

**A. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.

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. 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 das zweite Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen vom 12.12.2006 (GV NRW S. 232).

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 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**

|    |        |                        |
|----|--------|------------------------|
| WA | II     | Zahl der Vollgeschosse |
| o  | 0,3    | Bauweise               |
| GD | TH 4,5 | Grundflächenzahl       |
|    | FH 9,5 | Dachform               |
|    |        | Trauf-, Firsthöhe      |

—••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)

**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 gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nach § 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)
- 0,5 Geschossflächenzahl (§§ 16, 17 u. 20 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

**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 selbstständigen Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

**Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**

**Sichtdreieck:**  
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs zwischen 0,7 m und 2,5 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

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

**Verkehrsräume mit Straßenbegrenzungslinie**

**Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

**öffentliche Grünfläche:** Zweckbestimmung: naturnahe Grünanlage

**private Grünfläche:** Zweckbestimmung: Gartenfläche

**Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)**

**Wald**

**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 Oberbeck, 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)**

**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten der Anlieger u. Versorgungsträger

**Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**

**Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

In den gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von Wohngebäuden wie folgt zulässig:  
Die Gebäude sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Außenwände, Dächer, Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen

tags 40 dB(A) nicht überschritten werden und nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenschallpegel nach DIN 2719 ist zu erbringen.

**Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB)**

**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**zu erhaltender Baum**

**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.

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:

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

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.

**C. Nachrichtliche Übernahmen**

**Kultur- geschichtliche Bodenfunde**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodeneigenschaften) 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 Entdeckungslätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

**Straßenrechtliche Freihalte- regelung**  
Nach § 9 des Bundesfernstraßengesetzes ist zu beachten, dass vom äußeren Fahrbahnrand (einschließlich der Zu- und Abfahrten) der A 30 eine Bebauung mit Hochbauten jeglicher Art in einem Abstand von 40 m nicht zulässig ist.

**D. Sonstige Darstellungen und Hinweise**

Nach dem schalltechnischen Gutachten BLP-00 104601 ist das allgemeine Wohngebiet bezogen auf das 1.Obergeschoss mit Geräuschimmissionen der A 30 von tags bis unter 60 dB(A) und nachts bis unter 55 dB(A) vorbelastet.

**Kartographische Darstellungen**

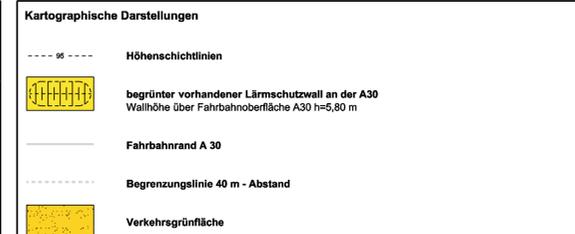
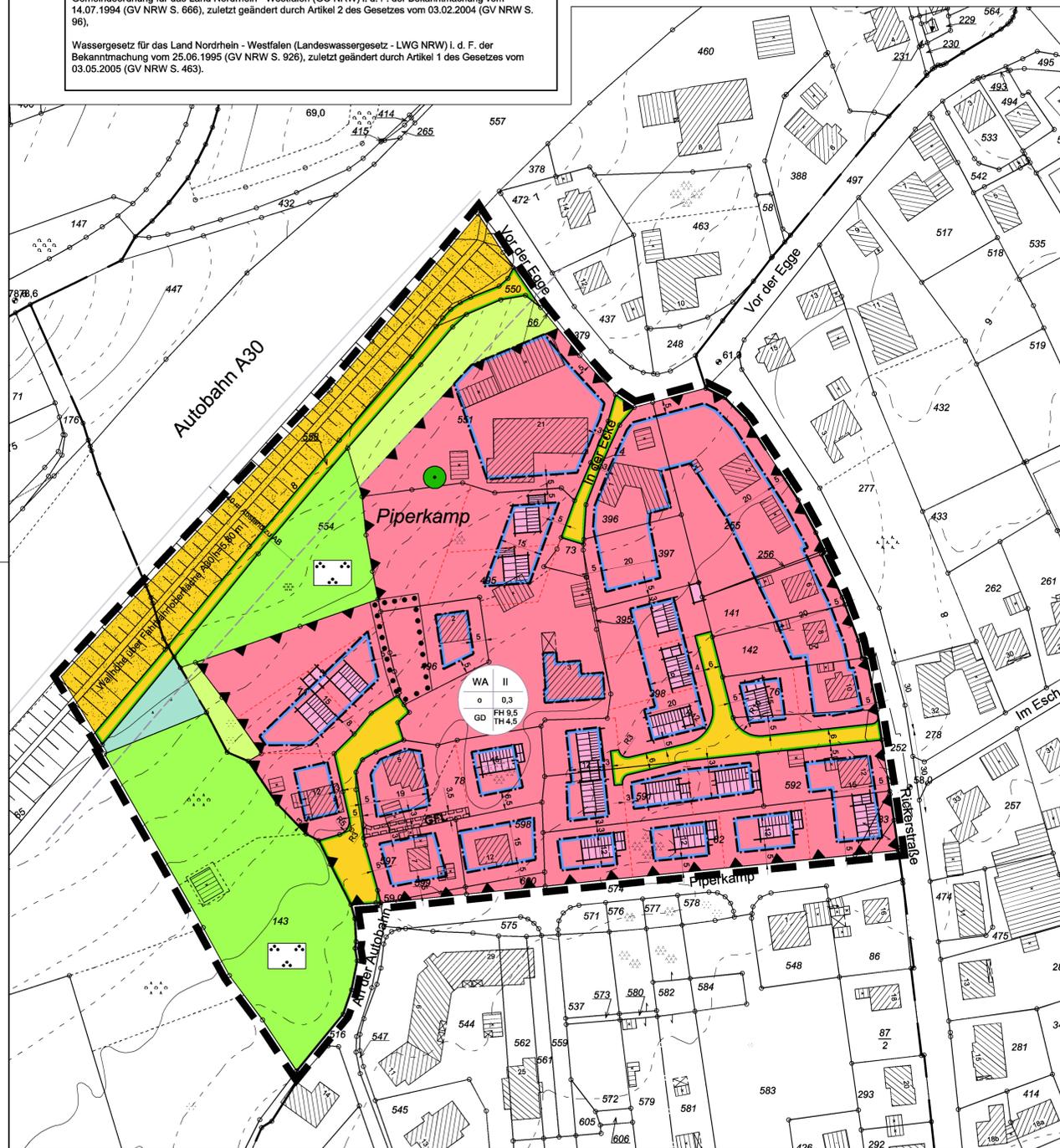
**vorhandene Bebauung**

**Flurstücksgrenze**

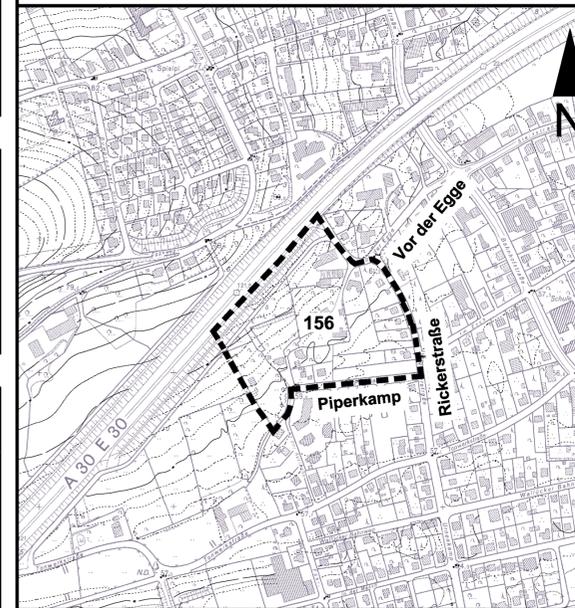
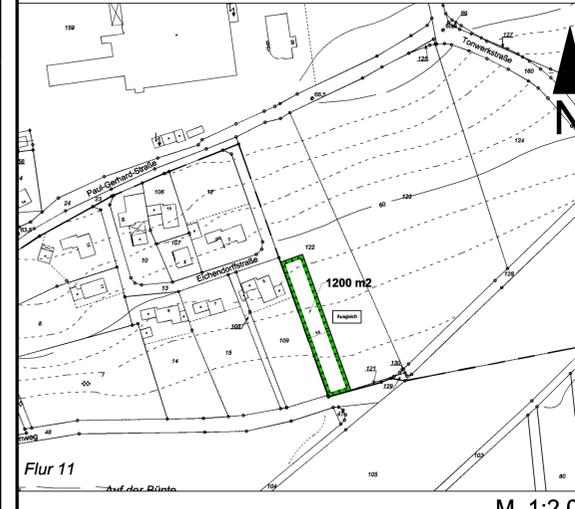
**Flurgrenze**

**Maßangabe in Metern**

**Böschung**



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



**BESCHEINIGUNGEN**

|                                                                                                                                                                                         |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Kataster-nachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. | Planentwurf:<br><br>STADT LÖHNE<br>-Der Bürgermeister-<br>Bauamt<br>-Planung und Umwelt- | Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluss des Rates der Stadt Löhne vom 28.02.1995 aufgeteilt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 27.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. | 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 03.11.2005. Daneben bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in der Zeit vom 04.11.2005 bis zum 09.12.2005. Beteiligte nach § 4 (1) Satz 1 des Baugesetzbuches sind über die Planung durch Schreiben vom 09.02.2006 unterrichtet worden. | Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umwelt-bezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 28.04.2006 bis zum 02.06.2006 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 21.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Beteiligte nach § 4 (2) des Baugesetzbuches sind an der Auslegung durch Schreiben vom 18.04.2006 unterrichtet worden. | Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umwelt-bezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 28.04.2006 bis zum 02.06.2006 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 21.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Beteiligte nach § 4 (2) des Baugesetzbuches sind an der Auslegung durch Schreiben vom 18.04.2006 unterrichtet worden. | Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 28.02.2006 als Satzung beschlossen worden. | 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. |
| Löhne, den                                                                                                                                                                              | Löhne, den                                                                               | Löhne, den                                                                                                                                                                                                                       | Löhne, den                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Löhne, den                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Löhne, den                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Löhne, den                                                                                                                                                                                     | Löhne, den                                                                                                                                                                                                                                                              | Löhne, den                                                              |
| Off. best. Vermessungsang.                                                                                                                                                              | STADT LÖHNE<br>-Der Bürgermeister-<br>Im Auftrag                                         | STADT LÖHNE<br>-Der Bürgermeister-<br>Im Auftrag                                                                                                                                                                                 | STADT LÖHNE<br>-Der Bürgermeister-<br>Im Auftrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | STADT LÖHNE<br>-Der Bürgermeister-<br>Im Auftrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | STADT LÖHNE<br>-Der Bürgermeister-<br>Im Auftrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Bürgermeister                                                                                                                                                                                  | Schriftführer                                                                                                                                                                                                                                                           | STADT LÖHNE<br>-Der Bürgermeister-<br>Im Auftrag                        |

**Geltungsbereich**      **Übersichtsplan M. 1:5000**

**STADT LÖHNE**

**GEM. OBERBECK**      **FLUR 3**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 156**

**"Gebiet südlich der Straße Vor der Egge zwischen Rickerstraße und A30"**

**erneuter ENTWURF**

|                  |            |
|------------------|------------|
| Vorentwurf       | 27.10.2005 |
| Entwurf          | 22.03.2006 |
| erneuter Entwurf | 28.02.2007 |
| Satzungsfassung  |            |

KATASTERGRUNDLAGE  
Stand: 01.03.2007  
Ergänzt:

Maßstab  
1 : 1.000

geändert am: 20. März 2007  
geplottet am: 20. März 2007  
Verzeichnis: S:\CAD\PLAN\156\Planung\156\_erneuter\_Entwurf.DWG

bearbeitet von: R. Haslach  
gezeichnet von: Gorodetski, Alexander (Stadt Löhne)