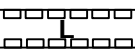


A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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 (Planzeichen-verordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),
Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332),
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 ersten Teils des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498),
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 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW S. 463).

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

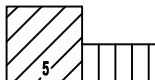
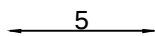
Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)									
 	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes								
Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise									
<table><tr><td> WA o GD </td><td> II 0,3 TH 4,5 FH 9,5 </td></tr></table>	WA o GD	II 0,3 TH 4,5 FH 9,5	<table><tr><td>Zahl der Vollgeschosse</td><td></td></tr><tr><td>Bauweise</td><td>Grundflächenzahl</td></tr><tr><td>Dachform</td><td>Trauf-, Firsthöhe</td></tr></table>	Zahl der Vollgeschosse		Bauweise	Grundflächenzahl	Dachform	Trauf-, Firsthöhe
WA o GD	II 0,3 TH 4,5 FH 9,5								
Zahl der Vollgeschosse									
Bauweise	Grundflächenzahl								
Dachform	Trauf-, Firsthöhe								
   									
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gem. §§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)									
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)									
	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)								
	<u>Zulässig sind:</u>								
	- Wohngebäude								
	Ausnahmen (§ 3 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.								
	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)								
	<u>Zulässig sind:</u>								
	- Wohngebäude								
	Ausnahmen (§ 3 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 bzw. 0,4	Grundflächenzahl (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)								
	Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)								
FH 8,5 m bzw. 11,0 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)									
	Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie								
	private Verkehrsfläche								
Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)									
	Regenwasserkanal								
	Schmutzwasserkanal								
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)									
	Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen								
	Der Ausgleich der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 11 BauGB auf einer externen Kompensationsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Obernbeck, Flur 12, Flurstück Nr. 122 (tlw.) durch Anpflanzung einer Landschaftshecke vorgesehen.								
	Diese Fläche gilt für sämtliche Baugrundstücke und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen sind.								
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)									
	Leitungsrecht								
	zugunsten der Wirtschaftsbetriebe Löhne (WBL)								

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)	
Einzel-pflanzung	Als Maßnahme zum teilweisen Ausgleich der Eingriffe ist i. V. m. § 9 (1a) BauGB je 400 m² vollendeter Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, mindestens jedoch ein heimischer Laubbaum pro Grundstück . Angepflanzt werden können Bäume 1. Ordnung (über 20 m Endhöhe im ausgewachsenen Zustand), 2. Ordnung (12 m - 20 m Endhöhe) oder 3. Ordnung (5 m - 12 m Endhöhe) mit einem Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe. 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 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 (z.B. <i>Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Pultdach</i>). Zulässig sind folgende Dachneigungen: Innerhalb der Baugebiete mit höchstens zwei zulässigen Vollgeschossen (II) - ist sowohl bei eingeschossigen Baukörpern als auch bei zweigeschossigen Baukörpern, bei denen das zweite Vollgeschoss ein Dachgeschoss ist, eine Dachneigung von 40-50° zulässig; - bei zweigeschossigen Baukörpern ohne ausgebautem Dachgeschoss ist eine Dachneigung von 20-42° 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 mind. 1,50 m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.
Dacheindeckung	Als Dacheindeckung sind schwarze, braune oder rote <i>nicht glänzende</i> Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden; eine Dachbegrünung kann ausnahmsweise zugelassen werden. Bei Dachneigungen unter 25° sind ausnahmsweise abweichende Materialien und Farben zulässig.

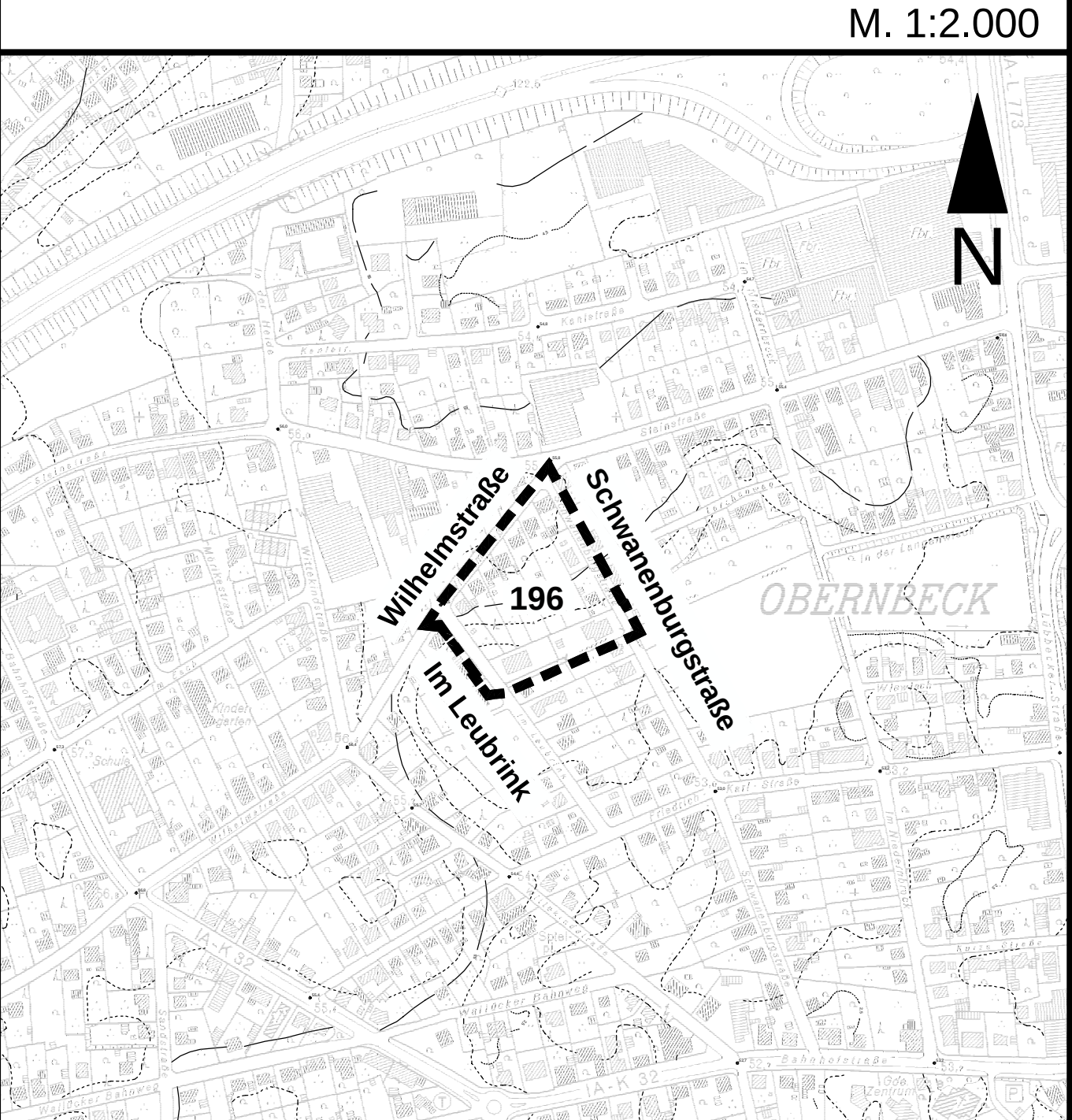
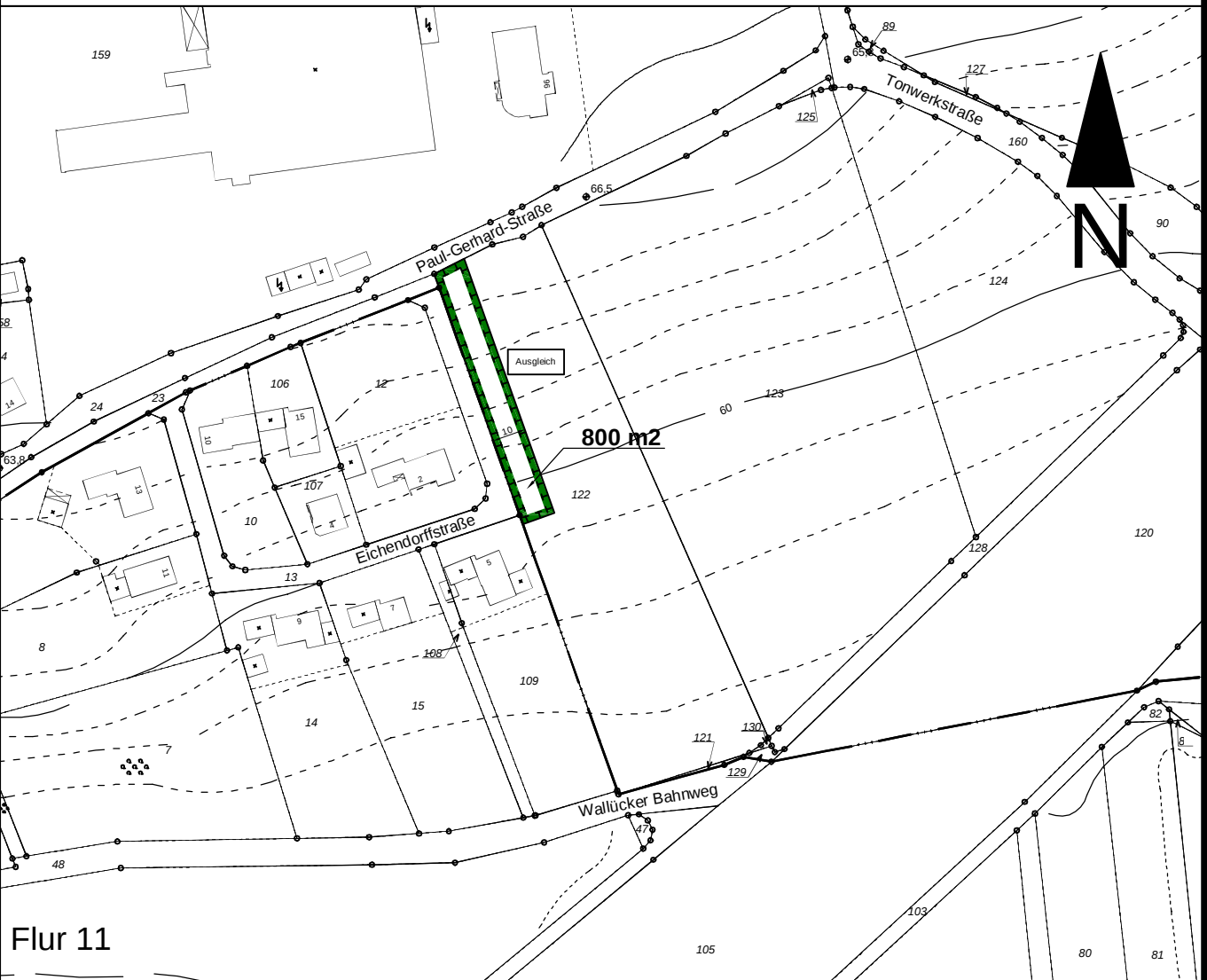
C. Nachrichtliche Übernahmen

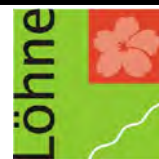
Kultur-geschichtliche Bodenfunde	Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Löhne und dem Landschaftsverband 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).
---	---

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

Kartographische Darstellungen	
	vorhandene Bebauung
	geplante Bebauung
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze geplant
	Flurgrenze
	Maßangabe in Metern
	Höhenschichtlinien
	Böschung
	Bachlauf (Obernbecker Bach)

Übersicht der externen Kompensationsfläche in Obernbeck, zwischen der Straße "Paul-Gerhard-Straße" und "Wallücker Bahnweg". Gemarkung Obernbeck
Flur: 12
Flurstück: 122 (tlw.)
Maßnahme: Anpflanzung eine Landschaftshecke



Geltungsbereich		Übersichtsplan M. 1:5.000	
STADT LÖHNE			
GEM. OBERNBECK		FLUR 4 und 5	
BEBAUUNGSPLAN NR. 196			
"Wohngebiet zwischen Schwanenburgstraße und Im Leubrink"			
SATZUNGSFASSUNG		Vorentwurf	26.09.2006
KATASTERGRUNDLAGE Stand: November 2006 Ergänzt:		Entwurf	07.12.2006
		erneuter Entwurf	
		Satzungsfassung	28.02.2007
geändert am: 18. Oktober 2007 gezeichnet am: 18. Oktober 2007		bearbeitet von: R. Haseloh gezeichnet von: G. Haseloh, H. Haseloh (Stadt)	