Stadt Löhne

Bebauungsplan Nr. 165 B
"Wohngebiet Am Steinbrink"

Gebietsabgrenzung Geltungsbereich 1:

Im Norden: durch die südöstliche Grenze des Flurstücke 363, durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 25, 342, 375, 359 und 134 (Bw.) der Flur 7, Gemarkung Löhne;
Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 176, 177, 457, 435, 437 und 438 der Flur 7, Gemarkung Löhne;
Im Süden: durch die nördliche und westliche Grenze des Flurstückes 259 und durch die südliche Grenze des Flurstückes 434 der Flur 7, Gemarkung Löhne;
Im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstückes 434 der Flur 7, Gemarkung Löhne.

Geltungsbereich 2:

Der Geltungsbereich 2 besteht nur aus dem Flurstück 171 der Flur 66, Gemarkung Gohfeld.

Größe des Plangebietes	
Geltungsbereich 1:	0,87 ha
Gemarkung:	Löhne
Flur:	7
Flurstück:	434
Größe des Plangebietes	
Geltungsbereich 2:	0,20 ha
Gemarkung:	Gohfeld
Flur:	66
Flurstück:	171

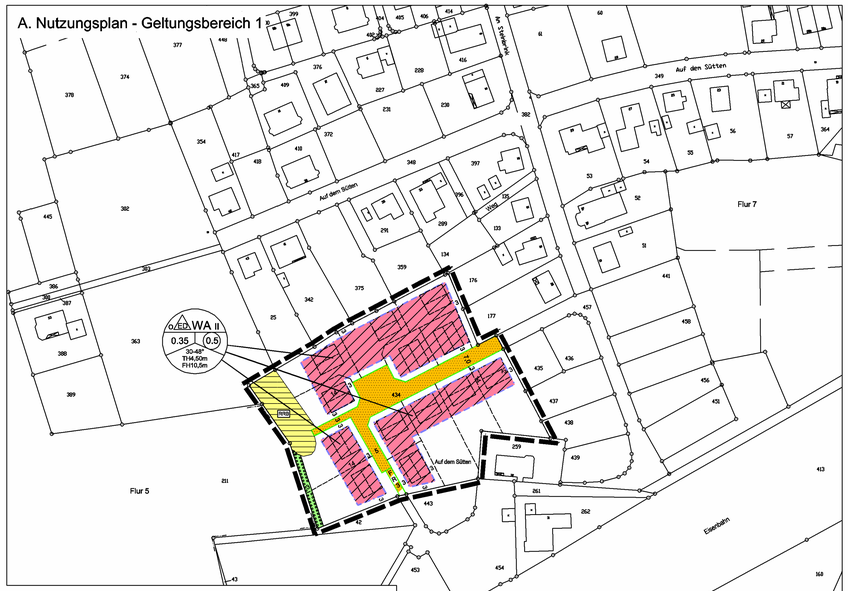
Bestandteile des Bebauungsplanes:

A. Nutzungsplan - Geltungsbereich 1 und 2
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
D. Nachrichtliche Übernahmen
E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

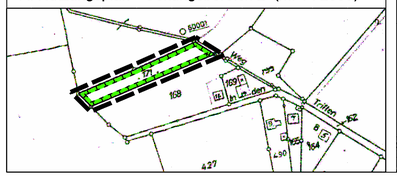
Beigefügt sind diesem Bebauungsplan:

F. Begründung

A. Nutzungsplan - Geltungsbereich 1



A. Nutzungsplan - Geltungsbereich 2 (M. 1 : 2000)



Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.

Stand: August 2004

Herford, den

Kreis Herford - Katasteramt

.....

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Herford, den

Kreis Herford - Katasteramt

.....

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Löhne vom 07.07.2004 aufgestellt worden. Der Beschluß wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Löhne, den

Stadt Löhne
Der Bürgermeister
i.A.

.....

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in Form einer Bürgerversammlung am 12.10.2004 und durch mögliche Einsichtnahme in der Zeit vom 11.10. bis 05.11.2004 stattgefunden. Die Termine wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Löhne, den

Stadt Löhne
Der Bürgermeister
i.A.

.....

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.02. bis 29.03.2005 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 17.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Löhne, den

Stadt Löhne
Der Bürgermeister
i.A.

.....

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV/NRW S. 666) vom Rat der Stadt Löhne vom 11.05.2005 als Satzung beschlossen worden.

Löhne, den

Stadt Löhne

(Bürgermeister) (Schriftführer)

.....

Dieser beschlossene Plan mit Begründung liegt gem. § 10 (3) BauGB ab zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Mit Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Löhne, den

Stadt Löhne
Der Bürgermeister
i.A.

.....

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt.

Löhne, den

Stadt Löhne
Der Bürgermeister
i.A.

.....

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359),

Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV NRW S. 259),

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96),

Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 708).

Anmerkung:
Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauONRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauONRW und können gem. § 84 (3) BauONRW als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

C.0 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

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

C.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 -15 BauNVO

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
- Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

C.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)

Grund- und Geschossflächenzahl

z.B. 0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. (0.5) maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse

z.B. II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 und 18 BauNVO

z.B. TH4,50m maximal zulässige Traufhöhe in Metern gemessen in der Mitte des Baukörpers über Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straße im Endausbauzustand

Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt von den Außenflächen der Außenwände und der Dachhaut.

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

z.B. FH10,5m maximal zulässige Firsthöhe in Metern gemessen in der Mitte des Baukörpers über Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straße im Endausbauzustand

Als Firstpunkt gilt der oberste Punkt der Dachfläche/n.

C.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

ED offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauONRW (z.B. Garagen und überdachte Stellplätze) sind allgemein zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche einhalten.

C.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird pro selbständigem Wohngebäude (d.h. Einzelhaus, 1 Doppelhaushälfte) auf zwei Wohnungen beschränkt.

C.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F,R Fuß- und Radweg

C.6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

C.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Der Ersatz der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gem. § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB auf einer Kompensationsfläche (siehe Nutzungsplan - Geltungsbereich 2 und Übersichtsplan) durch Anlage einer Obstwiese sowie der naturnahen Aufweitung des Gewässers auf dem Grundstück in der Gemarkung Gohfeld, Flur 66, Flurstück 171, In den Triften erbracht.

Diese Fläche gilt für sämtliche Baugrundstücke und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen sind.

C.8 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen insgesamt nur wie folgt zulässig:
Die Gebäude sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte 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 DIN 2719 in allen Geschossen ist zu erbringen.
Für die Nutzung von Räumen zu Wohnzwecken oberhalb des Erdgeschosses wird für die Gebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes folgender passiver Schallschutz mit folgenden Schalldämmwerten festgesetzt:
Grundlage:
- TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e.V.-Niederlassung Bielefeld-, Mai 1997
- AKUS GmbH, November 2000.

Massive Außenwände: R'_W > 62 dB für alle Wände

Anmerkung:
Dieser Wert wird beispielsweise durch eine zweischalige Außenwandkonstruktion mit einer Gesamtmasse von mindestens 320 kg/qm Wandfläche erreicht.

Rolladenkästen: R'_W jeweils 2 dB geringer als die unten angegebenen R'_W für die Fenster

F 3 Fenster: R'_W > 37 dB = Fensterschallschutzklasse 3 für die Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) - 59 dB(A) nachts.

F 2 handelsübliche Zweischeiben-Isolierverglasung R'_W > 32 dB = Fensterschallschutzklasse 2 für die Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 54 dB(A) nachts (= handelsüblicher Zweischeiben-Isolierverglasung mit umlaufender Dichtung).

Kennzeichnung der Bereiche der Fensterschallschutzklassen siehe Übersicht unter E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Zur ausreichenden Belüftung von Wohnräumen - insbesondere von Schlaf- und Kinderzimmern sind Fenster ab Fensterschallschutzklasse 3 mit dem Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, ggf. mit mechanischem Antrieb, da die Fenster zum Zwecke des Schallschutzes geschlossen bleiben müssten.

Dächer: R'_W > 45 dB, sofern im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist.

C.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von heimischen Wildgehölzhecken mit einer Pflanzdichte von mindestens 1 Pflanze/qm vorzusehen.

Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen - Wildform - zu bepflanzen; zusätzlich ist je volle 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 12/14 cm - mindestens jedoch ein Laubbaum pro Grundstück - anzupflanzen.

Anmerkung:
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf die zugrunde zu legende Grundstücksfläche anzurechnen und als Maßnahme zu berücksichtigen.

Alle Anpflanzungen haben spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsmäßigen Nutzung zu erfolgen, Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten; abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

C.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Garagenzufahrten gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) und § 86 (4) BauO NRW

Allgemeines
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.
Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper 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.

Dachformen / Dachneigung
Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Pultdach) mit folgenden Dachneigungen:
Zulässig sind Dachneigungen von 30 - 48° zulässig.
Andere Dachneigungen können ausnahmsweise bei der Ausführung von Dachbegrünungen bzw. dem Aufbringen von solarenergetischen Anlagen zugelassen werden.
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.
Dachgaupen und Dacheinschnitte müssen zur seitlichen Außenwand (Giebel) mindestens 1,50 m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkante aufweisen.

Dacheindeckung Hauptbaukörper
Als Dacheindeckung sind schwarze, braune oder rote, unglasierte 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 Straßen hin sind nur Heckenpflanzungen zulässig.
In Verbindung mit Heckenpflanzungen sind Drahtzäune bis 1,00 m Höhe sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zulässig.

D. Nachrichtliche Übernahmen

Bei Bodenarbeiten können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, 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, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/52002250, Fax. 0521/52002239, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 3,0 Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

Vorschlag zur Grundstücksteilung

Vorschlag für Gebäudestellung

42 Flurstücksnummer

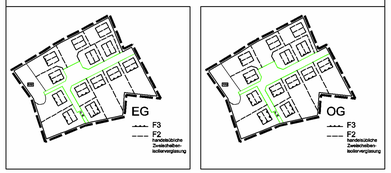
Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Herford, Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

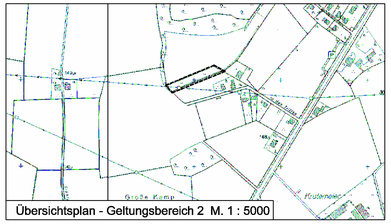
Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt der Kreises Herford umgehend zu verständigen.

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Baualbfälle zu trennen.

Kennzeichnung der Gebäudeseiten der Fensterschallschutzklassen



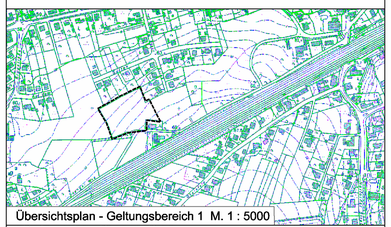


Übersichtsplan - Geltungsbereich 2 M. 1 : 5000

Stadt Löhne

Bebauungsplan Nr. 165 B
"Wohngebiet Am Steinbrink"

Verfahrensstand:
Satzung



Übersichtsplan - Geltungsbereich 1 M. 1 : 5000

F:\Cad\Projekte\Löhne\Steinbrink-BiSatzFass Satz-Fass30.05.2005Mü.

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1000 30.05.2005 Norden

Drees Huesmann Planer

Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt, Veröffentlichungen, auch ausschnittsweise, nur unter Nennung des Verfassers.