

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV NRW S. 259), 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 2 des Gesetzes vom 03.02.2004 (GV Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV NRW S. 259).
--

B. 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							
	<table border="1"> <tr> <td>Baugebiet</td> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>Grundflächenzahl</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>Wandhöhe</td> </tr> </table>	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Grundflächenzahl	Dachform	Wandhöhe
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse						
Bauweise	Grundflächenzahl						
Dachform	Wandhöhe						

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)
--	---

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)	
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
<u>Zulässig sind:</u>	
- Wohngebäude,	
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,	
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	
<u>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</u>	
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.	
Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.	

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16 u. 20 BauNVO) zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,3	Grundflächenzahl (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO) Grundflächenzahl
WH 5,0 m	Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO) maximal zulässige Wandhöhe an der Traufseite als Höchstgrenze in Metern, die Wandhöhe wird bestimmt gemäß § 6 (4) BauO NW Im WA 1 ist eine Wandhöhe von maximal 5,00 m zulässig ; abweichend hiervon ist bei Gebäuden mit anderen Dachformen als Satteldächern (z.B. Pultdächer) einseitig eine Wandhöhe bis 6,50 m zulässig.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)	
	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen
	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.
	vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptbaukörpers

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)	
	Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen
	Zweckbestimmung: Elektrizität: 110kV Umspannwerk / ONS-Station

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)	
	Schmutzwasserkanal

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 14 BauGB i. V. m. § 51a des Landeswassergesetzes)	
	Umgrenzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)	
	öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung: Spielplatz
	öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung: naturnahe Grünanlage
	private Grünfläche: Zweckbestimmung: naturnahe Grünfläche

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)	
	Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger u. Versorgungsträger

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)	
Flächenhafte Anpflanzung	Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen -Wildform- zu bepflanzen ; die Flächen für die oberirdischen Versickerungsanlagen sind bei naturnaher Gestaltung anzurechnen.
Einzel-pflanzung	Je 400 m ² vollendeter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, mindestens jedoch ein Laubbaum pro Grundstück . Angepflanzt werden können Bäume 1. Ordnung (über 20 m Endhöhe im ausgewachsenen Zustand) oder 2. Ordnung (12 m - 20 m Endhöhe) mit einem Mindeststammumfang von jeweils 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe.
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)	
---	--

Wandflächen	Äußere Wandflächen sind in Putz, Sichtmauerwerk oder Holz herzustellen. Bei untergeordnete Wandteile sind darüber hinaus Sichtbeton, Schiefer und Faserzement-schindel zulässig.
Dachform und -neigung	Bei Wohngebäuden einschließlich ihrer Anbauten sind nur geneigte Dachflächen GD (<i>Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Pultdach</i>). Zulässig sind Dachneigungen von 15 - 55°. 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 (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 <i>nicht glänzende</i> Ziegel bzw. Betondachsteine 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 zulässig. In Verbindung mit Heckenpflanzungen sind Drahtzäune bis 1 m Höhe sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zulässig.

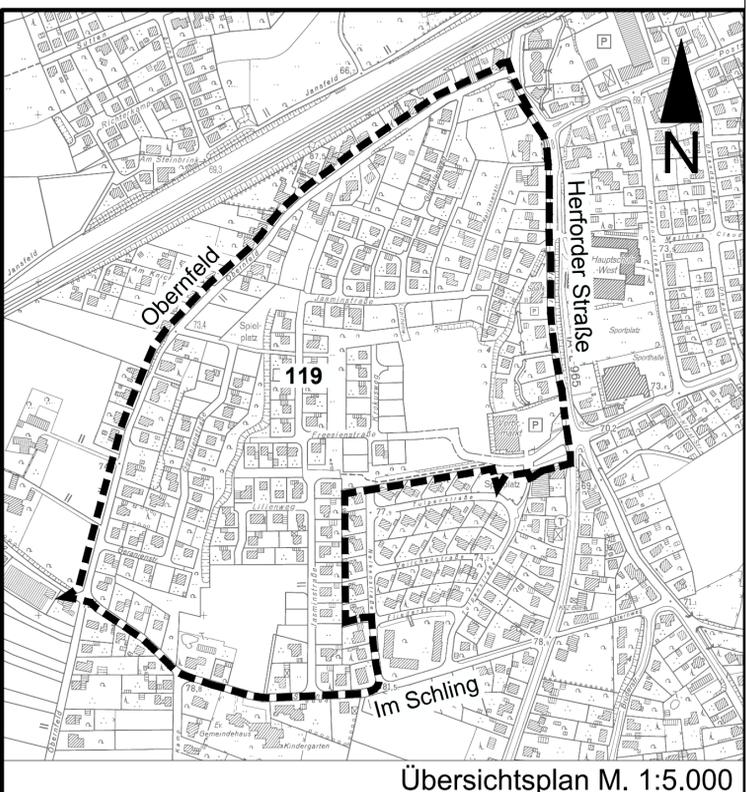
Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) NBauGB)	
Im WA 1 sind je selbständigem Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, einzelnes Reihenhauses) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.	

C. Nachrichtliche Übernahmen

	Grenze des Landschaftsschutzgebietes gem § 27 Landschaftsgesetz NRW vom 15.09.1994 sowie Landschaftsplan Löhne-Kirchlingern vom 04.11.1995.
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 - 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 und Hinweise

Kartographische Darstellungen	
	vorhandene Bebauung
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksgrenze geplant
	Flurgrenze
	Maßangabe in Metern
	Böschung
	Höhenschichtlinien



STADT LÖHNE		
GEM. Gohfeld	FLUR 25	
BEBAUUNGSPLAN NR. 119		
"Gebiet nördliches Oberfeld im Stadtteil Löhne-Ort"		
	Vorentwurf	11.11.2004
	Entwurf	
KATASTERGRUNDLAGE Stand: 06.06.2011 Ergänzt:	Maßstab 1 : 1.000	erneuter Entwurf
		Satzungsfassung