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 (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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

Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse
Bauweise | Grundflächenzahl
Dachform | Trauf-, Firsthöhe

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)

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

II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

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 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 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)

o **offene Bauweise** (§ 22 (2) BauNVO)

ED

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, überdachte 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 Straßenbegrenzunglinie
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

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

RK

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 Hinterlandbaugrundstücken im Plangebiet nördlich der Straße Dinkel grundstücksbezogene, 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 Strauchbepflanzungen höchstens 1 Meter betragen.

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

Dauergrünland

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 Hinterlandbaugrundstücken und den privaten Stichwegen im Plangebiet südlich der Straße Dinkel anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Hinweis: Das anfallende Oberflächenwasser kann höhentechnisch 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**.

Einzelpflanzung

Als Maßnahme zum teiweisen Ausgleich der Eingriffe ist je 400 m² 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 m² 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 beigefügt.

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 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) BauO NRW sind im Einzelfall ausnahmsweise auch andere Materialien zulässig.

Für untergeordnete Wandteile sind andere Materialien zulässig.

Dachform und -neigung

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

Zulässig sind folgende Dachneigungen:

Innerhalb der Baugebiete mit höchstens zwei zulässigen Vollgeschossen (II) ist
- 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

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

Dachgauben und -einschnitte müssen zur seitlichen Aussenwand (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 Dachbegrünung kann ausnahmsweise zugelassen werden.
Bei Dachneigungen unter 25° sind ausnahmsweise abweichende Materialien und Farben zulässig.

Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedung 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

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 Stadt Löhne und dem Landschaftsverband Westfahlen-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)**.

Straßenrechtliche Feihaltenregelung

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

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

Kartographische Darstellungen

vorhandene Bebauung

geplante Bebauung

Flurstücksgrenze

Flurstücksgrenze geplant

Flurgrenze

5 **Maßangabe in Metern**

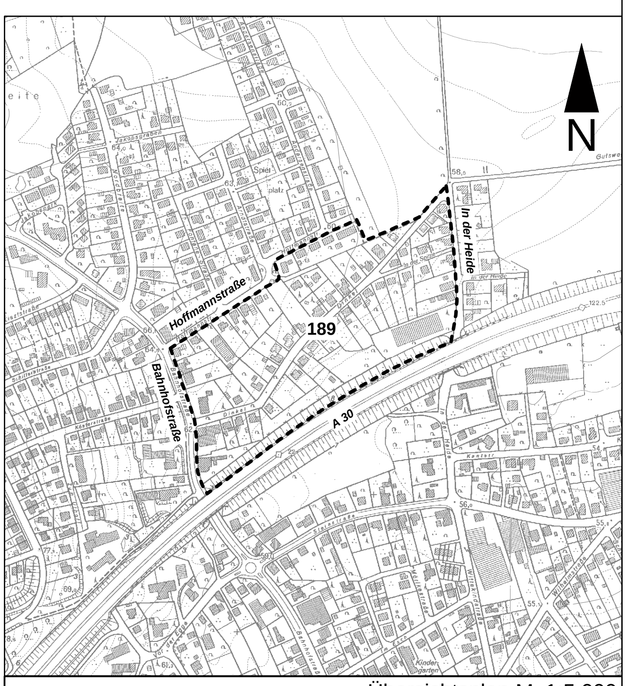
Böschung

95 **Höhenschichtlinien**

Fahrbahnrand A 30

Begrenzungslinie 40 m - Abstand

Verkehrsgrünfläche



Übersichtsplan M. 1:5.000

STADT LÖHNE

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		Vorentwurf	02.02.05 Br / Bra
		Entwurf	
KATASTERGRUNDLAGE Stand: April 2003 Ergänzt: August 2004	Maßstab 1:1.000	erneuter Entwurf	
		Satzungsfassung	