

Planentwurf: STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Planungs- und Bauordnungsamt		Im Auftrag		gez. Brand	
Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Kataster nachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.		Löhne, den 12.01.1998 Öf. best. Vermessungsg.		Löhne, den 12.01.1998 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Hamel	
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschlusses des Rates der Stadt Löhne vom 17.06.1997 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 02.02.1998. Daran bestand Gelegenheit zur Erörterung in der Zeit vom 03.02.1998 bis zum 27.02.1998.		Löhne, den 02.03.1998		Löhne, den 02.03.1998 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Niemeyer	
Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 19.05.2003 bis zum 20.06.2003 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 07.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.		Löhne, den 23.06.2003		Löhne, den 23.06.2003 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Niemeyer	
Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (3) i. V. m. § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 11.11.2003 bis zum 12.12.2003 erneut öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 07.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.		Löhne, den 15.12.2003		Löhne, den 15.12.2003 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Niemeyer	
Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (3) i. V. m. § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 18.03.2004 als Satzung beschlossen worden.		Löhne, den 22.03.2004		Löhne, den 22.03.2004 Bürgermeister Schriftführer gez. Hamel	
Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches sind der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 03.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.		Löhne, den 07.04.2004		Löhne, den 07.04.2004 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Niemeyer	
Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom 08.10.2003 wird bescheinigt.		Löhne, den 07.04.2004		Löhne, den 07.04.2004 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Niemeyer	

BESCHEINIGUNGEN

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. 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 (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),

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

Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) i. d. F. vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439),

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245),

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926).

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

WA II	Zahl der Vollgeschosse
0,3	1
TH 4,5	Grundflächenzahl
35-48°	Dachform, Trauf-, Firsthöhe
PH 10,5	Dachneigung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen (§ 4 (3) BauNVO) sind gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)

II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)

TH 4,5 m Traufhöhe als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten

- unterer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Straße (im Endausbauzustand) im Bereich des Gebäudes
- oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von den Außenflächen der Außenwände und der Dachhaut

FH 10,5 m Firsthöhe als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten

- unterer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Straße (im Endausbauzustand) im Bereich des Gebäudes
- oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachfläche/n

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

O offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche; Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauNVR sind zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,00m zur Verkehrsfläche einhalten.

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

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

FR Fuß- und Radweg

V Verkehrsgrünfläche

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

private Grünfläche: naturnahe Grünanlage

öffentliche Grünfläche: Spielplatz

Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)

Wald

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

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

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen insgesamt nur wie folgt zulässig:

Die Gebäude sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer, Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach VDI 2719 in allen Geschossen ist zu erbringen.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Flächenhafte Anpflanzung Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen -Wildform- zu bepflanzen.

Einzel-pflanzung Zusätzlich ist je 400m² vollendeter Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen, mindestens jedoch ein Laubbaum pro Grundstück.

Angepflanzt werden können Bäume 1. Ordnung (über 20m Endhöhe im ausgewachsenen Zustand), 2. Ordnung (12m - 20m Endhöhe) oder 3. Ordnung (5m - 12m Endhöhe) mit einem Mindeststammumfang von jeweils 12/14cm gemessen in 1m Höhe.

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.

Eine -nicht abschließende- Liste empfehlenswerter Wildgehölze nach Wuchsgrößen ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

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

zu erhaltender Baum

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Garagenzufahrten (§ 9 (4) BauGB) i. V. m. § 86 (1) und § 86 (4) BauO NRW

Allgemeines Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptkörper 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.

Wandflächen

Äußere Wandflächen sind in Putz, Mauerwerk oder Holz herzustellen. Für untergeordnete Wandteile sind darüber hinaus Sichtbeton, Schiefer und Faserzementschindeln zulässig.

Dachform und -neigung

Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (GD: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Pultdach) mit einer Mindestdachneigung von 35° und Maximaldachneigung von 48°. Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachflächen zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dacheinschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.

Dachgauben und -einschnitte müssen zur seitlichen Gebäudeabschlusswand (Ortgang) mind. 1,50m Abstand halten.

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

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind schwarze, braune und rote Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden, eine Dachbegrünung (Grasdach o.ä.) kann zugelassen werden.

Sockel

Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,5m beidseitig gemessen von der natürlich gewachsenen Erdoberfläche bis Oberkante Erdgeschoss-Fußboden (OKF EG) zulässig.

Solfern 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.

C. Nachrichtliche Übernahmen

Kultur-geschichtliche Bodenfunde Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Gemeinde 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 DSchG).

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

vorhandene Bebauung

geplante Bebauung

Flurstücksgrenze

Flurstücksgrenze geplant

Flurgrenze

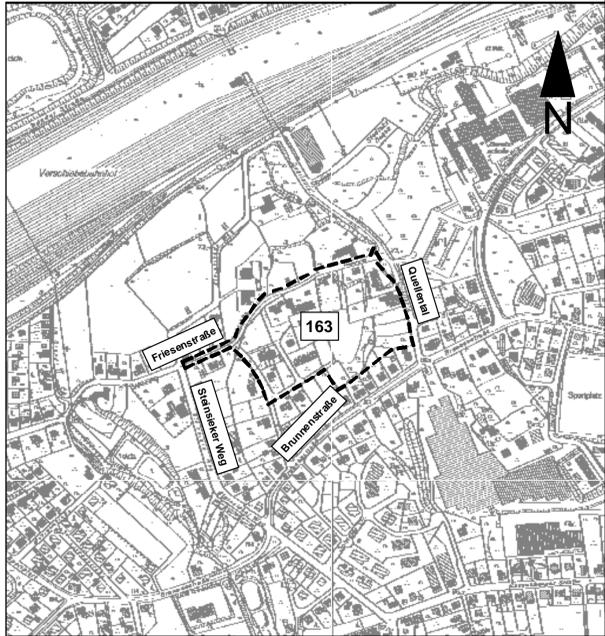
Höhenschichtlinien

Maßangabe in Metern

Radius in Metern

E. Planaufhebung

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109 sind mit Inkrafttreten dieses Planes aufgehoben, sofern sie der neuen Planung entgegenstehen.



Übersichtsplan M. 1:5.000

STADT LÖHNE

GEM. LÖHNE FLUR 18 und 19
BEBAUUNGSPLAN NR. 163

"Wohngebiet zwischen Friesenstraße und Steinsieker Weg"

ENTWURF	Vorentwurf	07.01.98 Br/Bu
PLANUNTERLAGE M. 1:1.000	Entwurf	30.10.02 Br/Bra
STAND 1998 - 1999	emeuter Entwurf	08.10.03 Br/Bra
ERGÄNZT: Juni 2002	Satzungsfassung	18.03.04 Br/Bra