



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

Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

BW Zweckbestimmung: Befahrbarer Wohnweg

Zweckbestimmung: Parkplatz

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

Zweckbestimmung: naturnah gestaltetes **Regenrückhaltebecken** mit Regenwasserklärbecken

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche: Deich

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

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Lärmschutzwand Höhe: **3,0 m**

Lärmabgewandte Grundrissanordnung:

Sofern keine Lärmschutzwand errichtet wird, sind entlang der 1. Baureihe am Parkplatz die Wohngrundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass die zum dauernden Aufenthalt vorgesehenen Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Lärmvorbelastete Bereiche

Die Bereiche zwischen der südlichen Grenze des Plangebietes bis zur nächstgelegenen Fassadenseite sind durch die vom Sportplatz ausgehenden Geräusche lärmvorbelastet. Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) werden im Geräusch intensivsten Fall um bis zu 3 dB (A) überschritten, die Werte für Mischgebiete (M) eingehalten.

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

Die festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen -Wildform- zu bepflanzen.

Einzel-pflanzungen

Als Maßnahme zum teilweisen Ausgleich der Eingriffe ist i. V. m. § 9 (1a) BauGB je **pflanzung 400 m²** vollendeter Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer **Laubbaum** (Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, **mindestens jedoch ein heimischer Laubbaum pro Grundstück**.

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.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Löhne, den

Dipl.-Ing. Wolfgang und Jens Schumann GbR
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Rosenstraße 30
32584 Löhne

Planentwurf: **Enderweit + Partner GmbH**
Mühlenstraße 31 • 33607 Bielefeld
Fon 0521.96662-0 • Fax 0521.96662-22
In Abstimmung mit

STADT LÖHNE
Der Bürgermeister
Planung und Umwelt

Löhne, den

Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluss des Rates der Stadt Löhne vom _____ aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Löhne, den

STADT LÖHNE
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Löhne, den

STADT LÖHNE
Bürgermeister
Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am _____ als Satzung beschlossen worden.

Löhne, den

Bürgermeister Schriftführerin

Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches sind der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den

STADT LÖHNE
Bürgermeister
Im Auftrag

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom _____ wird bescheinigt.

Löhne, den

STADT LÖHNE
Bürgermeister
Im Auftrag

BEBAUUNGSPLAN NR. 213 "AM PFARRHOLZ"

NUTZUNGSPLAN **M. 1:500**

VERFAHRENSSTAND:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
ENTWURFSBESCHLUSS
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
SATZUNGSBESCHLUSS
RECHTSVERBINDLICHKEIT

DATUM:

GEMARKUNG/ FLUR: MENNIGHÜFFEN / Flur 33
KARTENGRUNDLAGE: 07.07.2011

MAßSTAB: 1:500

0 5 10 15 20 25M

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

Kartographische Darstellungen

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Maßangabe in Metern

STADT LÖHNE
OT MENNIGHÜFFEN

NEUAUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 213
"AM PFARRHOLZ"

VORENTWURF

ÜBERSICHTSPLAN M5000

NUTZUNGSPLAN

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 - GO-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

WA	I	Bauweise	Grundflächenzahl
o	0,4	Bauweise	Grundflächenzahl
GD	1 WE	Dachform	Zahl der Wohneinheiten

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

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

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

I ein Vollgeschoss als Höchstgrenze

0,4 **Grundflächenzahl** (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)

TH 3,5 m **Höhe baulicher Anlagen** (§§ 16 u. 18 BauNVO)

Traufhöhe als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten

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

Größere Traufhöhen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie bei verspringenden Gebäudeteilen konstruktiv bedingt sind, jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge.

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

- unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straße im Endausbauzustand gemessen in der Mitte des Baukörpers
- oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachfläche

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

o **offene Bauweise** (§ 22 (2) BauNVO)

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.

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

in jedem **selbständigen Wohngebäude** (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) ist maximal **eine** Wohnung zulässig.

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 und Hausgruppen 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.

Dachform und -neigung Zulässig sind nur geneigte Dachflächen **GD** (*Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Pultdach*).

Zulässig sind folgende Dachneigungen:

Innerhalb der Baugebiete mit höchstens einem zulässigen Vollgeschoss (I) ist eine Dachneigung von max. 20° zulässig.

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sowie bei untergeordneten Gebäudeteilen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dachgauben sind nicht zulässig

Dacheindeckung Als Dacheindeckung sind schwarze, braune oder rote *nicht glänzende* Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden; eine Dachbegrünung kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Einfriedigungen Als Grundstückseinfriedigung zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur Heckenpflanzungen zulässig.

Der Abstand von der Außenkante des Gehölzes zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 0,5 m nicht unterstreiten.

C. Nachrichtliche Übernahmen

Grenze des **Landschaftsschutzgebietes** gem § 27 Landschaftsgesetz NRW vom 15.09.1994 sowie Landschaftsplan Löhne-Kirchlegem vom 04.11.1995.

Kultur-geschichtliche Bodenfunde Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelkünde, 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).

STADT LÖHNE

OT MENNIGHÜFFEN

NEUAUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 213
"AM PFARRHOLZ"

VORENTWURF

ÜBERSICHTSPLAN M5000

NUTZUNGSPLAN