

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetze zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),

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),

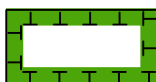
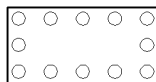
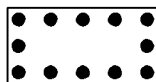
Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen vom 12.12.2006 (GV NRW S. 232),

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 1 des ersten Teils des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498),

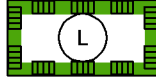
Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW S. 463).

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

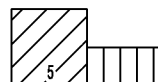
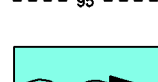
Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise	
WA I o 0,3 GD TH 4,5 FH 9,5	Zahl der Vollgeschosse Bauweise Grundflächenzahl Dachform Trauf-, Firsthöhe
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)	
W	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 (§ 4 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)
I	ein Vollgeschoss 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 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, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)
	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.
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.
Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)	
	Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
F+R	Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
P	private Verkehrsfläche

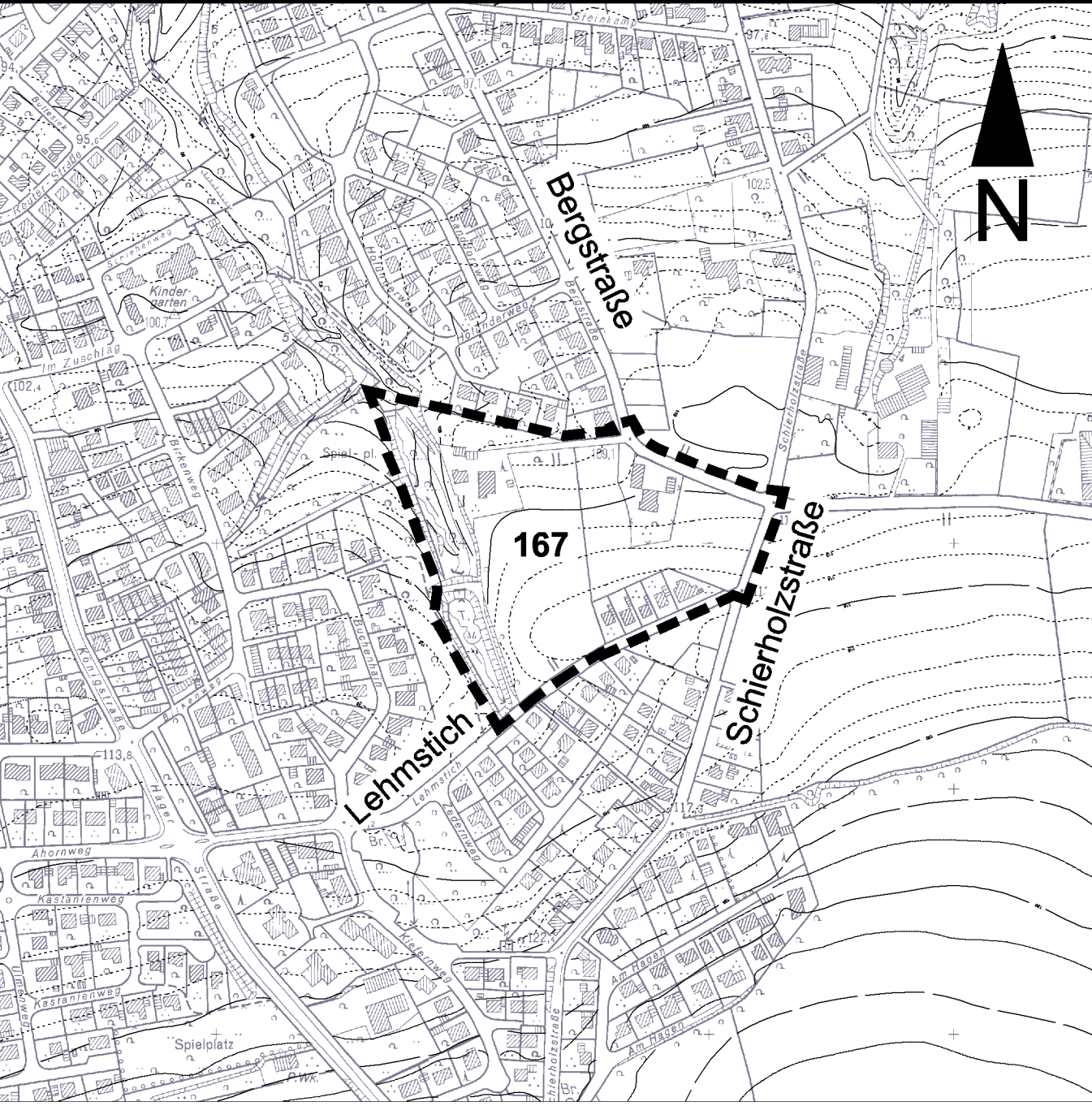
Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)	
	private Grünfläche Zweckbestimmung: naturnahe Anpflanzung
Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
	Zweckbestimmung: Hochwasserrückhaltebecken
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)	
	Wald
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)	
Flächenhafte Anpflanzung	Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen -Wildform- zu bepflanzen .
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 20m 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.
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i. V. m. § 9 (1a) BauGB)
	Pflanzungen innerhalb der Grünzüge werden auf die 10%tige Bepflanzungsquote der Grundstücke angerechnet.
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.	
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 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 (<i>Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Pultdach</i>). Zulässig ist eine Dachneigung von 40-50°. 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

	Grenze des Landschaftsschutzgebietes gem § 27 Landschaftsgesetz NRW vom 15.09.1994 sowie Landschaftsplan Löhne-Kirchliengern vom 04.11.1995.
	alte Grenze des Landschaftsschutzgebietes
	geänderte Grenze des Landschaftgsschutzgebietes
	Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen, Schutzzone IV (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen / Bad Salzufen vom 16.07.1974).
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
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze geplant
	Flurgrenze
	Maßangabe in Metern
	Böschung
	Höhenschichtlinien
	Wasserlauf (Mühlenbach)



Übersichtsplan M. 1:5.000

STADT LÖHNE

Löhne

GEM. GOHFELD

FLUR 22 u. 33

BEBAUUNGSPLAN NR. 167

"Gebiet zwischen südlicher Bergstraße, Schierholzstraße und Lehmstich"

SATZUNGSFASSUNG		Vorentwurf	23.03.1999
KATASTERGRUNDLAGE		Entwurf	01.12.99/28.02.07
Stand: 01.09.2008		erneuter Entwurf	12.12.2007
Ergänzt:		Satzungsfassung	25.09.2008

geändert am: 16. Oktober 2008
geplottet am: 16. Oktober 2008
Verzeichnis: S:\CAD\BPLAN\167\Planung\2008_09_25_Satzungsfassung.dwg

bearbeitet von: R. Haseloh/A. Brand
gezeichnet von: Budde, Marlies (Stadt Löhne)