen **Niederhecken** vorzusehen, mit einer Pflanzdichte von mindestens 1 Pflanz/qm

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

Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen; zusätzlich ist je volle 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, mit einem Stammumfang von 12/14 cm anzupflanzender Baum

Baumanzpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm haben. Es sind ausschließlich heimische standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Die Anpflanzung hat spätestens 1-Jahr nach Aufnahme der bestimmungsmäßigen Nutzung zu erfolgen. Von dem festgesetzten Standort kann auf der Grundlage der Straßenbauplanung in Abhängigkeit zu den Zu- und Abfahrten zu den Baugrundstücken abgewichen werden. **Alle Anpflanzungen haben spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsmäßigen Nutzung zu erfolgen; Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten; abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.**

6 zu erhaltender Baum

C.9 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmschutzwall: Höhe: 6,00 m gemessen von der Gleisoberkante bzw. 3,00 m gemessen von der unveränderten Geländeoberkante

Lärmschutzwand: Höhe: 6,00 m gemessen von der Gleisoberkante bzw. 3,00 m gemessen von der unveränderten Geländeoberkante

Hinweis:
Die Erreichung der Höhe des Ausbaus des Walles / der Wand ist eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden.

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen insgesamt nur wie folgt zulässig:
Die Gebäude sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

C.10 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (1) und § 86 (4) BauGB

WA* In den mit den * gekennzeichneten WA - Gebieten ist oberhalb des Erdgeschosses das Wohnen unzulässig.

Für die Nutzung von Räumen zu Wohnzwecken oberhalb des Erdgeschosses wird für die Gebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes folgender passiver Schallschutz mit folgenden Schalldämmwerten festgesetzt:

Grundlage:
- TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e.V.-Niederlassung Bielefeld-, Mai 1997
- AKUS GmbH, November 2000.

Massive Außenwände: $R_{w} > 62 \text{ dB}$ für alle Wände

Anmerkung:
Dieser Wert wird beispielsweise durch eine zweischalige Außenwandkonstruktion mit einer Gesamtmasse von mindestens 320 kg/qm Wandfläche erreicht.

Rolladenkästen: R_{w} jeweils 2 dB geringer als die unten angegebenen R_{w} für die Fenster

Fenster: $R_{w} > 42 \text{ dB}$ = Fensterschallschutzklasse 4 für die Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 60 dB(A) - 64 dB(A) nachts.
 $R_{w} > 37 \text{ dB}$ = Fensterschallschutzklasse 3 für die Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) - 59 dB(A) nachts.
 $R_{w} > 32 \text{ dB}$ = Fensterschallschutzklasse 2 für die Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 54 dB(A) nachts (= handelsüblicher Thermopane-Verglasung mit umlaufender Dichtung).

Dächer: $R_{w} > 45 \text{ dB}$, sofern im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist.

Anmerkung:
Diese Anforderung an die Dachkonstruktion ist mit u.E. verhältnismäßigen Aufwand noch erreichbar. Ein Konstruktionsbeispiel zeigt Tabelle 39, Zeile 3, des Beiblattes 1 der Norm DIN 4109/10.

Ab Fensterschallschutzklasse 3 wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen, ggf. mit mechanischem Antrieb, zur ausreichenden Belüftung von Wohnräumen - insbesondere von Schlaf- und Kinderzimmern empfohlen -, da die Fenster zum Zwecke des Schallschutzes geschlossen bleiben müssen.

D. Nachrichtliche Übernahmen

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. DSchGNRW

D Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt

Bei Bodenarbeiten können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfund, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Löhne und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax. 0521/5200239, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

z.B. 3,0 Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

Vorschlag zur Grundstückstellung

Vorschlag für Gebäudestellung

42 Flurstücksnummer

Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Herford, Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt der Kreise Herford umgehend zu verständigen.

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Auf das Betriebsgelände der Eisenbahnstrecke darf kein Oberflächenwasser abgeleitet werden.

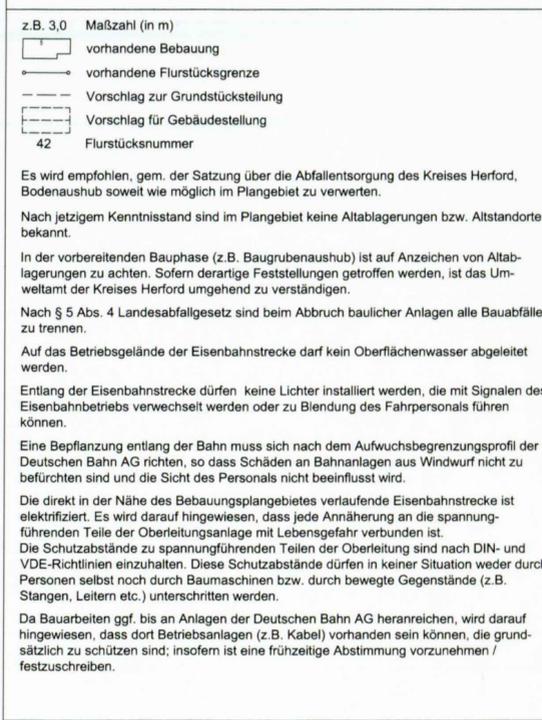
Entlang der Eisenbahnstrecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebs verwechselt werden oder zu Blendung des Fahrpersonals führen können.

Eine Bepflanzung entlang der Bahn muss sich nach dem Aufwuchsbezugsprofil der Deutschen Bahn AG richten, so dass Schäden an Bahnanlagen aus Windwurf nicht zu befürchten sind und die Sicht des Personals nicht beeinflusst wird.

Die direkt in der Nähe des Bebauungsplangebietes verlaufende Eisenbahnstrecke ist elektrifiziert. Es wird darauf hingewiesen, dass jede Annäherung an die spannungsführenden Teile der Oberleitungsanlage mit Lebensgefahr verbunden ist. Die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitung sind nach DIN- und VDE-Richtlinien einzuhalten. Diese Schutzabstände dürfen in keiner Situation weder durch Personen selbst noch durch Baumaschinen bzw. durch bewegte Gegenstände (z.B. Stangen, Leitern etc.) unterschritten werden.

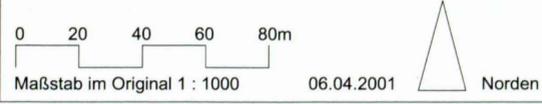
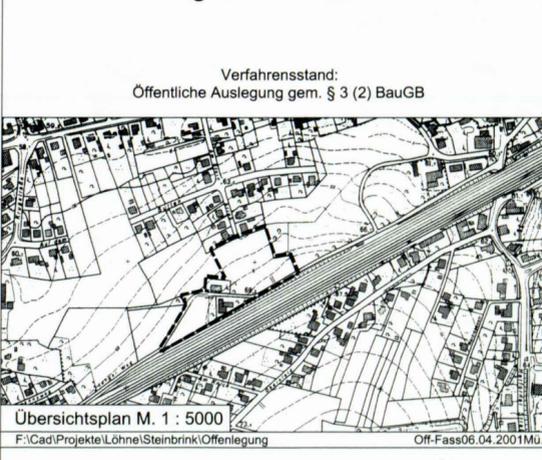
Da Bauarbeiten ggf. bis an Anlagen der Deutschen Bahn AG heranreichen, wird darauf hingewiesen, dass dort Betriebsanlagen (z.B. Kabel) vorhanden sein können, die grundsätzlich zu schützen sind; insofern ist eine frühzeitige Abstimmung vorzunehmen / festzuschreiben.

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB



Stadt Löhne

Bebauungsplan Nr. 165 A "Wohngebiet Am Steinbrink"



Drees Huesmann Partner

Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt, Veröffentlichungen, auch ausschnittsweise, nur unter Nennung des Verfassers.