

GESTALTUNGSPLAN



A. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

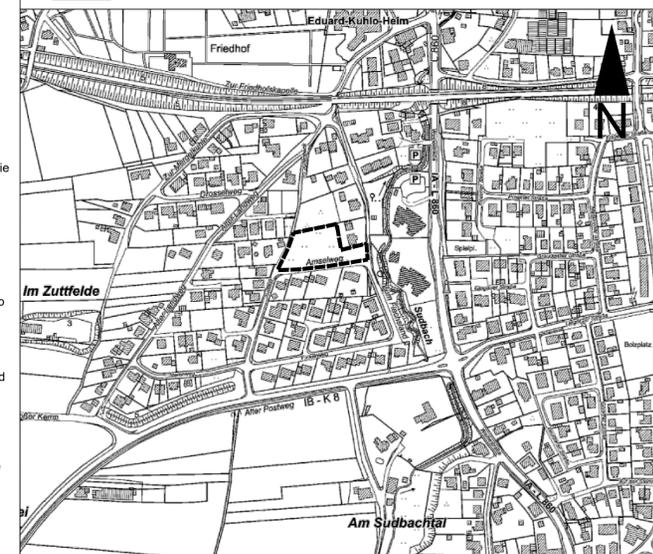
Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise	
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten (gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO)	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)	
	Allgemeines Wohngebiet - WA 1 - / - WA 2 - / - WA 3 - Gemäß § 4 BauNVO i.V.m § 1 (4) - (9) BauNVO
Zulässig sind: 1. Wohngebäude. 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Weitere 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 im Sinne des § 2 (5) BauO NRW (§§ 16 u. 20 BauNVO)	
II	Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
II	Zwei Vollgeschosse zwingend
Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)	
0,4	Eine Grundflächenzahl von 0,4 ist zulässig.
Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)	
FH 9,5	Firsthöhe als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten Die Firsthöhe (FH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 9,50 m) überschreiten. Oberer Bezugspunkt: Der oberste Punkt der Dachfläche Unterer Bezugspunkt: WA 2 und WA3: der untere Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straße (Privatweg) im Endausbauzustand gemessen in der Mitte des Baukörpers; WA1: Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche des Amselwegs im derzeitigen Zustand gemessen in der Mitte des Baukörpers
TH 6,5	Traufhöhe als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten Die Traufhöhe (TH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 6,50 m) überschreiten. Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern Unterer Bezugspunkt: WA 2 und WA3: der untere Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straße (Privatweg) im Endausbauzustand gemessen in der Mitte des Baukörpers; WA1: Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche des Amselwegs im derzeitigen Zustand 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 (Zwerchgiebel).
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)	
o	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
	Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser
	Zulässig sind Einzelhäuser
	Baugrenze zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 (3) BauNVO)
Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Carports und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) und Nebenanlagen (Ne) Stellplätze, überdachte Stellplätze und untergeordnete eingeschossige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Fahrradabstellanlagen einschl. Überdachung, Flächen für Mülltonnen) sind im WA1 nur in den für Stellplätze und Nebenanlagen umgrenzten Flächen zulässig.
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauO NRW (Garagen, überdachte Stellplätze etc.) sind im WA2 und WA3 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.	
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)	
Im WA 2 und WA 3 sind in jedem selbstständigen Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) maximal zwei Wohnungen zulässig.	
Im WA 1 sind in dem Mehrfamilienhaus maximal sechs Wohnungen zulässig.	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)	
	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger

Verkehrsfächen und Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privat) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Einfahrtbereich
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.
Fassaden	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 geneigte Dachflächen (Satteldach, Zeltdach, Walmdach) Im WA1 ist eine Dachneigung von 22° - 30° zulässig. Im WA2 ist eine Dachneigung von 22° - 30° zulässig. Im WA3 ist bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss eine Dachneigung von 35°-45° und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen eine Dachneigung von 22°-30° zulässig. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sowie bei untergeordneten Gebäudeteilen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
Dachaufbauten und -einschnitte	Dachaufbauten und -einschnitte sind bei Dachneigungen von < 30° unzulässig. 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. Beton-dachsteine zu verwenden; eine Dachbegrünung kann ausnahmsweise zugelassen werden. Bei Dachneigungen unter 25° sind ausnahmsweise abweichende Materialien und Farben zulässig.
Einfriedungen	Als Grundstückseinfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur Heckenpflanzungen aus einheimischen Gehölzen zulässig. Der Abstand von der Außenkante des Gehölzes zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 0,5 m nicht unterschreiten. In Verbindung mit Heckenpflanzungen sind Zäune bis 1,00 m Höhe sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zulässig.
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)	
Einzel-pflanzungen	Je 400 m² vollendeter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1,00 m Höhe) anzupflanzen, mindestens jedoch ein heimischer Laubbaum pro Grundstück. Angepflanzt werden können Bäume 1. Ordnung (über 20,00 m Endhöhe im ausgewachsenen Zustand), 2. Ordnung (12,00 m - 20,00 m Endhöhe) oder 3. Ordnung (5,00 m - 12,00 m Endhöhe).
Hinweise	
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:	
Fledermäuse: Eine Inanspruchnahme der Bäume, die eine Eignung als Ganzjahresquartier besitzen, ist nur im Zeitraum von Anfang September bis Ende Oktober zulässig. Eine Inanspruchnahme der Bäume, die eine Eignung als Sommer- oder Zwischenquartier aufweisen, ist nur im Zeitraum Anfang September bis Ende Februar zulässig. Unmittelbar vor einer Inanspruchnahme der Bäume muss durch einen Fachgutachter kontrolliert werden, ob eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse besteht. Eine Fällung darf erst nach Freigabe durch den Fachgutachter erfolgen. Wenn eine Quartiersnutzung besteht, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen und Überwinterungshöhlen zu schaffen. Bei der Anbringung der Quartiere ist eine ökologische Begleitung durch einen Fledermausexperten bzw. einen Ornithologen sicherzustellen. Die Fledermauskästen sind an Bäumen im Plangebiet oder dessen Umgebung anzubringen. Die Kästen sollten nach Süden orientiert sein, dürfen jedoch nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt werden. Fledermäuse müssen die Kästen frei anfliegen können. Die optimale Montagehöhe der Kästen liegt zwischen 3 m und 5 m.	
Star: Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen Ende Juli und März durchzuführen, das heißt außerhalb der Brutzeit des Stares. Im Umfeld des Plangebiets sind vier artspezifische Nisthilfen für den Star anzubringen. Bei der Anbringung der Quartiere ist eine ökologische Begleitung durch einen Fledermausexperten bzw. einen Ornithologen sicherzustellen.	
Girlietz: Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen September und März durchzuführen, das heißt außerhalb der Brutzeit des Girlietz.	
Mutterboden: Nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.	
Kulturgeschichtliche Bodenfunde: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfabungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Löhne - Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen - Außenstelle Bielefeld - Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Telefon 0251 591 8961, Fax: 0251 591 8989, lwi-archaeologie-bielefeld@lwl.org, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW).	
Kampfmittel: Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.	
Kabel und Leitungen Deutsche Bahn AG: Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.	
Telekommunikationsgesetz: Gemäß § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz ist stets sicherzustellen, dass neu errichtete Gebäude gebäudeintern bis zu den	

Netzschlusspunkten mit passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohren) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.	
Einzelpflanzungen: Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung der Grundstücke zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine - nicht abschließende - Liste empfehlenswerter heimischer Gehölze nach Wuchsgrößen ist der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.	
Entwässerung: Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem über die in der Straße "Amselweg" vorhandene Schutz- und Regenwasserkanalisation. Da die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ den der General-entwässerungsplanung zugrundeliegenden bebauten/befestigten Flächenanteil (im Mittel 23%) nicht unerheblich überschreitet, hat die Niederschlagswasserbeseitigung zusätzlich über private Regenwasserrückhalteanlagen auf dem Grundstück zu erfolgen.	
B. Rechtsgrundlagen	
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440); § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 193); die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).	
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.	

C. Planzeichenerklärung Gestaltungsplan

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Vorschlag für neues Gebäude
	Verkehrsfläche
	private Grundstücksfläche
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude



Geltungsbereich Übersichtsan M. 1:5.000

STADT LÖHNE

GEM. GOHFELD FLUR 71

BEBAUUNGSPLAN NR. 218A

„Zum Flachsland“

Satzungsfassung		Vorentwurf	Februar 2020
KATASTERGRUNDLAGE		Entwurf	Juni 2020
Stand: 02/2020		erneuter Entwurf	
Ergänzt:		Satzungsfassung	Dezember 2020
geändert am: 3. Februar 2021		bearbeitet von: gezeichnet von:	
geplottet am:		Verzeichnis:	

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:		Diese Neuaufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Löhne vom 20.02.2020 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 04.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.		Nach ortsüblich öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a (3) BauGB am 04.03.2020 und am 20.05.2020 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches durch Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in einem öffentlichen Anhörungstermin am 12.03.2020. Daneben bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in der Zeit vom 09.03.2020 bis zum 22.03.2020 sowie vom 25.05.2020 bis zum 29.05.2020. Beteiligte nach § 4 (1) Satz 1 des Baugesetzbuches sind über die Planung durch Schreiben vom 20.07.2020 unterrichtet worden.		Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 24.09.2020 bis zum 28.10.2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 09.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Beteiligte nach § 4 (2) des Baugesetzbuches sind von der Auslegung durch Schreiben vom 23.09.2020 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 16.12.2020 als Sitzung beschlossen worden.		Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches sind der Beschluss des Bebauungsplanes als Sitzung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 13.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.	
Löhne, den 11.01.2021		Löhne, den 11.03.2020		Löhne, den 30.07.2020		Löhne, den 03.11.2020		Löhne, den 21.12.2020		Löhne, den 20.01.2021	
Off. best. Vermessungslsg. gez. Schumann		STADT LÖHNE - Der Bürgermeister- gez. Poggemöller		STADT LÖHNE - Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Niemeyer		STADT LÖHNE - Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Niemeyer		Löhne, den 21.12.2020 - Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Poggemöller		STADT LÖHNE - Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Niemeyer	
Hempel + Tacke GmbH		STADT LÖHNE		STADT LÖHNE		STADT LÖHNE		Löhne, den 21.12.2020		STADT LÖHNE	
Am Stadtholz 24-26 • 33609 Bielefeld		- Der Bürgermeister-		- Der Bürgermeister-		- Der Bürgermeister-		Bürgermeister		- Der Bürgermeister-	
Tel: 0521-55 73 55 50 • Fax: 0521-55 73 55 55		gez. Tacke		Im Auftrag		Im Auftrag		Schriftführer		Im Auftrag	
www.staedtebauplanung.de		gez. Schumann		gez. Niemeyer		gez. Niemeyer		gez. Budde		gez. Niemeyer	