

# 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 141 "Gebiet südlich der Ravensberger Str. zwischen Ostensieler Weg und Königstr.", Ortsteil Löhne

Nachstehende Festsetzungen gelten nur für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141. Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 141 weiter.

## A. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850).
- **Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (G.V.NRW S. 255) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (G.V.NRW S. 439).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Neufassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- **Bundesbodenschutzgesetz**; Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2332, 2334)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. 04. 2002 (GV NRW S. 160)
- **Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NW S. 926 / SGV NW 77)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. September 2002 (BGBl. I S. 3622)
- **Abstandserlass NRW**, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (V B 5 – 8804.25.1) vom 02. April 1998 (MBL Nr. 43 vom 02. Juli 1998 S. 744)
- **Bebauungsplan Nr. 141 „ Gebiet südlich der Ravensberger Straße zwischen Ostensieler Weg und Königsstraße“** in der Fassung vom 28.03.1995

jeweils in der aktuell gültigen Fassung

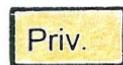
## Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB

Planzeichenerläuterung

### Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Privatweg

### Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Baugrenze

# B. Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

## 1.0 Begriffe

Der Vorgarten umfasst die Fläche in der 5 m tiefen Zone parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

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

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)



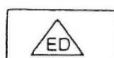
Allgemeines Wohngebiet

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. Ausnahmsweise sind kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe wie Büros o.ä. zulässig.

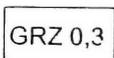
## 1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise



Offene Bauweise gem. BauNVO



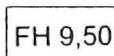
Offene Bauweise,  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



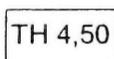
Grundflächenzahl : 0,3



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



maximales Maß der Firsthöhe 9,50 m



maximales Maß der Traufhöhe 4,50 m

Auf Grund der relativ großen Grundstücke ist eine Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO von 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO ist nicht zulässig.

Die Traufhöhe wird mit 4,50 m und die Firsthöhe mit 9,50 m festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen der Traufhöhe können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie bei verspringenden Gebäudeteilen konstruktiv bedingt sind, jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut über der Oberkante Straßenmitte der zugeordneten Erschließungsstraße. Die Firsthöhe ist definiert als Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachfläche und Oberkante Straßenmitte der zugeordneten Erschließungsstraße. Bei Straßenneigung ist die mittlere Höhe des zugeordneten Straßenabschnittes maßgebend.

## 1.3 Garage und Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder zur seitlichen Grenze der Nachbargrundstücke bis zur Tiefe der überbaubaren Flächen hin zulässig. Zwischen Garagen und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Zwischen Carports und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

## 1.4 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind generell höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. (1 Doppelhaus = 2 Wohngebäude).

## 1.5 Regenwasserbewirtschaftung

Auf Grund der verschiedenartigen Bodenverhältnisse im Plangebiet werden drei Regenwasserbewirtschaftungsbereiche (RWBB) Bereiche festgelegt, in denen der Umgang mit Regenwasser in unterschiedlicher Form geregelt ist.

westlich  
RWBB 1. In dem Bereich ~~östlich~~ des Ostensieker Weges ist eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich. Das anfallende Wasser ist in den vorhandenen Regenwasserkanal der teilweise als offener Wegeseitengraben verläuft, einzuleiten, wobei vor Einleitung jeweils auf den privaten Grundstücken eine ausreichend dimensionierte Rückhaltung baulich vorzusehen ist. Diese liegt gemäß ATV-A 117 bei 1,5 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche.

RWBB 2. Für die Flurstücke 346, 347 und 357 tlw. ist gemäß des Gutachtens eine Versickerung möglich. Diese soll auf dem westlichen Teil der Grundstücke erfolgen. Hierzu ist dort gemäß ATV-A 138 dort jeweils eine Rückhalte- und Versickerungsmulde mit einem Volumen von 12 m<sup>3</sup> zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

RWBB 3. In der Heidestraße ist ein öffentlicher Regenwasserkanal vorhanden. Da auf Grund der dort abgeschätzten Bodenverhältnisse und der topographischen Verhältnisse mit einer Neigung zur Heidestraße eine Rückhaltung bzw. Versickerung nicht möglich ist, soll das anfallende Regenwasser in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

## 1.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ( § 9 (1) 20 BauGB)



### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Fläche sind als Biotope in Form von „Feldhecken“ zu entwickeln und zu unterhalten. Spielplätze und Regenwasserversickerungs- und -rückhalteanlagen sind hier unzulässig.

Die bezeichneten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen, Sträuchern bzw. Hecken in einer Breite von 5,00 m zu bepflanzen Die festgesetzten Anpflanzungen haben spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erfolgen, Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten; abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Die Flächen dürfen nur mit bodenständigen einheimischen Laubbäumen und –sträuchern aus folgender Pflanzliste in Form einer mindestens 3-reihigen freiwachsenden Hecke bepflanzt werden. Der Pflanzenabstand hat max. 1,50 m und der Reihenabstand max. 1,00 m zu betragen Die Pflanzen sind auf Lücke zu setzen.

## 1.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( § 9 (1) 25 a BauGB)

Je 400 m<sup>2</sup> vollendeter Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 cm – 14 cm gemessen in 1 Meter Höhe zu pflanzen, mindestens jedoch ein Laubbaum pro Grundstück. Diese Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anpflanzungen haben spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erfolgen, Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten; abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

(Hinweis zu 1.6 und 1.7: Eine – nicht abschließende – Aufzählung empfohlener Bäume, Sträucher und Pflanzen ergibt sich aus der der Begründung als Anlage beigefügten Liste.)

# C. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 86 (1) u. (4) BauO NRW)

## 2.1 Gestaltung der Dächer

### Allgemeines

a) Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

b) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform, Dachneigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dacheindeckung einheitlich zu wählen. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind aufeinander abzustimmen.

### Dachform und Dachneigung

DN40°-55°	Dachneigung der Hauptgebäude	40° - 55°.
-----------	------------------------------	------------

Zulässig sind nur geneigte Dachflächen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Pultdach) mit einer Dachneigung von 40° - 55°. Für untergeordnete Baukörperteile, Garagen und Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

### Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als  $\frac{1}{2}$ , Dacheinschnitte nicht breiter als  $\frac{1}{3}$  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

Als Dacheindeckung sind schwarze, braune oder rote, unglasierte Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden; alternativ ist eine Dachbegrünung zulässig.

Bei Dachneigungen unter 25° sind ausnahmsweise abweichende Materialien und Farben zulässig.

## 2.2 Wandflächen

Äußere Wandflächen sind in Putz, Mauerwerk oder Holz herzustellen. Für untergeordnete Wandteile sind andere Materialien zulässig.

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

## 2.3 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur Heckenpflanzungen zulässig.

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

## D. Hinweise:

### 1. 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 Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie- -Amt für Bodendenkmalpflege-, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax: 0521/5200250, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

### 2. Regenwasserbewirtschaftung

Die Sammlung und Nutzung von Regenwasser in Zisternen, z. B. zur Gartenbewässerung, wird empfohlen.

### 3. Landschaftsschutzgebiet

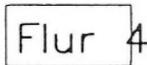
Die Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung gem. § 27 Landschaftsgesetz NRW vom 15.09.1994 sowie des Landschaftsplans Löhne-Kirchlengern vom 04.11.1995 sind zu beachten.

---

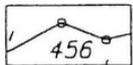
## Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge



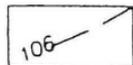
Vorhandene Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude, Garagen



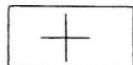
Flurnummer



vorh. Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Geländehöhe



Koordinatenkreuze, Abstand 100 m