

Bauleitplanung der Stadt Löhne

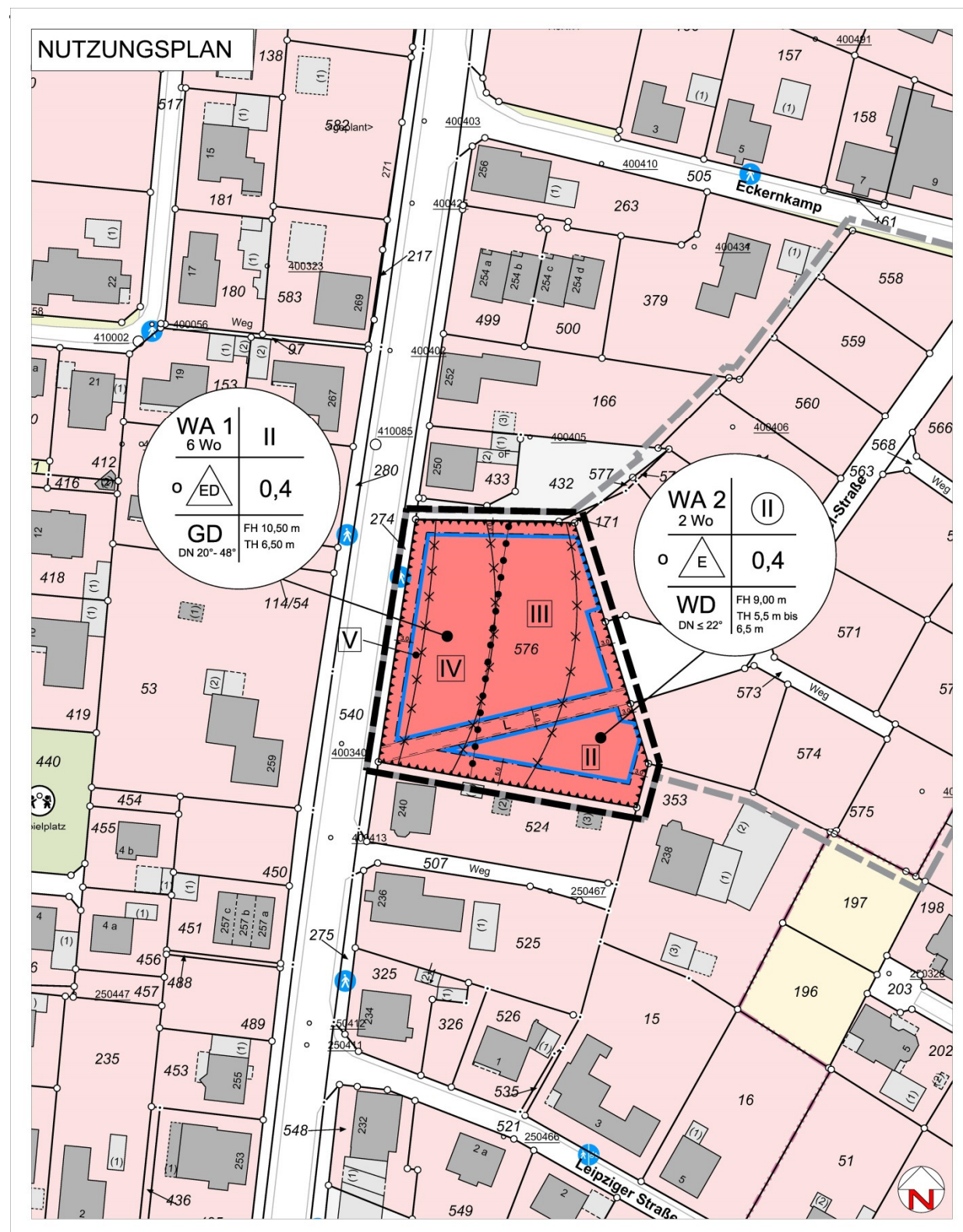


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 178 der Stadt Löhne „Gebiet östlich der Lübbecker Straße zwischen Leipziger Straße und Eckernkamp“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1. Bebauungsplan 178 – 1. Änderung „Gebiet östlich der Lübbecker Straße zwischen Leipziger Straße und Eckernkamp“ – Satzung



A. Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 411);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

B. Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

0. Abgrenzungen

gemäß § 9 (7) BauGB



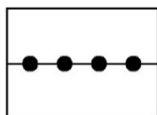
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes
Nr. 178

gemäß § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 178

gemäß § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

gemäß §§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

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



Baugebiet Zahl der Wohnungen	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Grundflächenzahl
Dachform	First- und Traufhöhe

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet -WA -

gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind

nach der Art der Nutzung gemäß § 4 (2) BauNVO:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Weitere Ausnahmen (§ 4 (3) BauNVO) sind gem. § 1(6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 20 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,4 zulässige Grundflächenzahl 0,4

Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO NRW

gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO

II
 II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschosse zwingend

Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

Z.B. Firsthöhe als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend
FH = 10,50 m definierten Bezugspunkten

Oberer Bezugspunkt:

Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachfläche.

Unterer Bezugspunkt:

Der untere Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straße im Endausbauzustand gemessen in der Mitte des Baukörpers.

Z.B. Traufhöhe als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend
TH = 6,50 m definierten Bezugspunkten

Z.B. Traufhöhe als Mindest- und Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den
TH = 5,50 – 6,50 m nachstehend definierten Bezugspunkten

Oberer Bezugspunkt:

Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von den Außenflächen der Außenwände und der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt:

Der untere Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straße im Endausbauzustand gemessen in der Mitte des Baukörpers.

Größere Traufhöhen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie bei verspringenden Gebäudeteilen konstruktiv bedingt sind, jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB

Bauweise

gemäß § 22 BauNVO

o

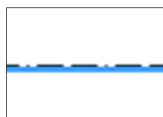
Offene Bauweise



Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht entgegensteht.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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.

4. Zahl der Wohneinheiten

gemäß § 9 (1) 6 BauGB

Z.B.
2 WO

In jedem selbständigen Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

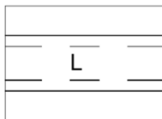
5. Flächen, auf den ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind

gemäß § 9 (1) 7 BauGB

In dem mit WA 1 bezeichnetem Gebiet sind mindestens 25 % der entstehenden Geschossfläche für den sozialen Wohnungsbau vorzusehen.

6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

gemäß § 9 (1) 21 BauGB



Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und beauftragter Dritter

Ver- und Entsorgungsträger sind berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu haben, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind die Beauftragten der Ver- und Entsorgungsträger oder die sonst von ihnen beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Der Eigentümer der privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen darf in einem Abstand bis zu 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die den Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere darf er diesen Duldungstreifen weder überbauen, noch mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzen oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vornehmen.

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

Einzelepflanzung

Je 400 m² vollendeter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Mindeststammumfang von jeweils 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, mindestens jedoch ein Laubbaum je Grundstück. Die Gehölzauswahl richtet sich nach der in Anlage 1 der Begründung enthaltenen Liste.

Hinweise

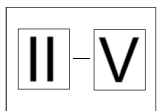
- a) Die festgesetzten Anpflanzungen im WA-Gebiet sind spätestens 1 Jahr nach Bezug des Wohngebäudes anzulegen, Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.
- b) Eine nicht abschließende Liste empfehlenswerter heimischer Wildgehölze nach Wuchsgrößen ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

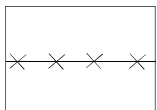
gemäß § 9 (1) 24 BauGB



Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (lärmvorbelasteter Bereich)



Bezeichnung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche



Abgrenzung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete sind aufgrund der zukünftig zu erwartenden Verkehrslärmsituation (Lübbecker Straße) gegenüber der gemäß DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den, von den genannten Verkehrsflächen hervorgerufenen Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN 4109, der VDI-Richtlinie 2719 bzw. auf die 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG verwiesen, die bei der Stadt Löhne eingesehen werden können.

Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 gem. nachstehenden Tabellen vorzusehen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	R' _{w,res} *) Aufenthaltsräume in Wohnungen (o.ä.)	R' _{w,res} *) Büroräume (o.ä.)
II	56 bis 60	30 dB	30 dB
III	61 bis 65	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70	40 dB	35 dB
V	71 bis 75	45 dB	40 dB

*) : *resultierendes, bewertetes Bau-Schalldämm-Maß*

Die der Bemessung zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche sind der zeichnerischen Darstellung (Beiplan zum schalltechnischen Gutachten) zu entnehmen. Für die von der pegelbestimmenden Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) (dies entspr. einem Lärmpegelbereich) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) (zwei Lärmpegelbereiche) gemindert werden. Für die im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V sind bei Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungsöffnungen, mit dem entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) vorzusehen (vgl. DIN 1946). Schutzwürdige Freiflächen - sog. Außenwohnbereiche - sollen Straßen abgewandt an den rückwärtigen Gebäudeseiten der Baukörper vorgesehen werden.

Der Nachweis der Einhaltung der Innenschallpegel ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur, in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper, abgewichen werden.

9. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Garagenzufahrten**

gemäß § 9 (4) BauGB i.V. m. §86 (4) BauO NRW)

Allgemeines

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform, -neigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dachdeckung einheitlich zu wählen. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und -einschnitte sind aufeinander abzustimmen.

Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

Wandflächen

Äußere Wandflächen sind nur in Putz, Sichtmauerwerk oder Holz herzustellen.

Bei Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und baulichen Anlagen nach § 6 (11) BauO NRW sind ausnahmsweise auch andere Materialien zulässig.

Für untergeordnete Wandteile sind andere Materialien zulässig.

Innerhalb des WA-Gebietes ist die Verwendung von Baustoffimitationen oder nachgebildeten Konstruktionen jeglicher Art nicht zulässig.

Dachform und Dachneigung

Im WA 1 sind nur geneigte Dachflächen GD (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Pultdach) zulässig. Im WA 2 sind nur Walmdächer zulässig.

Im WA 1 ist bei Baukörpern eine Dachneigung von 20-48° zulässig. Im WA 2 ist bei Baukörpern nur eine Dachneigung von $\leq 22^\circ$ 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, Dachschnitte 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 Hauptkörper

Als Dacheindeckung sind schwarze, braune oder rote nicht glänzende Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden.

Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedung zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen hin sind nur Heckenpflanzungen bis zu 1 m Höhe zulässig. Der Abstand von der Außenkante des Gehölzes zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 0,5 m nicht unterschreiten.

In Verbindung mit Heckenpflanzungen sind Drahtzäune bis 1 m Höhe sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

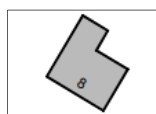
gemäß § 9 (6) BauGB

Kulturgeschichtliche Bodenfunde

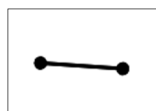
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

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**).

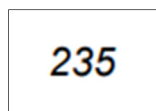
D. Sonstige Darstellungen zum Planinhalt



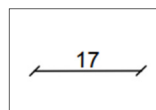
vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer



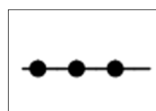
Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



Maßangaben in Metern



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

E. Hinweise

Artenschutz

Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen, haben die Baufeldfreiräumung und ggf. erforderliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit bzw. außerhalb der Fortpflanzungszeiten in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um Beeinträchtigungen von Gehölz bewohnenden Arten zu vermeiden.

Spätestens 7 Jahre nach der Planaufstellung ist erneut eine artenschutzrechtliche Prüfung/Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Altlasten

Werden bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen oder Verunreinigungen des Erdreichs festgestellt bzw. Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford ist umgehend hiervon zu informieren.

Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Auslage von DIN-Normen und technischen Regelwerken

Die im Planverfahren zum Schallschutz relevanten DIN-Normen 18005, 4109 sowie die VDI-Richtlinie 2719 und die 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG werden im Rathaus der Stadt Löhne, Amt für Stadtentwicklung, Oeynhausener Straße 41, 32584 Löhne, in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

F. Planaufhebung

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 178 werden mit Inkrafttreten dieser Planänderung aufgehoben, sofern sie den neuen Planregelungen entgegenstehen.