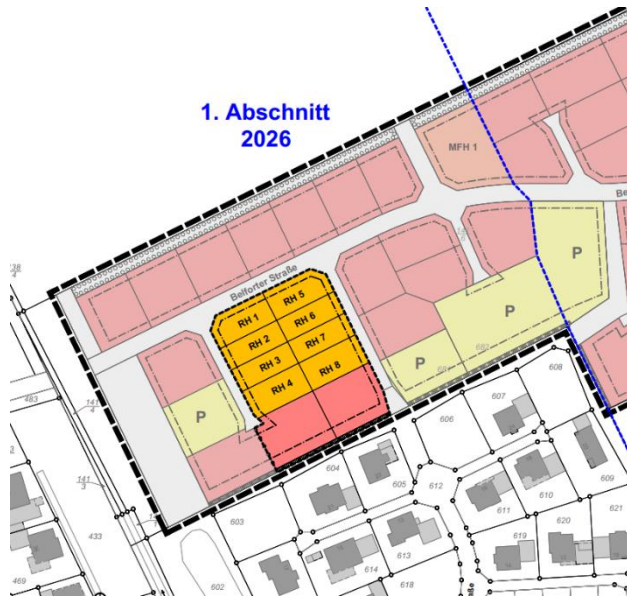


Bürgerinformation

zum Bebauungsplan Nr. 146 C
„Nördlich der Pariser Straße / westlich
der Jägerstraße“ für Doppelhäuser und
Hausgruppen (WA 2)



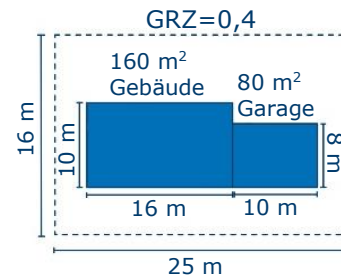
**Bitte beachten Sie bei Ihren
Planungen frühzeitig folgende
Regelungen des Baurechts...**

1. Die **Mindestgrundstücksgröße** je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe liegt bei 250 m². Die Baugrundstücke dürfen max. 1.200 m² groß sein. Bei Grundstücksteilungen sollte dies unbedingt beachtet werden, da ansonsten einer Baugenehmigung nicht zugestimmt werden kann.

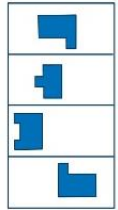
2. Je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit in einer Hausgruppe sind **max. zwei Wohnungen** zulässig.

3. Die **Grundflächenzahl (GRZ)** liegt bei 0,4, d. h. Sie dürfen 40 % Ihres Grundstücks versiegeln.

Achtung: Für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen (z. B. eine Gartenlaube) ist eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % zulässig, d. h. Sie können mit den o. g. Anlagen insgesamt 60 % Ihres Grundstücks versiegeln! Bei 400 m² Grundstück also insgesamt 240 m².

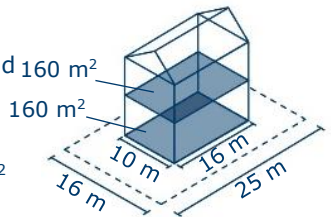


4. Das Gebäude darf **maximal 70 m** lang sein und es gilt die **offene Bauweise**, d. h. es sind entsprechende Abstände zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.



5. Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** liegt bei 0,8. Sie gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche gebaut werden dürfen. Sie ist nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

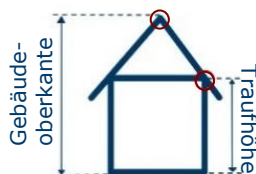
Beispielrechnung:
Sie haben ein 400 m² großes Grundstück und 160 m² eine GFZ von 0,8. Sie dürfen somit maximal eine Geschossfläche von insgesamt 320 m² auf dem Grundstück errichten.



6. Sie dürfen **maximal zwei Geschosse (II)** auf Ihr Grundstück bauen. Ein Vollgeschoss liegt vor, wenn es mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist.



7. Die **Traufhöhe** darf bei maximal 6,5 m liegen. Die Höhe der **Gebäudeoberkante** darf maximal 10 m betragen. Für Flachdächer gilt abweichend eine max. Gebäudehöhe von 6,5 m. Die Höhe wird von der Straßenoberkante aus gemessen.



8. Hauptgebäude müssen sich innerhalb der **Baugrenze** befinden. Zwischen der Baugrenze und angrenzenden **Flächen, die für Anpflanzungen und den Erhalt vorgesehen sind, Schutzobjekten, Grünflächen sowie Straßen**



dürfen **keine** Garagen, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen errichtet werden.

9. Es muss je angefangene 400 m² Baugrundstück ein **standortgerechter Laubbaum** gepflanzt werden.



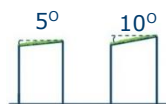
Dabei können Sie zwischen folgenden Baumarten wählen: Baumhasel, Blumenesche, Erle, Feldahorn, Hainbuche, Säulen-Hainbuche, Traubeneiche, Wildbirne, Winterlinde, Mehlsbeere, Haselnuss, Holunder, Schlehe, Vogelkirsche, Weißdorn, Wolliger Schneeball oder Apfeldorn.

10. Ihre Dachflächen (abzüglich nicht nutzbarer Flächen wie Gauben, beschattete Flächen etc.) sind zu mindestens **50 %** mit **Photovoltaikmodulen** auszustatten. So kann die einfallende solare Sonnenenergie genutzt werden, denn **fossile Brennstoffe** für Wärme- und Warmwassererzeugung dürfen in diesem Gebiet **nicht verwendet** werden.

11. Für die **Dacheindeckung** sind nur Dachziegel oder Dachsteine mit den üblichen rotorangen bis rotbraunen sowie dunkelgrauen Farbtönen zugelassen, die nicht reflektieren.



12. Wollen Sie Ihr Hauptgebäude mit einem Dach mit einer **Neigung von 10° oder weniger** bauen, so muss dieses **begrünt** werden.



13. Sollten Sie **Dacheinschnitte** oder **Dachaufbauten** planen, dann gilt eine Breite von höchstens 50 % der Länge der Dachfläche, höchstens aber bis zu einer Breite von 5 m.



Dacheinschnitte



Dachaufbauten

14. Um einen offenen Straßenraum beizubehalten, sind entlang der öffentlichen Straße nur **Hecken aus Laubgehölzen** bis zu einer Höhe von 1,5 m möglich. Zäune sind in Verbindung mit den Hecken auf der Gartenseite erlaubt.

Es können folgende Arten verwendet werden: Hundsrose, Liguster, Hainbuche, Buchsbaum, Weißdorn.

15. Eine flächige Gestaltung der nicht versiegelbaren Flächen – d.h. Flächen, die entsprechend der GRZ nicht versiegelt werden dürfen – mit **toten Materialien**, wie z. B. Kies, Schotter etc. sowie jegliche Form der Versiegelung, auch durch Rasengittersteine, Fugenpflaster etc. darf nicht vorgenommen werden.

Für alle weiteren Fragen:

Stadt Lohne:		04442-886-0
Bauamt:	Frau Graw	04442-886-6101
	Herr Garrecht	04442-886-6503
Liegenschaften:	Herr Bakenhus	04442-886-2301

Hrsg.: Stadt Lohne, Stand November 2025

