STADT LÖHNE
Bebauungsplan Nr. G 12

Wohngebiet südlich der Koblenzer Straße zwischen Bültestraße und Osterbach

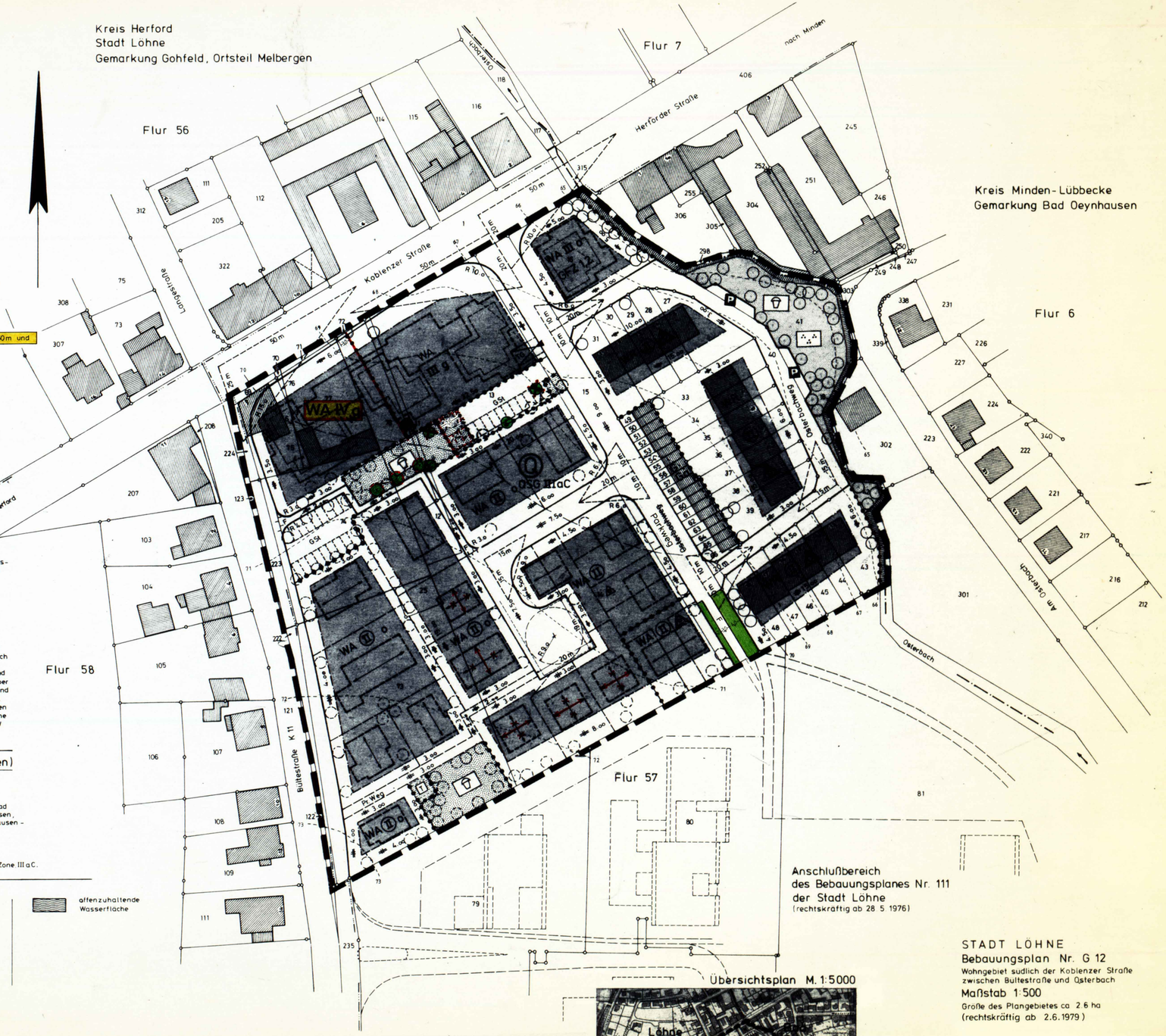
Gemarkung Löhne-Gohfeld, Ortsteil Melbergen, Flur 57

Maßstab 1:500

* Für das Änderungsverfahren gelten das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979; die Bauordnung (BauONW) i.d.F. vom 27.1.1970 zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.3.1979; die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977.

Kreis Herford
Stadt Löhne
Gemarkung Gohfeld, Ortsteil Melbergen

Kreis Minden-Lübbecke
Gemarkung Bad Oeynhausen



Text und Festsetzungen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:
§§ 2, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 - § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG in der Fassung vom 21.4.1970 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 - § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung vom 27.1.1970 - §4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung vom 19.12.1974 *

Begrenzungslinien

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

WR — Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)
WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Bestimmungen des §17 (1) BauNVO und die Vorschriften dieses Bebauungsplanes jedoch mit einer Ausnahme für das Baugrundstück an der Koblenzer Straße östlich der Haupterschließungsstraße (Gemarkung Löhne-Gohfeld, Flur 57, Flurstück Nr. 16). Für dieses Baugrundstück wird aus städtebaulichen Gründen abweichend von §17(1) BauNVO eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 zugelassen (Festsetzung gem. §17(9) BauNVO).

III, IV — Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
o — Offene Bauweise
g — Geschlossene Bauweise
E — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
ED — Nur Hausgruppen zulässig
Bei den Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine Grenzbebauung zulässig (Festsetzung gem. §22(4) BauNVO).

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen und den Begrenzungen durch die angeordneten Sichtdreiecke.

- Überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen zulässig, sonstige bauliche Anlagen (Nebenanlagen) unzulässig (Festsetzung gem. §§ 14(1) und 23(5) BauNVO).

20 m — Sichtdreieck mit Meterangabe

Die Grundstücksflächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Gegenständen und Bewuchs von mehr als 0.70 m über Ok. Straße freizuhalten.

Stellung der baulichen Anlagen, Stellplätze und Garagen

- Firstrichtung, verbindlich
- GGa — vorhandene Gemeinschaftsgaragen
- TG — Tiefgarage
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze

Stellplätze und Garagen sind entsprechend den Bestimmungen der BauONW zu schaffen. Sie sind aber nur in dem für das jeweilige Baugebiet erforderlichen Umfang zulässig. Garagen können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Für Garagen sind Flachdächer zulässig.
Für die Grundstücke mit der vorhandenen Hausgruppenbebauung sind die zugeordneten Gemeinschaftsgaragen bestimmt. Die Errichtung von Einzelgaragen ist auf diesen Grundstücken unzulässig (Festsetzung gem. §70(4) BauONW).

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- P — Öffentliche Parkflächen
- F — Fußweg
- Zu- und Ausfahrtsverbot

Flächen für Versorgungsanlagen

- Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen
- T — Trafostation

Baugestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen hat dem §14 BauONW zu entsprechen.
Die Dachneigung der geplanten zweigeschossigen Wohngebäude soll bei Verwendung von Satteldächern 18 - 48° betragen. Walmdächer sind unzulässig, ebenso Drempel. Dachaufbauten (Dacherker) können zugelassen werden. Bei den geneigten Dächern sind für die Dacheindeckung nur dunkel getönte Materialien zu verwenden, grelle Farbtöne bleiben ausgeschlossen.
Für die dreigeschossigen Wohngebäude sind Flachdächer zulässig.
An- und Erweiterungsbauten sind neben den Hauptgebäuden auch in anderen Dachformen als diese zulässig. Freistehende Nebengebäude und Garagen sollen eine Gebäudehöhe von 3.00 m nicht überschreiten.
Die Gebäudesockel (Maß zwischen Ok. Gelände und Ok. Kellerdecke) sollen bei etwa ebenen Baugrundstücken 0.50 m möglichst nicht überschreiten.
Es sind höchstens drei Hauseingangsstufen zulässig.

bis 0,50 m und

x) und viergeschossigen.

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Bäume zu erhalten bezw. erhaltende Schutzanpflanzungen aus Bäumen, Sträuchern und Nadelhölzern, zwingend (Festsetzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG).
- Pflanzgebot von Bäumen 1. oder II. Größe, zwingend (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG), innerhalb eines Jahres nach der Gebrauchsabnahme der Gebäude. Von dem festgelegten Standort der anzupflanzenden Bäume auf den einzelnen Grundstücken werden Ausnahmen dahingehend zugelassen, daß die Anpflanzung auf einem anderen Grundstücksteil vorgenommen wird, wenn das im Zusammenhang mit der Gestaltung des Bauobjektes zweckmäßig ist.
- Parkanlage
- Kinderspielplatz

Garten- und Landschaftsgestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere die zur Straße hin liegenden Vorgärten neben den Hauseingängen, Garagenzufahrten und Stellplätzen, sind innerhalb eines Jahres nach der Gebrauchsabnahme der Gebäude gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgärten sollten überwiegend als Rasenflächen angelegt werden. Als straßenseitige Einfriedigungen sind Anpflanzungen (lebende Hecken) zu bevorzugen. Der max. Hohenstand ist ständig auf 0.7o m über Ok. Straße zu halten. Holzzäune (Jägerzaun u. dergl.) sowie massive Straßeneinfriedigungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Holzzäune sollen nicht höher als 0.80 m über Ok. Gelände erstellt werden. Massive Straßeneinfriedigungen aus Klinker, Kunststeinen oder dergl. sollen Sockelhohen von 0.40 m und Pfeilerausbildungen von 0.80 m Höhe über Ok. Gelände nicht überschreiten. Seitliche Grundstückseinfriedigungen und Stützmauern sind entsprechend den Bestimmungen der BauONW zulässig.

Nachrichtliche Angaben (aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften)

Wasserrechtliche Festsetzungen

Quellenschutzgebiet

Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines gemeinsamen Quellenschutzgebietes „Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen" für die staatlich anerkannten Heilquellen der Staatsbäder Oeynhausen, Kreis Minden-Lübbecke und Salzuflen, Kreis Lippe (Quellenschutzgebietsverordnung Bad Oeynhausen - Bad Salzuflen) vom 16. Juli 1974.

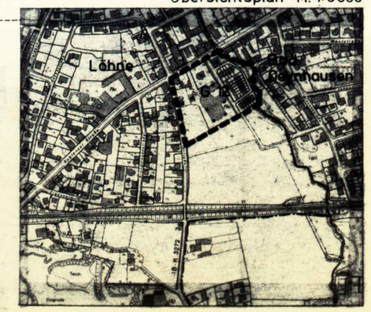
Q — Quellenschutzgebiet - QSG - Zone I - IV

Der gesamte räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist Quellenschutzgebiet - QSG - Zone III a C.

Bestand und Hinweise

- Kreis- und Stadtgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Planzeichen für parallele Linienführung
- Höhenschichtlinie m über NN
- vorgeschlagene neue Flurstücksgrenze
- 12 — vorhandene Wohngebäude mit Hs. Nr.
- vorhandene Wirtschaftsgebäude
- geplante Wohngebäude
- offenzuhaltende Wasserfläche

Übersichtsplan M. 1:5000



STADT LÖHNE
Bebauungsplan Nr. G 12
Wohngebiet südlich der Koblenzer Straße zwischen Bültestraße und Osterbach
Maßstab 1:500
Größe des Plangebietes ca. 2.6 ha
(rechtskräftig ab 2.6.1979)

1. Änderungsverfahren
Vorentwurf vom 16.11.1982

Offenlegungsexemplar

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 27.6.1977
(S) gez. Schumann (Schumann)
ÖFF. BEST. VERMESSUNGSING.

ZU DIESEM PLAN GEHÖRT ALS BESTANDTEIL EIN GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS.

PLANUNGSENTWURF:
REINHARD und SANDER
ARCHITEKTURBÜRO
4902 BAD SALZUFLEN
HERFORDER STRASSE 16
BAD SALZUFLEN, DEN 16. AUGUST 1976

PLANÄNDERUNG:
STADT LÖHNE
DER STADTDIREKTOR
AMT FÜR PLANUNG, LIEGENSCHAFTEN, WIRTSCHAFT UND VERKEHR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS §2(1) DES BUNDESBAUGESETZES (BBauG) VOM 23.6.1960 UND 18.8.1976 - BGBl. I S. 341 - DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT LÖHNE VOM 13. JULI 1970 UND 12. JULI 1976 AUFGESTELLT WORDEN.
DIE PLANÄNDERUNG IST VOM RAT DER STADT LÖHNE AM 6.5.1981 BESCHLOSSEN WORDEN.
LÖHNE, DEN 7.6.1982
STADT LÖHNE
DER STADTDIREKTOR
IM AUFTRAG
(STEINSIEK)
STADTOBERVERWALTUNGSRAT

DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 2a BBauG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. S. 3617), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) HAT AM 19.11.1981 STATTGEFUNDEN.
LÖHNE, DEN 7.6.1982
STADT LÖHNE
DER STADTDIREKTOR
IM AUFTRAG
(STEINSIEK)
STADTOBERVERWALTUNGSRAT

DIE AUSLEGUNG DES ENTWURFES ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN IST VOM RAT DER STADT LÖHNE AM 26.11.1982 BESCHLOSSEN WORDEN.
DIE AUSLEGUNG ERFOLGT GEMÄSS § 2a (6) BBauG.
LÖHNE, DEN 30.11.1982
STADT LÖHNE
DER STADTDIREKTOR
IM AUFTRAG
(STEINSIEK)
STADTOBERVERWALTUNGSRAT

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2a (6) DES BUNDESBAUGESETZES VOM 10.12.1982 BIS 10.1.1983 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER AUSLEGUNG SIND AM 3.12.1982 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
LÖHNE, DEN 17.1.1983
STADT LÖHNE
DER STADTDIREKTOR
IM AUFTRAG
(STEINSIEK)
STADTOBERVERWALTUNGSRAT

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 DES BUNDESBAUGESETZES VOM RAT DER STADT LÖHNE AM 26.2.1983 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
LÖHNE, DEN 25.2.1983
STADT LÖHNE
DER STADTDIREKTOR
IM AUFTRAG
(STEINSIEK)
STADTOBERVERWALTUNGSRAT

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 DES BUNDESBAUGESETZES MIT VERFÜGUNG VOM 22.6.83 GENEHMIGT WORDEN.
DETMOLD, DEN 22.6.83
AZ. 35.21.11-Löhne 19
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAG

GENEHMIGT
GEMÄSS § 103 ABS. 1 BauO NW
HERFORD, DEN 24.6.83
DER OBERKREISDIREKTOR
ALS OBERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE
IM AUFTRAG
(STEINSIEK)
STADTOBERVERWALTUNGSRAT

GEMÄSS § 12 DES BUNDESBAUGESETZES SIND DIE GENEHMIGUNG SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG AM 22.7.1983 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER GENEHMIGTE PLAN LIEGT AUF DAUER ÖFFENTLICH AUS UND IST AM 23.7.1983 IN KRAFT GETRETEN.
LÖHNE, DEN 22.7.1983
STADT LÖHNE
DER BÜRGERMEISTER
(Schmidt)