BESCHEINIGUNGEN

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Löhne, den 16.04.2012
Öff. best. Vermessungsing
gez. Schumann

Planentwurf:
STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
-Planung und Umwelt-
Löhne, den 16.04.2012
Im Auftrag
gez. Helten

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluss des Rates der Stadt Löhne vom 15.12.2010 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 05.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Löhne, den 07.02.2010
STADT LÖHNE
Bürgermeister
gez. Helten

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 09.11.2011 bis zum 09.12.2011 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 31.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Löhne, den 12.12.2011
STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
Im Auftrag
gez. Helten

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 14.03.2012 als Satzung beschlossen worden.
Löhne, den 15.03.2012
Bürgermeister
gez. Held
Schriftführerin
gez. Brüggemann

Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches sind der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 18.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.
Löhne, den 19.04.2012
STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
Im Auftrag
gez. Helten

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt.
Löhne, den __.__.____
STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
Im Auftrag
_____

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619),

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 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010,

Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729),

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 1 des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung - OO-Reformgesetz vom 24.05.2011 (GV NRW S. 271),

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 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185).

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

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl o. Trauf-, Firsthöhe o. Gebäudehöhe
Dachform	Dachneigung
Bauweise	Zahl der Wohneinheiten

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gem. §§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

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

WR **Reines Wohngebiet** (§ 3 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmen (§ 3 (3) BauNVO) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

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

WA **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16 u. 20 BauNVO)

II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3 **Grundflächenzahl** (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)

0,6 **Geschossflächenzahl** (§§ 16, 17 u. 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)

TH 4,0 m **Traufhöhe** als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten

- unterer Bezugspunkt: ist die Fahrbahnoberfläche des dem Baukörper zugeordneten Privatweges gemessen in der Mitte des Baukörpers
- oberer Bezugspunkt: ist der Schnittpunkt von den Außenflächen der Außenwände und der Dachhaut

FH 9,5 m **Firsthöhe** als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten

- unterer Bezugspunkt: ist die Fahrbahnoberfläche des dem Baukörper zugeordneten Privatweges gemessen in der Mitte des Baukörpers
- oberer Bezugspunkt: ist der oberste Punkt der Dachfläche

GH 9,5 m **Gebäudehöhe** als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten

- unterer Bezugspunkt: ist die Fahrbahnoberfläche des dem Baukörper zugeordneten Privatweges gemessen in der Mitte des Baukörpers
- oberer Bezugspunkt: ist der oberste Punkt der Dachfläche

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

ED zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

E zulässig sind Einzelhäuser

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)
Garagen sind in den reinen Wohngebieten ausgeschlossen.
Sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauO NRW (überdachte Stellplätze, etc.) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche einhalten. Ausgenommen hiervon sind Müllsammelplätze, diese sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.

vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptbaukörpers

Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

St. **Umgrenzung von Flächen für Stellplätze**

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

2 Wo Je Baufeld sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtdreieck:
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

P **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
Zweckbestimmung: Privatweg

F **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
Zweckbestimmung: Fußweg

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB i. V. m. § 51a des Landeswassergesetzes)

Versickerung auf dem Baugrundstück: Auf den Baugrundstücken im Plangebiet sind oberirdische Versickerungsanlagen (Grünmulde, Mulden-Rigole o.ä.) anzulegen. In Bereichen, in denen eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, ist ein Notüberlauf erforderlich, um das überschüssige Regenwasser gedrosselt über Rigolen in den Ostscheider Bach einzuleiten. Zur Überprüfung der konkreten Situation ist ggfs. eine Baugrunduntersuchung erforderlich. **Alternativ** kann das notwendige Regenrückhaltevolumen ganz oder teilweise durch private, ganzjährige genutzte Regenwasserspeicheranlagen (z.B. Zisternen) bereitgestellt werden.

Hinweis: Bei der Erstellung der Versickerungsanlagen sind die einzuhaltenden Grenzabstände von 3 m zu Grundstücksgrenzen und 6 m zu Gebäuden ohne wasserdruckhaltende Abdichtung zu beachten.
Kellergeschosse sind gegen von außen drückendes Wasser abzudichten.

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche:
Zweckbestimmung: Bachlauf

private Grünfläche:
Zweckbestimmung: Anpflanzung

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Leitungsrecht
zugunsten der Versorgungsträger

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i. V. m. § 9 (1a) BauGB)

Innerhalb der festgesetzten und mit (a1) gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind auf einer Breite von 6m standortgerechte, heimische Sträucher als dreireihige Hecke anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.
Die Pflanzung hat in wuchstypischen Gruppen und zueinander versetzt mit einer Pflanzdichte von 1,0 m x 1,5 m zu erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, spätestens jedoch bis zum 31.12.2015 auszuführen.

Innerhalb der festgesetzten und mit (a2) gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind auf einer Breite von 1.5 m und 2,0 m standortgerechte, heimische Sträucher als einreihige Hecke anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.
Die Pflanzung hat mit 5 Pflanzen pro lfm (Schnitthecke) in der Qualität 2xv, oB, 60/100 zu erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, spätestens jedoch bis zum 31.12.2015 auszuführen.

Innerhalb der festgesetzten und mit (b) gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind einreihige Schnitthecken mit heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die Pflanzung hat mit 5 Pflanzen pro lfm in der Qualität 2xv, oB, 60/100 zu erfolgen.
Die Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch bis zum Zeitpunkt der Bauabnahme auszuführen.

Einzelpflanzung: **anzupflanzender Baum** (i. V. m. § 9 (1a) BauGB) von dem festgesetzten Standort kann in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Zufahrten) abgewichen werden.

Je 400 m² vollendeter Grundstücksfläche ist **ein** standortgerechter, heimischer **Laubbaum** (Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, **mindestens jedoch ein heimischer Laubbaum pro Grundstück** . Vorhandene, heimische Laubbäume werden angerechnet.

Angepflanzt werden können Bäume 1. Ordnung (über 20m Endhöhe im ausgewachsenen Zustand), 2. Ordnung (12 m - 20 m Endhöhe) **oder** 3. Ordnung (5 m - 12 m Endhöhe) mit einem Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe. Die festgesetzten Anplanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der Bebauungsgemäßen Nutzung anzulegen. Bäume sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Hinweise:

a) Eine -nicht abschließende- Liste empfehlenswerter heimischer Wildgehölze nach Wuchsgrößen ist der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

b) Für die Anlage der einreihigen Hecke (1,50m und 2,00m Breite) werden schnittverträgliche Sträucher wie z.B. Liguster oder Hainbuche empfohlen.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltender Baum

Hinweis: Während der Bauphase sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS LP 4 zwingend zu beachten.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Garagenzufahrten (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) und § 86 (4) BauO NRW)

Allgemeines: 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.

Wandflächen: 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.

FD, PD: Zulässig sind nur Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 25°.

SD: Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40-50° im WA, im WR≥ von 35-45° sowie im WR≥ ≤ 45°.
Bei Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und baulichen Anlagen nach § 6 (11) BauONRW sind auch hiervon abweichende Dachneigungen und Dachformen zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte: Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von 35° des Hauptdaches. 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. 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 und privaten Verkehrsflächen hin sind nur Heckenpflanzungen zulässig. In Verbindung mit Heckenpflanzungen sind Zäune bis 1 m Höhe sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen

QSG Das Plangebiet liegt innerhalb des **Heilquellenschutzgebietes** Bad Oeynhausen, **Schutzzonen III b** (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen / Bad Salzuflen vom 16.07.1974).

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 -Außenstelle Bielefeld-, 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 NRW)**.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

Kartographische Darstellungen

vorhandene Bebauung

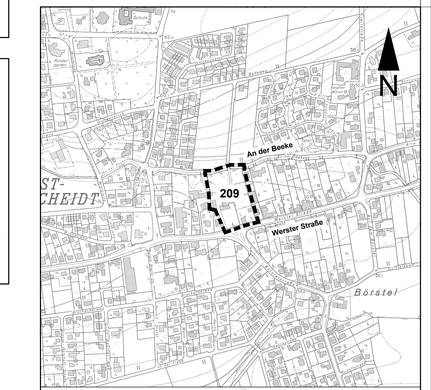
Flurstücksgrenze

Flurgrenze

5 **Maßangabe in Metern**

Hinweis: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Danach sind folgende Maßnahmen bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes zu beachten:

Der Baumbestand mit einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm gemessen in 1m über GOK darf wegen des Fledermausschutzes nur nach vorheriger Inaugenscheinnahme in der Regel im Oktober / Anfang November gefällt werden.



Geltungsbereich Übersichtsplan M. 1:5.000

STADT LÖHNE

GEM. MENNIGHÜFFEN **FLUR 24**

BEBAUUNGSPLAN NR. 209

"Wohngebiet zwischen Werster Straße und An der Beeke"

SATZUNGSFASSUNG

KATASTERGRUNDLAGE
Stand: 12.2010
Ergänzt:

Maßstab 1 : 500

Vorentwurf	15.12.2010
Entwurf	20.07.2011
erneuter Entwurf	
Satzungsfassung	14.03.2012

geändert am: 31. Mai 2012 bearbeitet von: Nattkemper, Anke
gezeichnet von: Gorodetski, Alexander (Stadt Löhne)
geplottet am: 31. Mai 2012
Verzeichnis: S:\CAD\BPLAN\209\Planung\209_SATZUNG.DWG