


## 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**

| | | |
|---|---|---|
| WR / II | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
| O / 0,3 | Bauweise | Grundflächenzahl |
| GD / TH 4,5 FH 9,5 | Dachform | Trauf-, Firsthöhe |

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

**WR** **Reines Wohngebiet** (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmen (§ 3 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 versprungenden 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

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

**o** **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, überdachte Stellplätze, etc.) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

**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)

**öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**

**P** **private Verkehrsfläche**

**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 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.

Für untergeordnete Wandteile sind andere Materialien zulässig.

**Dachform und -neigung** Zulässig sind nur geneigte Dachflächen **GD** (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Pultdach) mit einer Dachneigung von 40°- 52°.
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. 1,50 m 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.

## C. Nachrichtliche Übernahmen

**QSG** Das Plangebiet liegt innerhalb des **Heilquellenschutzgebietes** Bad Oeynhausen, **Schutzzone IV** (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen / Bad Salzuflen vom 16.07.1974).

**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)**.

## D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

**Kartographische Darstellungen**

**vorhandene Bebauung**

**geplante Bebauung (Vorschlag)**

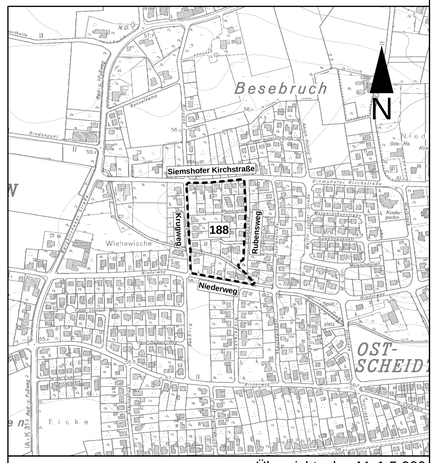
**Flurstücksgrenze**

**Flurgrenze**

**Maßangabe in Metern**

**Höhenschichtlinien**

**Gewässer II. Ordnung**




Übersichtsplan M. 1:5.000

# BESCHEINIGUNGEN

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Löhne, den

Öff. best. Vermessungsing.

gez. Schumann

Planentwurf:

STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
Planungs- und
Bauordnungsamt

Löhne, den 31.08.2005

STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
Im Auftrag

gez. Haseloh

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluss des Rates der Stadt Löhne vom 22.09.2004 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 07.10.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Löhne, den 31.08.2005

STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-

gez. Quernheim

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte durch Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in einem öffentlichen Anhörungstermin am 13.10.2004. Daneben bestand Gelegenheit zur Erörterung in der Zeit vom 11.10.2004 bis zum 05.11.2004.

Löhne, den 31.08.2005

STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
Im Auftrag

gez. Helten

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 14.02.2005 bis zum 14.03.2005 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 03.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Löhne, den 31.08.2005

STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
Im Auftrag

gez. Helten

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 11.05.2005 als Satzung beschlossen worden.

Löhne, den 31.08.2005

Bürgermeister Schriftführer

gez. Quernheim gez. Bünz

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.

Löhne, den

STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
Im Auftrag

gez. Brand

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom 15.12.2004 wird bescheinigt.

Löhne, den

STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
Im Auftrag

gez. Brand

# STADT LÖHNE

## GEM. MENNIGHÜFFEN — FLUR 30

## BEBAUUNGSPLAN NR. 188

## "REMBRANDTWEG"

| | | | |
|---|---|---|---|
| SATZUNGSFASSUNG | | Vorentwurf | 09.09.04 Has/Bra |
| | | Entwurf | 15.12.04 Has/Bra |
| KATASTERGRUNDLAGE Stand: 2002 Ergänzt: August 2004 | Maßstab 1:1.000 | erneuter Entwurf | ---------- |
| | | Satzungsfassung | 11.05.05 Has/Bra |