

**A. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).

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

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

Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV NRW S. 259).

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 2 des Gesetzes vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96).

Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV NRW S. 259).

**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	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,3	Bauweise	Grundflächenzahl
TH 4,5	Dachform	Trauf-, Firsthöhe
FH 9,5		

**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 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

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

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 u. 20 BauNVO)

zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

**TH 4,5 m** Traufhöhe als Höchstgrenze in Metern (§§ 16 u. 18 BauNVO)

als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten

- unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straße im Endausbauzustand gemessen in der Mitte des Baukörpers
- oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von den 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.

**FH 9,5 m** Firsthöhe als Höchstgrenze in Metern (§§ 16 u. 18 BauNVO)

als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten

- unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straße im Endausbauzustand gemessen in der Mitte des Baukörpers
- oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachfläche(n)

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

**offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)**

zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

**Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)**

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauO NRW (Garagen, überdeckte Stellplätze, etc.) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

**vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptbaukörpers**

**Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)**

in jedem selbständigen Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

**Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**

**F+R Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**  
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

**Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**

**Regenwasserkanal**

**Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 14 BauGB i. V. m. § 51a des Landeswassergesetzes)**

**Rückhaltung auf dem Grundstück**

Grundstücke nördlich Dinkel Entsprechend der gemeindlichen Entwässerungsplanung sind auf den Hinterlandgrundstücken im Plangebiet nördlich der Straße Dinkel grundstückbezogene, dezentrale Regenrückhalteeinrichtungen zur zeitverzögerten Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal zu errichten.

**Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

**öffentliche Grünfläche:**  
Zweckbestimmung: Dauergrünland

**private Grünfläche:**  
Zweckbestimmung: Dauergrünland

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

**Ausgleich**

**Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (i. V. m. § 9 (1a) BauGB)**

Als Maßnahme zum teilweisen Ausgleich der Eingriffe für die öffentliche Verkehrsfläche der "Planstraße" ist die bezeichnete Fläche mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen, Sträuchern bzw. Hecken zu bepflanzen. Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Die Pflanzabstände dürfen bei Hecken- und Strauchpflanzungen höchstens 1 Meter betragen.

**Hinweis:** Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung anzulegen.

**Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die bezeichnete Fläche ist als Mähweide zu schützen.

**Versickerung auf dem Grundstück**

**Grundstücke südlich Dinkel**

Entsprechend der gemeindlichen Entwässerungsplanung ist das auf den Hinterlandgrundstücken und den privaten Stichwegen im Plangebiet südlich der Straße Dinkel anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

**Hinweis:** Das anfallende Oberflächenwasser kann höhentchnisch nicht an einen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser ist nach dem Regelwerk des ATV-Arbeitsblattes A 138 zu versickern.

**Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB i. V. m. § 9 (1a) BauGB)**

**Flächenhafte Anpflanzung**

Als Maßnahme zum teilweisen Ausgleich der Eingriffe sind auf allen Baugrundstücken im Plangebiet mindestens 10% der Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen "Wildform" zu bepflanzen.

**Einzelanpflanzung**

Als Maßnahme zum teilweisen Ausgleich der Eingriffe ist je 400 m<sup>2</sup> vollendeter Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, mindestens jedoch ein Laubbaum pro Grundstück.

Angepflanzt werden können Bäume 1. Ordnung (über 20 m Endhöhe im ausgewachsenen Zustand) oder 2. Ordnung (12 m - 20 m Endhöhe) mit einem Mindeststammumfang von jeweils 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe. Im Bereich der Baumscheibe ist eine mind. 10 m<sup>2</sup> offene Bodenflächen vorzusehen.

**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 beigelegt.

**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 Hauptbaukörper abzustimmen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform-, -neigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dachdeckung 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) BauO NRW sind im Einzelfall ausnahmsweise auch andere Materialien zulässig.

Für untergeordnete Wandteile sind andere Materialien zulässig.

**Dachform und -neigung**

Zulässig sind nur neuartige Dachflächen GD (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Pultdach).

Zulässig sind folgende Dachneigungen:

- bei eingeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 40-50°
- bei zweigeschossigen Baukörpern, bei denen das zweite Vollgeschoss ein Dachgeschoss ist, eine Dachneigung von 40-52° zulässig.

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

**Dachaufbauten und -einschnitte**

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

Dachaufbauten und -einschnitte müssen zur seitlichen Ausweitung (Giebel) mind. 1,50m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

**Dacheindeckung Hauptkörper**

Als Dacheindeckung sind schwarze, braune oder rote nicht glänzende Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden; eine Dachbegrenzung kann ausnahmsweise zugelassen werden. Bei Dachneigungen unter 25° sind ausnahmsweise abweichende Materialien und Farben zulässig.

**Einfriedigungen**

Als Grundstückseinfriedigung zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur Heckenpflanzungen zulässig.

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

**C. Nachrichtliche Übernahmen**

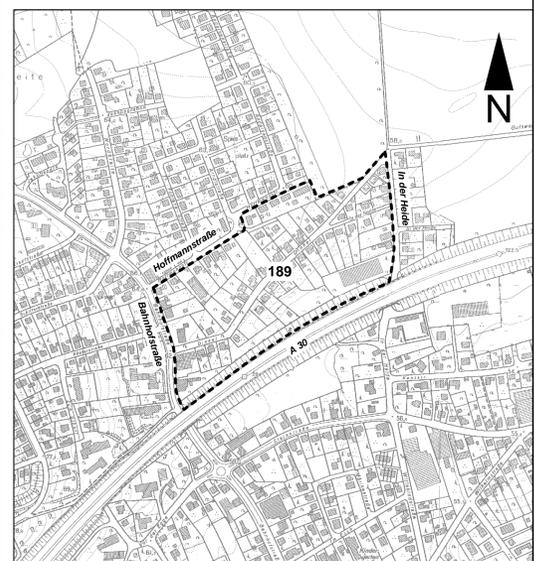
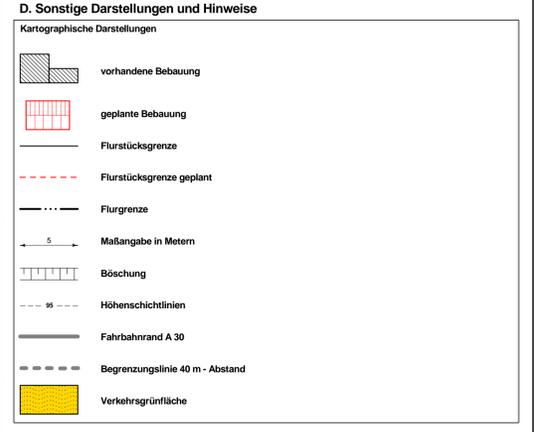
**Kultur-geschichtliche Bodenteile**

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 Stadt Löhne und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33813 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250, Fax: 0521/5200259, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DStChG).

**Straßenrechtliche Feilhalteregulierung**

Der § 9 des Bundesfernstraßengesetzes ist zu berücksichtigen, wonach rechteckig vom äußeren Fahrbahnrand der A30 eine Bebauung mit Hochbauten gleicher Art in einem Abstand von 40 m nicht zulässig ist.



Übersichtsplan M. 1:5.000

# STADT LÖHNE

GEM. OBERNBECK FLUR 2 und 3

## BEBAUUNGSPLAN NR. 189

"Wohngebiet im Bereich Dinkel zw. den Straßen Bahnhofstr., Hoffmannstr., In der Heide und der A30"

Vorentwurf 02.02.05 Br / Bra

KATASTERGRUNDLAGE Stand: April 2003 Ergänz: August 2004

Entwurf erneuter Entwurf Satzungsfassung

Maßstab 1:1.000

**BESCHEINIGUNGEN**

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des Planentwurfs:

Löhne, den	Off. best. Vermessungsg.	Löhne, den	STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- im Auftrag	Löhne, den	STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- im Auftrag	Löhne, den	STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- im Auftrag	Löhne, den	STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- im Auftrag	Löhne, den	STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- im Auftrag	Löhne, den	STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- im Auftrag
------------	--------------------------	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluss des Rates der Stadt Löhne vom 15.12.2004 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches sind der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungs-exemplar vom wird bescheinigt.