B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz 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. I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)

Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439)

Gemeindeordnung für das Land Nord Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245)

Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926)

Anmerkung:
Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauONRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauONRW und können gem. § 84 (3) BauONRW als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

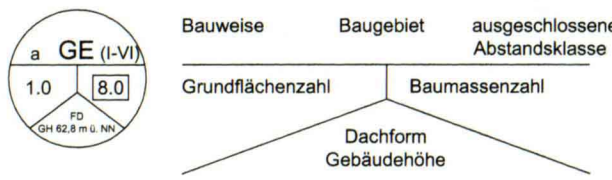
C.1 Grenzen gemäß § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gemäß §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Maß der Nutzung zwischen oder innerhalb eines Baugebietes nach § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

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

z.B.



C.2 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

GE

Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung/Nutzungsgliederung gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind Betriebe und Anlagen zulässig, wenn sie nicht den jeweils in den Gebieten ausgeschlossenen Abstandsklassen der Abstandsliste (die Abstandsliste ist der Begründung beigefügt) zuzuordnen sind. Gemäß § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise Betriebe der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz gesichert ist.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO

Zulässig sind als Ausnahme:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 (3) Ziffer 1 i.V.m. § 1 (9) BauNVO.
  Die Wohnungen müssen in die Baukörper der Betriebsgebäude integriert werden. Freistehende Wohnhäuser sind unzulässig.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Tankstellen (ohne Betriebstankstellen) gemäß § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO

Unzulässig sind auch als Ausnahme gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO

C.3 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauGB

Grundflächen- und Baumassenzahl (GRZ, BMZ)

1.0 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl überschreitet die Obergrenze des § 17 BauNVO um 25 v.H.. Gemäß § 17 (2) Satz 1 - Ziffer 1 - 3 - BauNVO werden die Bedingungen für die Zulässigkeit der Überschreitung erfüllt. (Siehe hierzu Ausführungen in der Begründung zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.)

8.0 maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ)

Verhältniszahl, wieviel Kubikmeter Baumasse pro Quadratmeter Grundstücksfläche gemäß § 19 (3) BauNVO zulässig sind (§ 21 (1) BauNVO).

Höhe der baulichen Anlagen

z.B. GH= 62,8 m ü. NN - Gebäudehöhe - GH - in Metern über NN

Unterer Bezugspunkt:

Der unterer Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der Straße Schillenbrink (Flurstück 280) mit einer Höhe über NN von 56,65 m.

Oberer Bezugspunkt:

Die Gebäudehöhe wird gebildet durch den obersten Punkt der Dachhaut / Abschluss der Attika.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage darf durch zulässige untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen um 3,0 m überschritten werden, wobei mindestens ein Rücksprung von der Außenkante Attika in der Höhe der Überschreitung eingehalten werden muss.

C.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

Bauweise gemäß § 22 BauNVO

a abweichende Bauweise

in Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,0 m zulässig.

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzte maximale Grundflächen- und Baumassenzahl nicht entgegenstehen.
(vgl. "Maß der baulichen Nutzung")

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauONRW sind zulässig.

C.5 Grünflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Friedhof (ev.-luth. Kirchengemeinde Löhne)

C.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffern 20, 25 BauGB

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Diese Flächen und Maßnahmen werden sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen sind, gem. § 8a (1) Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet.

Der Ausgleich der für die durch die Festetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gem. § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB auf einer externen Kompensationsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Menninghüffen, Flur 11, Flurstück 3, in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Herford vorgesehen (siehe nebenstehende Übersicht). Gem. § 1a (3) Satz 3 BauGB wird die Ausführung dieser Ausgleichsmaßnahme mit dem Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Die Grundstücksfläche ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen - Wildform - zu bepflanzen.

Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erfolgen, Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten; abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.
Hinweis:
Eine -nicht abschließende- Liste empfehlenswerter Wildgehölze nach Wuchsgrößen ist der Begründung beigefügt.

C.7 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Lärmschutzvorkehrung (Höhe in Metern über unveränderter Geländeoberkante siehe Eintrag in der Planzeichnung)

C.8 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 13 und 86 BauONRW

Dachform

FD nur Flachdach zulässig

Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 30 ansprechen sollen, sind nicht zulässig.

D. Nachrichtliche Übernahmen

Bei Bodenarbeiten können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, 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 / Amt für Bodendenkmalpflege, 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 Denkmalschutzgesetz).

E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

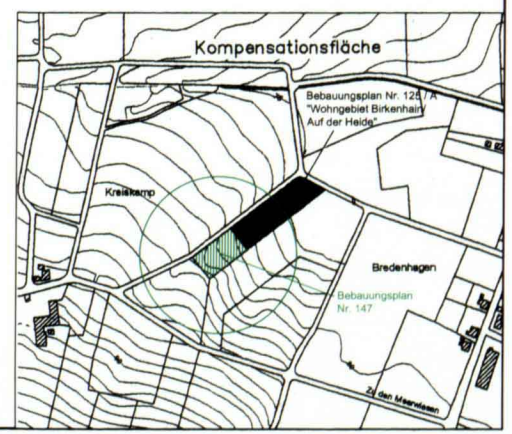
z.B. 190 Flurstücksnummer

Es wird empfohlen, gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Herford, Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt der Kreises Herford umgehend zu verständigen.

Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Gebäude auf dem Flurstück 249, Bünder Straße Nr. 232 ist katastermäßig noch nicht erfasst - Darstellung nachrichtlich durch Drees & Huesmann Planer übernommen.

Übersicht der externen Kompensationsfläche in Grimminghausen, nördlich "Zu den Meerwiesen"
Gemarkung: Menninghüffen
Flur: 11
Flurstück: 3