A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

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 Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Landeswassergesetzes, der Landesbauordnung und des Landesabfallgesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708, 715),

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 I des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung - GO-Reformgesetz vom 09.10.2007 (GV NRW S. 380),

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 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW S. 463).

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenzen (gem. § 9 (7) BauGB) **und Abgrenzungen** (gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

WA	II
o	0,4
GD	FH 9,5

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Grundflächenzahl
Dachform	Firsthöhe

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,

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 1 (5) BauNVO)
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

weitere Ausnahmen (§ 4 (3) BauNVO) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

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

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

II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

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

FH 9,5 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)
zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

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)

2 WE Auf dem rückwärtigen Flurstück 541 sind je Wohngebäude maximal **zwei** Wohneinheiten (2 WE pro EH; 1 WE pro DHH) zulässig.

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**.

Einzelpflanzung 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** .

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.

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)* mit einer Dachneigung von 18-38°.

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 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 Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden.

C. Nachrichtliche Übernahmen

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, Archäologie für Westfalen, 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

5 **Maßangabe in Metern**

95 **Höhenschichtlinien**

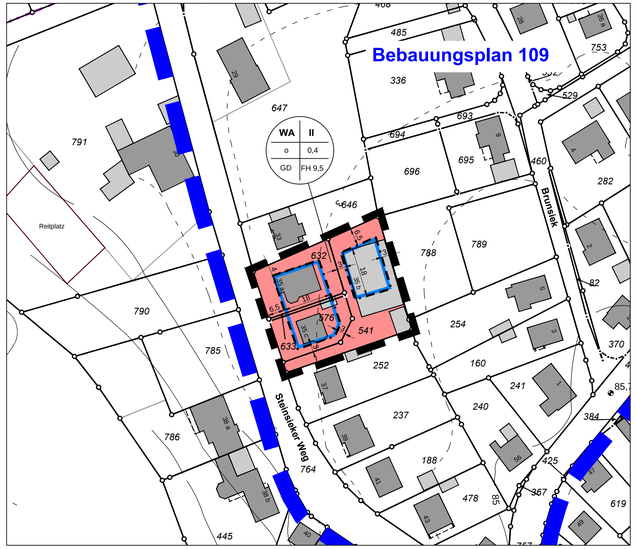
Kampfmittel Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat im Rahmen vergangener Luftbildauswertungen zunächst eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung im Umfeld des 3. Änderungsbereiches festgestellt und hierauf mit Schreiben vom 05.03.2013 an die Stadt Löhne hingewiesen. Insgesamt wurden im Umfeld fünf Blindgängerverdachtpunkte identifiziert. Aus fachlicher Sicht werden weitere Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung als erforderlich angesehen und empfohlen. Hierbei sind die technischen Verwaltungsvorschriften zu beachten.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der als Bombenabwurfgebiet gekennzeichnet ist. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

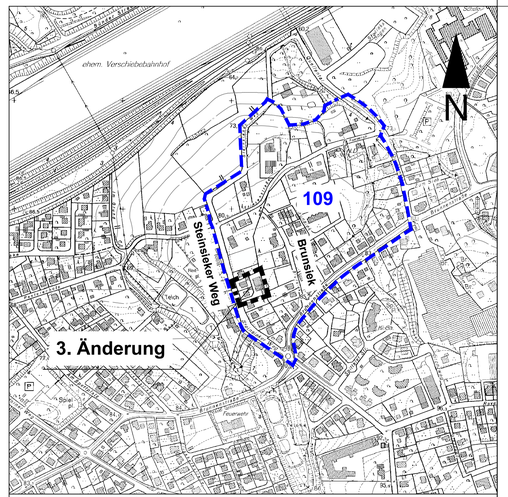
E. Planaufhebung

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109 werden für den Geltungsbereich der 3. Änderung mit Inkrafttreten dieser Planänderung aufgehoben.

Rechtsfassung



3. Änderung



Geltungsbereich Übersichtsplan M. 1:5.000

STADT LÖHNE

GEM. LÖHNE **FLUR 19**

BEBAUUNGSPLAN NR. 109, 3. Änderung

"Wohngebiet zwischen den Straßen Quellental und Steinsieker Weg"

SATZUNGSFASSUNG

Vorentwurf	30.08.2012
Entwurf	30.01.2013
erneuter Entwurf	---
Satzungsfassung	15.05.2013

KATASTERGRUNDLAGE
Stand: Januar 2012
Ergänzt:

Maßstab 1 : 1.000

geändert am: 18. Juli 2013
geplottet am: 18. Juli 2013
Verzeichnis: S:\CAD\BPLAN\109_3\Planung\109_3_SATZUNG.DWG

bearbeitet von: Nattkemper, Anike
gezeichnet von: Gorodetski, Alexander (Stadt Löhne)

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 04.07.2013 Öff. best. Vermessungsing. gez. Schumann	Planentwurf: STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- -Planung und Umwelt- Löhne, den 10.07.2013 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Helten	Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluss des Rates der Stadt Löhne vom 30.08.2012 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt worden. Löhne, den 06.09.2013 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- gez. Held	Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 07.02.2013 bis zum 08.03.2013 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 30.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Löhne, den 15.03.2013 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Helten	Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 15.05.2013 als Satzung beschlossen worden. Löhne, den 22.05.2013 Bürgermeister Schriftführerin gez. Held gez. Brüggemann	Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches sind der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 03.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus. Löhne, den 10.07.2013 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Helten	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom 08.08.2012 wird bescheinigt. Löhne, den 10.07.2013 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- gez.Helten