Binderbruch

Albert – Schweitzer – Straße

Deich

Werre

A 30

Mahnerfeld

Wiedengrund

Mahnerfeldweg

Auf dem Felde

Tennisplatz

Sumpf

Rathausstraße

Im Tale

Richtfunktrasse der DBP 57 3100 /003

Schießstand

Rathaus

Parkplatz

Fabrik

Park-98 platz

Oeynhausener Straße

Weg

100 m

20/140

50111 50116 50326 50115 50114 50085 50084

D.

Ü D L

SO (2) g III 0,5 (0,8)

SO (1) g II 0,5 (0,8)

MK g II 0,5 (0,6)

GFL

Z

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

G

A. RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV NW S. 475)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)

§ 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 21.6.1988 (GV NW S. 319)

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) 1 BauGB)

MK

Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Nach § 1 (5) BauNVO sind
- Tankstellen gem. § 7 (2) 5 BauNVO
- sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) 7 BauNVO

nicht zulässig.

Ausnahmen gem. § 7 (3) BauNVO sind nach § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

SO(1)

Sondergebiet für Freizeiteinrichtungen (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind Freizeiteinrichtungen wie z.B.
- hallenbezogene Spiel- und Sporteinrichtungen,
- Saunen, Solarien
- flankierende Dienstleistungsbetriebe (Massage, Kosmetik u.ä.),
- Restaurationsbetriebe.

Zulässig sind auch
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

SO(2)

Sondergebiet für Hotel (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist ein Hotel.

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

z.B. 0,5 — Grundflächenzahl

z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß)

Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse und Dachform (§ 9 (1) 2 BauGB)

II, III — **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** (§§ 16 u. 18 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

(II) — zwei Vollgeschosse zwingend;

zur Gliederung der Baumassen erforderliche oder aus techn. Gründen (Zu-/Abfahrten) notwendige Einschnitte (Eingeschossigkeit in Teilbereichen) können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.

g — **Bauweise** (§ 22 BauNVO)

geschlossene Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu einer Tiefe von 5 m kann im Einzelfall zugelassen werden.

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Z

Nebenanlagen und Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren (abgesehen von mit anderweitigen Nutzungsfestsetzungen belegten) Grundstücksflächen zulässig. In dem gekennzeichneten Zugangsbereich im nordöstlichen Winkel der Kreuzung Oeynhausener-/Albert-Schweitzer-Str. sind Nebenanlagen und Stellplätze unzulässig.

Die notwendigen Stellplätze können als Gemeinschaftsstellplätze für die unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung angelegt werden. Stellplatzflächen sind nach Maß-gabe der Festsetzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB zu begrünen.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtdreieck

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über o,7o m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Verkehrsflächen sowie der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

FR — **Fuß- und Radweg**

Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Der Anschluß der baulichen Anlagen im Plangebiet an das öffentliche Verkehrsnetz hat über jeweils eine **gemeinschaftliche** Zu-/Abfahrt an die Albert-Schweitzer-Straße und Oeynhausener Str. zu erfolgen. Die innere Erschließung ist dementsprechend auszubilden.

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

naturnahe Grünfläche entsprechend den Festsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB. Die Darstellung der Gestaltungselemente in der Planzeichnung erfolgt als Hinweis.

D — **Deichvorland**

Hinweis: Eine Änderung des jetzigen Zustandes ist nicht vorgesehen.

Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Die Maßnahmen werden als Gesamtkonzept auf Grundlage eines grünordnerischen Gestaltungsplanes entwickelt und durchgeführt.

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

Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen

GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und zum Zwecke der Erschließung der Grundstücke unterschiedlicher Nutzung im Plangebiet.

G — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Die Belastung von Flächen mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten kann abweichend von der Planzeichnung erfolgen, soweit dies aus Gründen der Nutzung oder Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundstücksaufteilung oder aus sonstigen betriebsbedingten Gründen notwendig oder sinn-voll ist.

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

Zur Anpflanzung sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm – gemessen in 1 m Höhe – bzw. standortgerechte Sträucher zu verwenden.

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

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Bepflanzung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen, mindestens 1 Baum je 10 Stellplätze.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 1 (1) u. (4) BauGNW)

GD 15°

Dachform und -neigung

nur geneigte Dachflächen zulässig, Mindestdachneigung 15°

Äußere Wandflächen

Die Verwendung greller, das Ortsbild beeinträchtigender Farben ist nicht zulässig.

Für die Gestaltung der von der Oeynhausener Str., Albert-Schweitzer-Str. und der Werreaue aus sichtbaren südlichen, westlichen und nördlichen Fassadenflächen der Nutzungen MK und SO (1) sowie für die gesamte Außenwandgestaltung der Nutzung SO (2) ist die großflächige Verwendung von Trapez- und Aluminiumblechen, Waschbeton, Eternit und vergleichbaren Plattenverkleidungen nicht zulässig.

C. KENNZEICHNUNGEN

Altablagerung
(Boden, Bauschutt u. Hausmüll)

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Quellenschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen, Schutzzone III b (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen/Bad Salzuflen vom 16. 7. 1974).

L — **Landschaftsschutzgebiet**

Ü — **Überschwemmungsgebiet**

Richtfunkstrecke der Deutschen Bundespost

Untergrenze des Schutzbereiches
> 95 m ü.NN

E. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen geplanter Lärmschutzwall A 30

Gestaltungskonzept Grünfläche

Z — Zugangsbereich (Treppenanlage)

Stellplätze mit Eingrünung (Vorschlag)

Böschung

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

BESCHEINIGUNGEN

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

Löhne, den 28. Juni 1990

Öff. best. Vermessungsing.

Planentwurf:
Stadt Löhne
– Amt für Planung und Stadtentwicklung –

Löhne, den 28. Juni 1990

Stadt Löhne
– Der Stadtdirektor –
Im Auftrag:

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluß des Rates der Stadt Löhne vom 14.12.88 aufgestellt worden (ortsübliche Bekanntmachung am 06.08.89).

Löhne, den 28. Juni 1990

Stadt Löhne
– Der Stadtdirektor –
Im Auftrag:

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches hat am 15.08.89 stattgefunden. Daneben sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 15.08.89 bis 14.07.89 öffentlich dargelegt worden.

Löhne, den 28. Juni 1990

Stadt Löhne
– Der Stadtdirektor –
Im Auftrag:

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 02.01.90 bis 02.02.90 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 23.12.89 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 28. Juni 1990

Stadt Löhne
– Der Stadtdirektor –
Im Auftrag:

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 27.05.90 bis 27.06.90 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 28.04.90 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 28. Juni 1990

Stadt Löhne
– Der Stadtdirektor –
Im Auftrag:

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 12.06.90 als Satzung beschlossen worden.

Löhne, den 28. Juni 1990

Bürgermeister / Ratsmitglied

Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist am 6.12.1990 gemäß § 11 des Baugesetzbuches der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden, siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 20.12.90 Az.: 35.21.11-3006/93

Detmold, den 20.12.90

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 18. Juli 1991 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 16. Feb. 1993

Stadt Löhne
Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt.

Löhne, den

Stadt Löhne
– Der Stadtdirektor –
Im Auftrag:

STADT LÖHNE

GEM. GOHFELD — FLUR 26, 27, 29

BEBAUUNGSPLAN NR. 137

GEBIET BEIDERSEITS DER ALBERT – SCHWEITZER – STRASSE ZWISCHEN OEYNHAUSENER STRASSE UND WERRE (ÖSTLICHER TEILBEREICH)

1. AUSFERTIGUNG — **OFFENLEGUNGSEXEMPLAR**

PLANUNTERLAGE M. 1:1000 — 11.12.1989 HE
STAND: 1977 — 23.04.1990 HE/TH
ERGÄNZT: AUG. 1989