

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

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 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057));

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 8BGBl. I S. 2258);

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

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 Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966);

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).

Bebauungsplan Nr. 158 der Stadt Löhne in der Fassung der 1. Änderung.

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenzen (gem. § 9 (7) BauGB) und Abgrenzungen (gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

WA	I	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
o	0,3	Bauweise	Grundflächenzahl
2 WE		Zahl der Wohneinheiten	

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§1 (5) BauNVO):

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, weitere Ausnahmen (§ 4 (3) BauNVO) sind gemäß § 1 (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 springenden 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)

offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
zulässig sind Einzelhäuser

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** sind maximal **zwei** Wohnungen zulässig.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

anzupflanzender Baum (i. V. m. § 9 (1a) BauGB) von dem festgesetzten Standort kann in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Zufahrten) abgewichen werden.

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 (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Pultdach)**.

Zulässig sind folgende Dachneigungen:

Innerhalb der Baugebiete mit höchstens einem zulässigen Vollgeschoss (I) ist eine Dachneigung von 35-50° 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 *nicht glänzende* Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden; eine Dachbegrünung kann ausnahmsweise zugelassen werden. Bei Dachneigungen unter 25° sind ausnahmsweise abweichende Materialien und Farben zulässig.

Einfriedigungen Als Grundstückseinfriedigung zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur heimische Heckenpflanzungen bis 0,8 m Höhe zulässig.

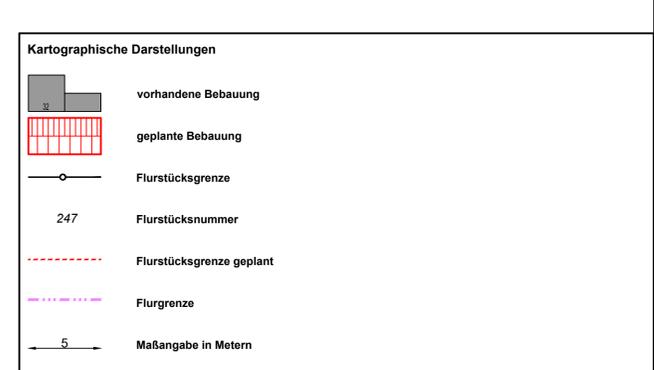
Der Abstand von der Außenkante des Gehölzes zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 0,5 m nicht unterschreiten.

In Verbindung mit Heckenpflanzungen sind Zäune bis 0,8 m Höhe sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen

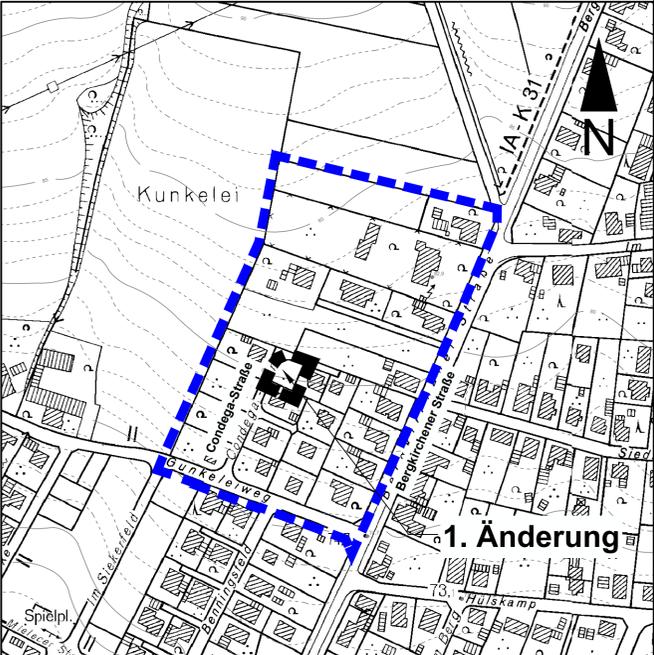
Kultur-geschichtliche Bodenfunde Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Löhne und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie für Westfalen -Außenstelle Bielefeld-, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251/591-8961, E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@lw.org, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW)



E. Planaufhebung

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 158 werden mit Inkrafttreten dieser Planänderung aufgehoben, sofern sie den neuen Planregelungen entgegenstehen.



Geltungsbereich **Übersichtsplan M. 1:2.500**

STADT LÖHNE

GEM. MENNIGHÜFFEN FLUR 13

BEBAUUNGSPLAN NR. 158 - 1. Änderung

"Wohngebiet westlich der Bergkirchener Straße und nördlich des Gunkeleiweges"

Verfahrensstand:	Vorentwurf	
SATZUNG	Entwurf	September 2017
Stand: Januar 2018	erneuter Entwurf	
KATASTERGRUNDLAGE	Satzungsfassung	Januar 2018
Stand: 2017	Maßstab	Größe des Plangebietes: 298 m²
	1 : 500	

Verzeichnis: S:\CAD\BPLAN\158_1_Spielplatz\Planung\2018\102_158_1_SATZUNG.DWG

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: STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- -Amt für Stadtentwicklung-	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Löhne vom 18.05.2017 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 30.11.2017 bis zum 12.01.2018 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 22.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Beteiligte nach § 4 (2) des Baugesetzbuches sind von der Auslegung durch Schreiben vom 27.11.2017 unterrichtet worden.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 12.01.2018 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechts-kräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.	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 rechts-kräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungs-exemplar vom _____ wird bescheinigt.
Löhne, den _____ Off. best. Vermessungsg.	Löhne, den _____ STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- -Im Auftrag	Löhne, _____ STADT LÖHNE -Der Bürgermeister-	Löhne, den _____ STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- -Im Auftrag	Löhne, den _____ Bürgermeister	Löhne, den _____ STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- -Im Auftrag	Löhne, den _____ STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- -Im Auftrag