



A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch –BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2142)
 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 07.03.1995 (GV NW s. 218 ber. S. 982/SGV NW 232).
 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen –Landeswassergesetz (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.07.1989 (GV NW S. 384), geändert durch das Gesetz zur Änderung und Ergänzung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 07.03.1995
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen –GO NW- vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)

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)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Nach § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

z.B. **II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)
 zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. **0,45** Grundflächenzahl (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)
 zulässige Grundflächenzahl

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

Bauweise (§ 22 BauNVO)

○ offene Bauweise

— Baugrenze (§ 23 BauNVO)

↔ vorgeschriebene Firstrichtung

■ nicht überbaubare Grundstücksfläche

Garagen und Nebenanlagen sind zulässig
 bei Garagen ist der Stauraum zu den öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 3 (2) Garagenverordnung einzuhalten

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

■ öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

■ Fuß- und Radweg

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

■ private Grünfläche –Zweckbestimmung ökologische Entwicklungsfläche

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
 (bezieht sich nur auf die Ausgleichsflächen)

Allgemeines

Baumanpflanzungen müssen einen Stammumfang von mindestens 16–18 cm haben. Es sind ausschließlich heimische Laubbäume zu verwenden.

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

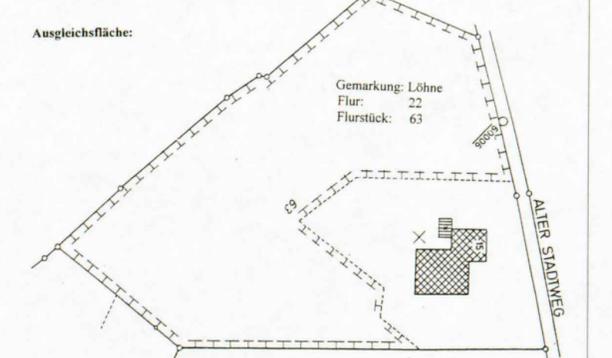
Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erfolgen. Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten; abgängige Bäume, Sträucher und Pflanzen sind zu ersetzen.

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

● zu erhaltender Baum

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 BauGB)

■ Die Maßnahmen zur Grünordnung richten sich nach der Gestaltungs- und Pflegeplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 A.



Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) u. § 86 (4) BauONW)

Allgemeines

Bei den Hausgruppen sind Dachformen, -neigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dacheindeckung miteinander abzustimmen. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und Wintergärten sind einheitlich zu wählen.

Die max. Firsthöhe darf 11,50 m und die max. Traufhöhe 6,00 m von OK fertiger Straße aus gemessen, nicht überschreiten (gemessen in der Verlängerung der jeweiligen Gebäudekanten).

Garagenbaukörper und Carports sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

Äußere Wandflächen

Äußere Wandflächen sind in Putz herzustellen. Für Nebengebäude (z.B. Garagen, Carports etc.) ist auch Holz zulässig.

Dachform- und -neigung

Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (Pultdächer) mit einer Neigung von 38°–42°, wobei zu berücksichtigen ist, daß immer 2 Reihenhäuser mit jeweils gegenläufigen Pultdächern den Charakter eines Satteldaches ergeben müssen. Je Reihenhausgruppe ist nur eine einheitliche Dachneigung gestattet.

Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen möglich.

Dachaufbauten

Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2 der Gesamtbreite der Hausfront sein.

Dachgauben müssen zur seitlichen Gebäudeabschlußwand (Ortgang) mind. 1,50 m Abstand halten.

Dachgauben einer Traufseite dürfen keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind schwarze, braune und rote Ziegel oder Betondachsteine in den selben Farben zu verwenden. Eine Dachbegrünung (Grasdach o.ä.) ist für untergeordnete Dachflächen (z.B. Carport, Gaube) zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahme

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband West-Lippe, West. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DschG).

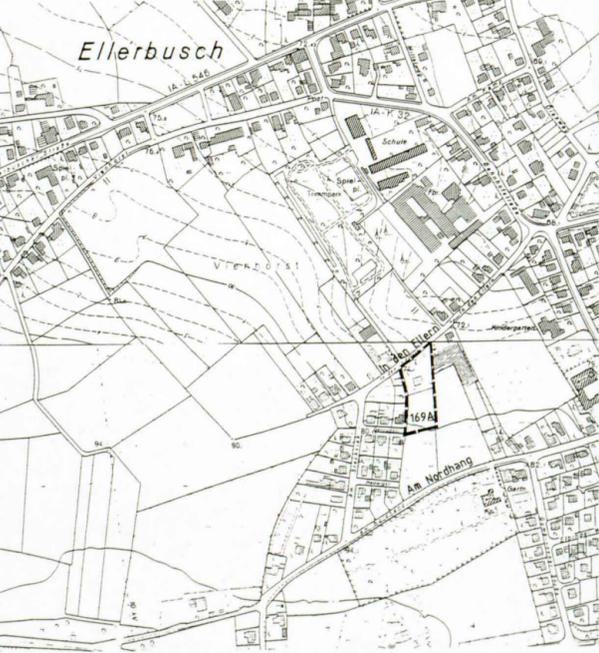
D. Sonstige Darstellung und Hinweise

■ vorhandene Bebauung

— Flurstücksgrenze

- - - Flurstücksgrenze gepl.

- 3.0 - Maßangaben in Metern



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

STADT LÖHNE

GEM. OBERNBECK FLUR 15

BEBAUUNGSPLAN NR. 169 A

„WOHNGEBIET IM BEREICH SÜDLICH DER STRASSE IN DEN ELLERN“

AUSFERTIGUNG

PLANUNTERLAGE M.: 1:500

STAND:

ERGÄNZT:

BESCHEINIGUNGEN

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

Planentwurf:
 Witte & Partner GbR
 Dipl.-Ing./Architekten BDB
 Kurze Str. 3, 4564 Löhne

Löhne, den 20.12.1999

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluß des Rates der Stadt Löhne vom 18.08.1999 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß ist am 25.09.1999 ortsblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 20.12.1999

Stadt Löhne
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte durch Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in einer öffentlichen Auslage in der Zeit vom 27.09.1999 bis zum 22.10.1999

Löhne, den 20.12.1999

Stadt Löhne
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 04.01.2000 bis 04.02.2000 öffentlich ausgeteilt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 24.12.1999 ortsblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 13.04.2000

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 12.04.2000 als Satzung beschlossen worden.

Löhne, den 19.04.2000

Stadt Löhne
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches sind die Beschlußfassung des Bebauungsplanes als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 19.04.2000 ortsblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den

(S) Stadt Löhne
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag

Löhne, den 22. Dez. 1999
 Schumann
 Off. best. Vermessungsg.

Löhne, den 20.12.1999

Stadt Löhne
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag

Löhne, den 20.12.1999

Stadt Löhne
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag

Löhne, den 13.04.2000

Bürgermeister

Löhne, den 19.04.2000

Stadt Löhne
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag

Löhne, den

(S) Stadt Löhne
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag