

**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

- 0** offene Bauweise
  - a** abweichende Bauweise
- Abweichend von der offenen Bauweise sind für gewerbliche Anlagen im Gewerbegebiet Baukörper mit einer betriebstechnisch notwendigen Länge von mehr als 50 m zulässig.

-  **Baugrenze (§ 23 BauNVO)**
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (bauliche Anlagen gem. § 23 (5) BauNVO sind zulässig)

- Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**
-  **Sichtdreieck**
  - Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrhoboberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) BauGB)**
-  **öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**
  -  **Verkehrsgrünfläche**
  - Hinweis: Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
  -  **Fuß- und Radweg**

- Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)**
-  **Umspannstation**

- Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)**
-  **öffentliche Grünfläche**
  - naturnahe Grünfläche entsprechend den Festsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB
  -  **Parkanlage**

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

-  **Flächen für Ausgleichsmaßnahmen**

**Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)**

-  **Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**
-  **anzupflanzender Baum**
- Zur Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte Laubbäume I. und II. Größe (d. h. Maximalhöhe  $\geq 10$  m im ausgewachsenen Zustand) mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm - gemessen in 1 m Höhe - zu verwenden.
- Hinweis:** Eine - nicht abschließende - Aufzählung standortgerechter Laubbäume ergibt sich aus der anliegenden Liste.

Die Anpflanzung hat spätestens ein Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erfolgen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

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

-  **Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
-  **zu erhaltender Baum**

**C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**Quellenschutzgebiet**

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen Schutzzone IIIb (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen/Bad Salzfluren vom 16.7.74).

**D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

-  **vorhandene Bebauung**
-  **Flurstücksgrenze**
-  **Flurgrenze**
-  **Maßangabe in Metern**
-  **Tunnel**
-  **Böschung**
-  **Regenrückhaltebecken**
- Denkmalwerte Objekte**
- In der Inventarisationsliste des denkmalwerten Kulturgutes der Stadt Löhne sind folgende Objekte des Plangebietes verzeichnet:
- Lfd. Nr. 73, Löhner Straße 174
- Lfd. Nr. 74, Löhner Straße 194, Torgestell
- Lfd. Nr. 75, Löhner Straße, Kriegerdenkmal

**Artenliste für standortgerechte Bepflanzung**

(Vorschlag) -kein Anspruch auf Vollständigkeit)

| Baumart                               | max. Höhe (m) | Bemerkungen         |
|---------------------------------------|---------------|---------------------|
| Rotbuche (Fagus sylvatica)            | 45            | -                   |
| Esche (Fraxinus excelsior)            | 40            | säureempfindlich    |
| Feldulme (Ulmus carpiniifolia)        | 40            | -                   |
| Traubeneiche (Quercus petraea)        | 40            | -                   |
| Stieleiche (Quercus robur)            | 35            | -                   |
| Bergulme (Ulmus scabra)               | 30            | -                   |
| Sommerlinde (Tilia platyphyllos)      | 30            | salzempfindlich     |
| Bergahorn (Acer pseudo-platanus)      | 25            | -                   |
| Rothkastanie (Aesculus hippocastanum) | 25            | salzempfindlich     |
| Sandbirke (Betula pendula)            | 25            | -                   |
| Schwarzle (Alnus glutinosa)           | 25            | besonders an Ufern  |
| Spitzahorn (Acer platanoides)         | 25            | -                   |
| Winterlinde (Tilia cordata)           | 25            | -                   |
| Feldahorn (Acer campestre)            | 20            | -                   |
| Hainbuche (Carpinus betulus)          | 20            | -                   |
| Silberweide (Salix alba)              | 20            | an feuchten Stellen |
| Vogelkirsche (Prunus avium)           | 20            | -                   |
| Eberesche (Sorbus aucuparia)          | 15            | -                   |
| Traubenkirsche (Prunus padus)         | 15            | an feuchten Stellen |
| Salweide (Salix caprea)               | 10            | -                   |

| 2. Straucharten                     | 3. Kletter- und Schlingpflanzen         |
|-------------------------------------|---|
| Apfelrose (Rosa rugosa)             | über 10 m                               |
| Hainbuche (Carpinus betulus)        | Efeu (Hedera helix)                     |
| Hartriegel (Cornus sempervirens)    | Knöterich (Polygonum suberitii)         |
| Hassel (Corylus avellana)           | Wilder Wein (Parthenocissus "Veitchii") |
| Hundertrose (Rosa canina)           |   |
| Kornelkirsche (Cornus mas)          | 5 bis 10 m                              |
| Pfaffenhütchen (Evonymus alatum)    | Waldrebe (Clematis montana)             |
| Rainweide (Ligustrum vulgare)       | Blauragun (Misteria sinensis)           |
| Schlehe (Prunus spinosa)            | Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris) |
| Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) | Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla) |
| Vogelkirsche (Prunus avium)         | Trompetenblume (Campsis radicans)       |
| Wasseracheneeball (Viburnum opulus) | Weinrebe (Vitis coignetiae)             |
| Wolliger Schneeball (Vib. lentana)  | Weintraube (Vitis vinifera)             |
| Weißdorn (Crataegus monogyna)       |   |

**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

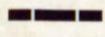
§ 4 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.6.1989 (GV NW S. 362).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung -BauNVO-) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung -BauO NW-) vom 26.6.1984 (GV NW S. 419; ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.6.1989 (GV NW S. 232).

**B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN**

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**

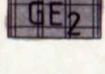
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**

 **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)** mit Nutzungsgliederung gem. § 1 (4) 2 BauNVO

Allgemein zulässig gem. § 8(2) sind nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke,

§ 8 (3) BauNVO bleibt unberührt.

 **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

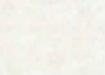
In dem gemäß § 1 (4) 2 BauNVO als GE<sub>2</sub> gegliederten Teil des Baugebietes sind die in den Abstandsklassen I bis VI des Abstandserrlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (MBL. NW. 1990 S. 504) unter lfd. Nr. 1 bis 178 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsliste 1990 nicht zulässig.

Ausnahmsweise können ausgeschlossene Betriebsarten zugelassen werden, wenn im Einzelfall gutachtlich nachgewiesen wird, daß in den benachbarten Baugebieten die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

 **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

In dem gemäß § 1 (4) 2 BauNVO als GE<sub>3</sub> gegliederten Teil des Baugebietes sind die in den Abstandsklassen I bis VI des Abstandserrlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (MBL. NW. 1990 S. 504) unter lfd. Nr. 1 bis 148 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsliste 1990 nicht zulässig.

Ausnahmsweise können ausgeschlossene Betriebsarten zugelassen werden, wenn im Einzelfall gutachtlich nachgewiesen wird, daß in den benachbarten Baugebieten die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

 **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

In dem gemäß § 1 (4) 2 BauNVO als GE<sub>4</sub> gegliederten Teil des Baugebietes sind die in den Abstandsklassen I bis IV des Abstandserrlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (MBL. NW. 1990 S. 504) unter lfd. Nr. 1 bis 82 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsliste 1990 nicht zulässig.

Ausnahmsweise können ausgeschlossene Betriebsarten zugelassen werden, wenn im Einzelfall gutachtlich nachgewiesen wird, daß in den benachbarten Baugebieten die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

 **Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)**

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)

Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Ausnahmsweise kann im Gewerbegebiet ein drittes Vollgeschöß für Büros und zulässige Wohnungen zugelassen werden, sofern die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO eingehalten werden.

**Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl (§ 16, 17, 19 u. 20 BauNVO)**

Es gelten die Höchstwerte gem. § 17 BauNVO

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**





**ÜBERSICHTSPLAN M. 1:1000**