

STADT LÖHNE: BEBAUUNGSPLAN NR. 223 "Wohngebiet Zur Mergelkuhle"



| | | | | | |
|---|---|--|--|--|---|
| <p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</p> <p>Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB i. V. m. § 1(8) BauGB vom Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Löhne am beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ortsblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Löhne, den Stadt Löhne Der Bürgermeister (Poggendorf)</p> | <p>Frühzeitige Beteiligung gemäß § 13b i. V. m. § 3(1), 4(1) BauGB</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13b i. V. m. § 3(1) BauGB durchgeführt durch Auslegung der Planunterlagen vom bis Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 13b i. V. m. § 4(1) BauGB beteiligt.</p> <p>Löhne, den Stadt Löhne Der Bürgermeister Im Auftrag (Niemeier)</p> | <p>Öffentliche Auslegung gemäß § 13b i. V. m. § 3(2) BauGB</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Plan-Entwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 13b i. V. m. § 3(2) BauGB mit bis öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 13b i. V. m. § 4(2) BauGB beteiligt.</p> <p>Löhne, den Stadt Löhne Der Bürgermeister Im Auftrag (Niemeier)</p> | <p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Löhne gemäß § 10(1) BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Löhne, den Stadt Löhne Der Bürgermeister Im Auftrag (Poggendorf)</p> | <p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>Der Beschluss dieses Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsblich bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Löhne, den Stadt Löhne Der Bürgermeister Im Auftrag (Niemeier)</p> | <p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis)</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i. V. m. dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig.</p> <p>Herford, den Vermessungsbüro Dipl.-Ing. U. Elschen</p> |
|---|---|--|--|--|---|

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);
 Planzonenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
 Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);
 Gemeindeordnung 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 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);
 Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**
 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.2
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß
 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß
 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß
 Höhe baulicher Anlagen (§ 16, § 18 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe, siehe textliche Festsetzung D.2.1:
 - Zulässige Traufhöhe, Höchstmaß
 - Zulässige Traufhöhe, Mindest- und Höchstmaß
 - Zulässige Firsthöhe, Höchstmaß
 Hinweis: Konkretisierung und Abstimmung der Bezugshöhe erfolgen im weiteren Verfahren.
- Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Hauptfrüchtigung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper, parallel zur Festsetzung der Baugrenze
- Verkehrsräume (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Fuß- und Wirtschaftsweg, öffentlich
 - Privatweg
 Ein-/Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten für Kfz
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
 Bereich ohne Fassadenöffnungen schutzbedürftiger Räume nach TA Lärm, siehe textliche Festsetzung D.4.1
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
 Strauchhecke (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung D.5.1
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
 Maßangaben in Meter
- Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)**
 Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässigen Dachneigungen gemäß Planeintrag:
 - Satteldach (SD), Walmdach (WD), z. B. mit 35° bis 50° Dachneigung
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)**
 Neuauweisung des Heilquellenschutzgebiets „Bad Oeynhausens“:
 Das Plangebiet wird nach dem Entwurf der Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 03.08.2022 innerhalb der quantitativen Schutzzone B des Heilquellenschutzgebiets „Bad Oeynhausens“ liegen.
 Hinweis:
 Im Zeitraum August/September 2022 hat der Entwurf der Heilquellenschutzgebietsverordnung offen gelegen. Eine Bekanntmachung der Verordnung zum neu ausgewiesenen Heilquellenschutzgebiet ist bislang nach nicht erfolgt

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen**
 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
 Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
 Flurgrenze
 Höhen in Meter über NN (Einmessung Vermessungsbüro Elschen, 12/2021)
- Planerische Darstellungen und Hinweise**
 Vorgeschlagene Grundstücksteilungen für die Neuplanung (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)
 Vorgeschlagene Gebäudekörper (unverbindlich)
 Vorbelastung durch Gewerbelärm:
 im gekennzeichneten Bereich überschreiten die gutachterlich ermittelten Außenlärmpegel die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete, die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden eingehalten.
 Kanalbestand der Stadt Löhne:
 - Regenwasserkanal
 - Schmutzwasserkanal

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**
 1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**
 a) **Allgemein zulässig** sind gemäß § 4(2) BauNVO:
 - Wohngebäude,
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 b) Gemäß § 1(5) BauNVO i. V. m. § 4(2) BauNVO können der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke **ausnahmsweise** zugelassen werden.
 c) Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 1-5 BauNVO insgesamt **unzulässig** (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):** Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 3(11) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohnung zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
 2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):** Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen ergeben sich für die festgesetzten Teilflächen aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte.
 a) **Definition der oberen Bezugshöhe:**
 - **Traufhöhe (TH):** Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - **Firsthöhe (FH):** Als oberster Abschluss (= maximal zulässige Gesamthöhe) gilt die Oberkante First.
 b) **Ausnahmeregelung gemäß § 3(11) BauGB für den überplanten Altbestand:** Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessenes Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) sind Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zulässig, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Trauf- und Gesamthöhen des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zu jeweils bestehenden Trauf- bzw. Gesamthöhe).
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 3.1 **Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO:** Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher und privater Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand zu diesen Verkehrsflächen zu wahren, der gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrenzung zu bepflanzen ist.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
 4.1 **Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm:**
 a) **Ausschluss von Fassadenöffnungen schutzbedürftiger Räume nach TA Lärm:** Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind Fassadenöffnungen von schutzbedürftigen Räumen nach TA Lärm (= Immissionsort) unzulässig, zulässig sind lediglich feste Verglasungen zur Belichtung von Innenräumen. Fassadenöffnungen nicht schutzbedürftiger Räume nach TA Lärm sind hiervon nicht betroffen.
 Hinweis: Immissionsorte nach TA Lärm liegen bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters eines schutzbedürftigen Raums (= zum abzuwendenden Aufenthalt von Menschen bestimmter Raum).
 b) **Ausnahmeregelung gemäß § 3(11) BauGB:** Ausnahmen von der geregelten Schutzvorkehrung können zugelassen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von 55/40 dB(A) tags/nachts an den Immissionsorten eingehalten werden.
 5. **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
 5.1 **Anpflanzung einer Strauchhecke:** Innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche ist eine mindestens zweireihige freiwachsende, geschlossene Strauchhecke aus standortgerechten heimischen Sträuchern mit einem Pflanzabstand von im Mittel 1,5 m innerhalb und zwischen den Reihen fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle und abgängiger Bestand sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
 5.2 **Pflanzgebot in Vorgärten:** Die Vorgärten (siehe Hinweis Vorgärten) sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdrurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserdurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.
 5.3 **Pflanzung von Bäumen je Baugrundstück:** Je 400 m² vollendeter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbau (Stammumfang mindestens 12-14 cm gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode entsprechend zu ersetzen. Je Baugrundstück ist jedoch mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbau zu pflanzen.
 Pflanzvorschlüge/Hinweise: Angepflanzt werden können Bäume 1. Ordnung (über 20 cm Endhöhe im ausgewachsenen Zustand, 2. Ordnung (12-20 m Endhöhe) oder 3. Ordnung (5-12 m Endhöhe)).
 5.4 **Dachbegrenzung:** Dächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung ist mit einer artenreichen, standortgerechten Vegetation aus Sedum, Kräutern und Gräsern vorzunehmen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind gleichartig zu ersetzen. Die Kombination der Begrünung mit Solaranlagen ist zulässig.

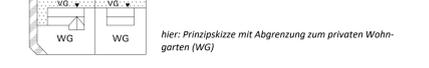
E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften

- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)**
 1.1 **Dachformen und Dachneigungen:** Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich jeweils aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. **Abweichungen** können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen zugelassen werden.
 1.2 **Dachaufbauten und Dachschritte, Dachgestaltung:**
 a) **Dachaufbauten** sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
 b) **Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachschritte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamthöhe 50 % der jeweiligen Traufenlänge (exklusive Dachüberstände) nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortsgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).
 c) Die **Firstoberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.
 d) Als **Dacheindeckung** sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig. Als Dacheindeckung allgemein zulässig sind Dachbegrünungen und Solaranlagen.
 Hinweis: typische Produktbezeichnungen für abgedeckte Dachflächen sind Glas-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenrott-Glas, Glas, Hochglanz-Glas, Schwarz-Matt-Glasur.
 1.3 **Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen):** Auf dem Dach montierte Solaranlagen sind mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen.
 1.4 **Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Bei Doppelhäusern sind Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz) sowie Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dacheindeckung einheitlich zu wählen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.
 1.5 **Abweichungen:** Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessenes Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können ggf. Abweichungen von den Anforderungen i. V. m. § 1.1 bis § 1.4 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Baukörpergestaltung des betroffenen Altbaus bewegen.
- Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 5 BauO NRW)**
 2.1 **Einfriedigungen** zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen hin sind nur heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen zulässig, diese müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß-Anpflanzungen) von der jeweiligen Verkehrsfläche abgesetzt sein. Zur Gartenmauerseite oder zwischen mehrreihigen Hecken sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich.

Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften
 Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Sonstige Hinweise

- Altstätten und Kampfmittel:**
 Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.
 Kampfmittelreste können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verhältnisse hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder durch die Polizei zu verständigen.
- Bodenkennlinie:**
 Im Rahmen Umfeldes Plangebiets wurden nach Mitteilung des LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld archäologische Fundplätze dokumentiert, so dass für den Bereich des Plangebiets das Vorkommen eines weiteren Bodenkennlinie nicht auszuschließen sei. Im Vorfeld der Planung ist eine archäologische Prospektion im Bereich der Flurstücke 181, 182, 183 und 735 durchgeführt worden, in deren Ergebnis keine archäologischen Befunde oder Funde angetroffen worden sind. Die Flurstücke 169 und 236 waren nicht Teil der Untersuchung, Einzelheiten über eine ggf. auch dort im Vorfeld von Baumaßnahmen erforderliche archäologische Prospektion sind frühzeitig mit der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld abzustimmen.
 Hiervon unberührt gilt: Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Befunde oder Befunde (Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit etc.) entdeckt, ist dieses der Unteren Denkmalbehörde oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckung ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 14ff. DStGH NRW).
- Ökologische Belange, Baumschutz:**
 Die Berücksichtigung ökologischer Belange in Bauweise und Bauausführung wird nachdrücklich empfohlen. Dieses betrifft z. B. Maßnahmen zur Wasser- und Energieeinsparung, die Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe u. v. m., Grünflächen oder Grundstücksflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind weitestgehend möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.
 Die Satzung der Stadt Löhne zum Schutz des Baumbestands vom 14.05.1981 in der Fassung vom 28.06.2016 ist zu beachten.
- Definition Vorgärten (VG):**
 Nicht überbaubare bzw. nicht überbaubar Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang straßenseitiger vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3,0-5,0 m zu den zu den (Plan-)Straßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze). Wohnhöfen / Flächen von in der Regel ungefähr 10,0 m Tiefe mit Süd-/Westerschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.



hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohnhof (WG)

**STADT LÖHNE:
BEBAUUNGSPLAN NR. 223
„Wohngebiet Zur Mergelkuhle“**

Stand März 2023, Standort: Heilquellenschutzgebiet - Altbau Wohngebiet - Version 3.0
[www.gisportal.de/03/03/03/2023-03-03]

Gemarkung Gohfeld **Übersichtskarte: 1:10.000**

0 25 50 m

Maßstab Plankarte: 1:500 Planformat: 101 cm x 85 cm

Nord

| | |
|--|--|
| Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29 | Vorentwurf April 2023 Gezeichnet: Pr Bearbeitet: Ro/Lo |
|--|--|

Pr. 20230406_223_V0000001