A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S. 137), geändert duch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S.2850)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunnutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (Bau NRW) i.d.F. der Bekanntmachung 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.2002 (GV NRW S. 160)

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

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 störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen (_@ 4 (3) BauNVO) sind gemäß _@ 1 (6) Nr.1 BauNVO unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (_@ 9 (1) 1 BauGB)

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (_@_@ 16 u. 20 BauNVO)

II — zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

0.6 — zulässige Geschossflächenzahl (_@_@ 16, 17 u. 20 BauNVO)
Flächen von Aufenthaltsräumen in Keller- und Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen (_@ 20 Abs.3 BauNVO)

0.3 — zulässige Grundflächenzahl (_@_@ 16,17 u. 19 Bau NVO)

Höhe baulicher Anlagen (_@_@ 16 u 18 Bau NVO)

FH<9.50m — Firsthöhe als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten

unterer Bezugspunktist die Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straßen, in Endausbauzustand gemessen, in der Mitte des Baukörpers

oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachflächen

TH<4.50m — Traufhöhe als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten

unterer Bezugspunktist die Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straßen, in Endausbauzustand gemessen, in der Mitte des Baukörpers

oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von Außenflächen der Außenwände und der Dachhaut

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

SD — Satteldach und Krüppelwalmdach zulässig

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (_@9 (1) 2 Bau GB)

o — offene Bauweise (_@22 Bau NVO), zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Baugrenze (_@ 23 Abs.3 BauNVO); ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen im Sinne des _@6 (7) Bau NRW ist zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche
Nebenanlagen nach _@14 BauNVO und bauliche Anlagen nach _@6 (11) Bau NRW (z.B. Garagen und überdachte Stellplätze) sind zulässig. Ein Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist einzuhalten.

Zahl der Wohneinheiten (_@9 (1) 6 BauGB)

In jeden selbstständigen Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, einzelnes Reihenhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (_@ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (_@ 9 (1) 25a BauGB)

Einzelpflanzung — Je 400m_2 vollendeter Grundstücksfläche ist 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 cm in 1 m Höhe.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (_@ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzvorgaben; mehrreihige Heckenpflanzung von heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste der Stadt Löhne mit max. 1m Pflanzabstand bei einem Reihenabstand von bis zu 1,5 m.

Hinweise:

a) Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung anzulegen. Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten; abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

b) Eine - nicht abschließende - Liste empfehlenswerter heimischer Wildgehölze nach Wuchsgrößen ist der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

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

LR — Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger u. Versorgungsträger

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (_@9 (4) BauGB i.V.m. _@86 (1) u. _@86 (4) Bau NRW)

Allgemeines — Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptkörper abzustimmen.
Bei Doppelhäusern 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, Sichtmauerwerk oder Holz herzustellen.
Bei Nebenanlagen nach _@ 14 BauNVO und baulichen Anlagen nach _@ 6 (11) Bau NRW sind im Einzelfall ausnahmsweise auch andere Materialien zulässig.

Für untergeordnete Wandteile sind andere Materialien zulässig.

Dachform und Dachneigung — Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Krüppelwalm) mit folgenden Dachneigungen:

Zulässig sind Dachneigungen von 35° - 50 °

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sowie bei untergeordneten Gebäudeteilen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dachaufbauten und-einschnitte — Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dacheinschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.

Dachgauben und -Dacheinschnitte müssen zur seitlichen Aussenwand (Giebel) mind. 1.50 m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Über- und Unterkanten aufweisen.

Dacheindeckung Hauptbaukörper — Als Dacheindeckung sind schwarze, braune oder rote -unglasierte- Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden; alternativ ist eine Dachbegrünung zulässig.

Einfriedungen — Als Grundstückseinfriedung zu öffentlichen Straßen hin sind nur Heckenanpflanzungen zulässig.

In Verbindung mit Heckenanpflanzungen sind Drahtzäune bis 1m Höhe sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zulässig.

Stellplätze und Garagenzufahrten — Grundstückszufahrten und offene Stellplätze sind mit wasser- und -luftdurchlässigen Materialien (z.B.mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Sickerpflaster o.ä.) zu befestigen, soweit sie eine Größe von 100 qm überschreiten.

C. Nachrichtliche Übernahme

Kulturgeschichtliche Bodenfunde — 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 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).

Quellenschutzgebiet — Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen, Schutzzone IV (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen/ Bad Salzuflen vom 16.07.1974)

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenze

3.00 — Maßangaben in Metern

220 — Flurstücksnummer

geplante Flurstücksgrenze