

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I.S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)

Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung -PlanzVO- vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) i. d. F. vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2003 (GV NRW S. 766),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331),

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

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

-  **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
-  **aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

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

 **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sind nach § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig; Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

 **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO) i. V. mit § 9 (5) 1 BauGB
(siehe unter D. Sonstige Darstellungen und Hinweise).

 **Mischgebiet** (§ 6 BauNVO)

 **Mischgebiet** (§ 6 BauNVO)
mit vertikaler Nutzungsgliederung gem. § 9 (3) 1 in Verbindung mit § 1 (7) BauNVO.

Im Erdgeschoss des MI 2 sind gem. § 1 (7) 2 Wohnungen unzulässig.

Oberhalb des Erdgeschosses sind im MI 2 Wohnungen nur bei Orientierung zur Ravensberger Straße hin zulässig.

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

In dem gem. § 1 (4) 2 BauNVO gegliederten Baugebiet GE 1 sind entsprechend dem Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 22.09.1994 (MBI. NW S. 744 / SMBl. NW 283) in der Fassung vom 02.09.1998 die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI nicht zulässig.

Ausgeschlossene Betriebsarten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall gutachtlich nachgewiesen wird, daß in den benachbarten Baugebieten die zulässigen Immissionswerte nicht überschritten werden.

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

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das vorhandene Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke. § 8 (3) BauNVO bleibt unberührt.

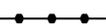
 **Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)
mit Festsetzungen gem. § 1 (10) BauNVO.

Für das mit einem Mehrfamilienhaus (Twiesiek 8) bebaute Flurstück 701, Flur 23 in der Gemarkung Gohfeld gelten nach § 1 (10) 2 BauNVO folgende nähere Bestimmungen:

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Mehrfamilienhauses sind ausschließlich für die vorhandenen Wohnungen innerhalb des baulichen Bestandes zulässig.

Nutzungsänderungen sind ausschließlich nach § 8 (2) und (3) 1 BauNVO in Verbindung mit den vorstehenden Ausführungen zur Nutzungsgliederung innerhalb des GE 1 zulässig.

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

 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

o **offene Bauweise** (§ 22 BauNVO)
zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

a **abweichende Bauweise** (§ 22 (4) BauNVO)
abweichend von der offenen Bauweise sind für gewerbliche Anlagen in den Baugebieten Baukörper mit einer betriebstechnisch notwendigen Länge von mehr als 50m zulässig.

 **Baugrenze** (§ 23 BauNVO)
ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen im Sinne des § 6 (7) BauO NW ist zulässig.

 **nicht überbaubare Grundstücksfläche**; Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauO NW (z.B. Garagen und überdachte Stellplätze) sind zulässig.

Flächen für Sportanlagen (§ 9 (1) 5 BauGB)

 **Sportplatz mit Sportlerheim**

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

 **öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**

 **verkehrsberuhigter Bereich**

Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)

 **Wirtschaftswald**

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

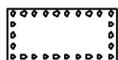
 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
zugunsten der Anlieger u. Versorgungsträger

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)



vorhandener **Lärmschutzwall**

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



Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

C. Nachrichtliche Übernahmen

Kultur-geschichtliche Bodenfunde Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Gemeinde 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 DSchG).

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

Umgrenzungen von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 (5) 1 BauGB)



vorbelastetes Allgemeines Wohngebiet WA 2
tags bis 60 dB(A), nachts bis 45 dB(A) (gem. TA Lärm 6.1c)

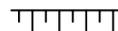
Kartographische Darstellungen



vorhandene Bebauung



Flurstücksgrenze



Böschung



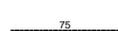
Brunnen



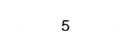
Wasserlauf



Flurgrenze



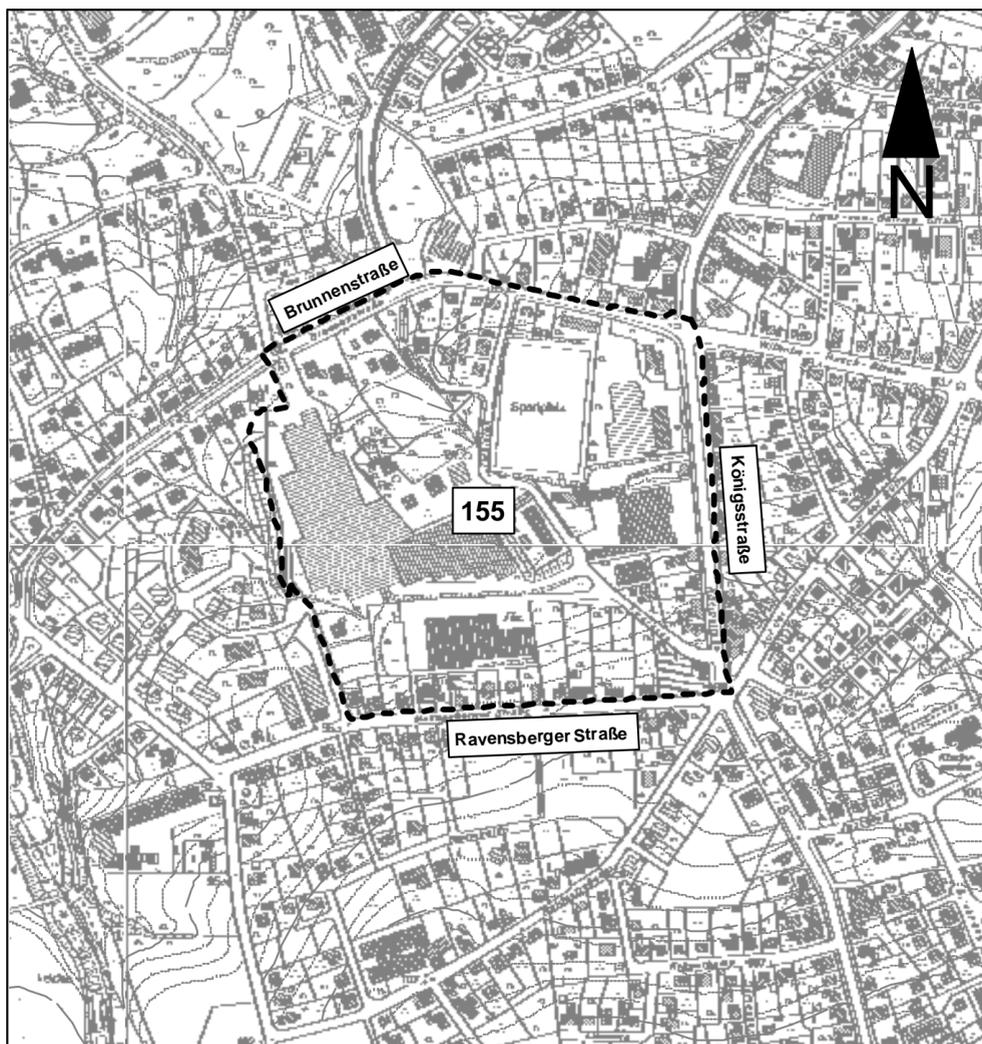
Höhenschichtlinien



Maßangabe in Metern

E. Planaufhebung

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 130 sind mit Inkrafttreten dieses Planes aufgehoben, sofern sie der neuen Planung entgegenstehen.



Übersichtsplan M. 1:5.000

STADT LÖHNE



GEM. GOHFELD

FLUR 23 und 24

BEBAUUNGSPLAN NR. 155

"Gebiet westl. der Königstraße zwischen Ravensberger Straße, Grenzweg und Brunnenstraße"

VORENTWURF

Vorentwurf 30.10.00 / 12.06.02 Has

PLANUNTERLAGE M. 1:1.000
STAND 2002
ERGÄNZT: Juni 2003

Entwurf 11.12.02 / 18.03.04 Has/Bra

erneuter Entwurf
Satzungsfassung