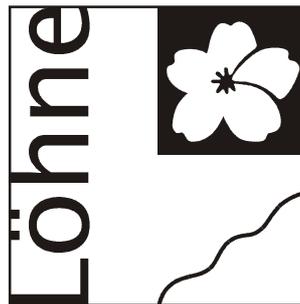


**Stadt Löhne**  
**Der Bürgermeister**  
Bauamt  
Az.: 61-26-20/123-3

## Bauleitplanung in der Stadt Löhne



### **Aufstellen einer 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 der Stadt Löhne „Wohngebiet zwischen Koblenzer Straße, In den Tannen, Ostenweg und Schnatskamp“ im vereinfachten Verfahren**

Begründung  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

- SATZUNGSFASSUNG -

## A. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 123 der Stadt Löhne umfasst das Gebiet zwischen Koblenzer Straße, In den Tannen, Ostenweg und Schnatskamp. Der Bebauungsplan ist in der Fassung der 2. Änderung seit dem 31.01.1998 rechtskräftig.

Gem. § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 der Stadt Löhne aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

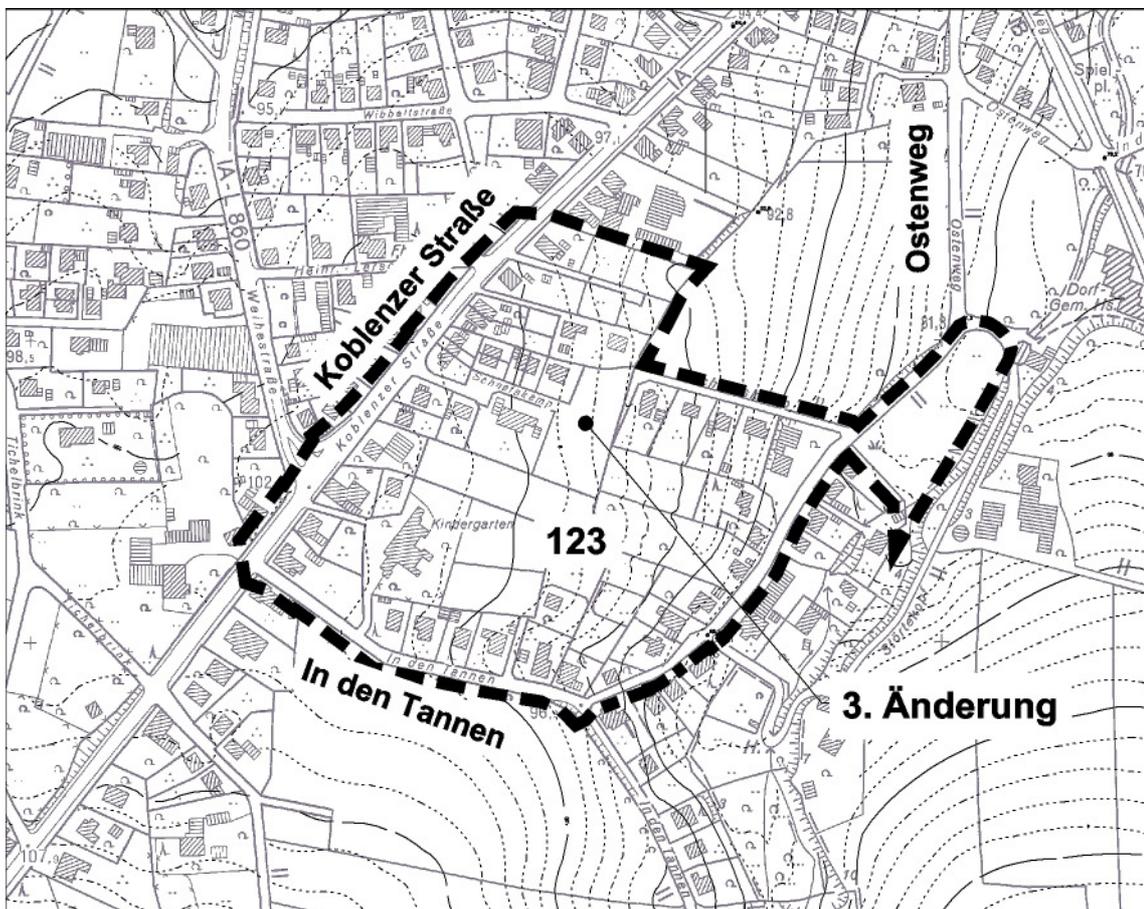


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123, 3. Änderung

## **B. Anlass und Ziel der 3. Änderung**

Die rechtskräftige Fassung der 2. Änderung trifft als gestalterische Festsetzung Regelungen zur Einfriedung der Grundstücke, wonach Heckenpflanzungen zum öffentlichen Raum sowie zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze vorzunehmen sind. Ergänzt wird die Festsetzung durch die Zulässigkeit weiterer sichtdurchlässiger Einfriedungsmaterialien, wobei die Verpflichtung zur Heckenpflanzung bestehen bleibt. Gleichzeitig wird die Einfriedungshöhe an den öffentlichen Verkehrsflächen auf 1,0 Meter begrenzt.

Diese Festsetzung soll durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „reduziert“ werden. Das Einfriedungsgebot zum öffentlichen Straßenraum sowie zu seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen soll zurückgenommen, auch die Materialien zur Einfriedung sollen nicht weiter festgesetzt und die Höhenbegrenzung gelockert werden.

Der Anlass für die Änderung der bestehenden Festsetzung ergibt sich aus den bereits im Bestand vorhandenen vielfältigen Einfriedungsarten und -materialien (Holz- und Metallzäune, immergrüne Hecken, Laubholzhecken sowie Mauern). Daher kann die Sinnhaftigkeit der allseitigen Einfriedungspflicht mit dem Primat der Einfriedungsart standortgerechter, einheimischer Laubholzhecken den Bauherren schwerlich vermittelt werden. Da die Herstellung der Einfriedungen im Regelfall erst deutlich nach den Schlussabnahmen der Baukörper erfolgt und in freigestellten Verfahren überhaupt nicht bauaufsichtlich erfasst wird, gab es immer wieder Verstöße gegen diese Bebauungsplanfestsetzung. Eine nachträgliche bauordnungsrechtliche Ahndung dieser - oft in Unkenntnis getätigten - Verstöße führt regelmäßig zu Unverständnis bei den Bauherren.

Im Plangebiet Nr. 123, welches sich durch einen hohen Altbestand an bebauten Grundstücken auszeichnet, soll die ursprüngliche Zielsetzung der jetzt zu ändernden Festsetzung jedoch nicht vollends aufgegeben werden. Daher wird mit der 3. Änderung geregelt, dass straßenseitige Einfriedungen mit Höhenbegrenzung zulässig sind. Einfriedungsmaterialien sollen nicht festgesetzt werden. In Anlehnung an die Bestimmungen der Landesbauordnung soll die Festsetzung für jedermann nachvollziehbar wie folgt lauten:

*Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über Geländeoberfläche zulässig. Für Heckenpflanzen können im Einzelfall größere Höhen zugelassen werden.*

## **C. Verfahrensrechtlicher Ablauf**

Da durch die Änderung der Festsetzung Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

### **1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 19.09.2007 die Einleitung eines 3. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 123 der Stadt Löhne „Wohngebiet zwischen Koblenzer Straße, In den Tannen, Ostenweg und Schnatskamp“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Zielsetzung ist die Aktualisierung der Festsetzung zur Grundstückseinfriedigung.



## **2. Entwurfsbeschluss / öffentliche Auslegung**

Entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrats vom 19.09.2007 hat der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 der Stadt Löhne "Wohngebiet zwischen Koblenzer Straße, In den Tannen, Ostenweg und Schnatskamp" nach öffentlicher Bekanntmachung in der örtlichen Tagespresse am 20.03.2008 in der Zeit vom 31.03.2008 bis zum 02.05.2008 öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.03.2008 über die Offenlage unterrichtet. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind von den von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümern sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen vorgetragen worden.

## **3. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 18.06.2008 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 der Stadt Löhne "Wohngebiet zwischen Koblenzer Straße, In den Tannen, Ostenweg und Schnatskamp" als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt. Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung der Bebauungsplanänderung wurden am 05.07.2008 in der örtlichen Tagespresse öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 07.07.2008  
Im Auftrag

gez. Brand