A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)), geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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. 1991 I S. 58),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),

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

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.2002 (GV NRW S. 160),

Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926).

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Grundflächenzahl

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)

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

GE1

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das vorhandene Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

In den gem. § 1(4)2 BauNVO gegliederten Baugebieten sind die nachfolgend ausgeführten Betriebsarten entsprechned dem Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 22.09.1994 (MBl. NW 1990 S. 504) in der aktualisierten Fassung vom 02.09.1998 nicht zulässig:

Baugebiet	Abstandsklasse	lfd. Nr.
GE 2	I-VI	1- 178
GE 3	I-VI	1 - 148
GE 4	I-VI	1 - 82

Ausgeschlossene Betriebsarten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in Einzelfall die immissionsmäßige Unbedenklichkeit der Vorhaben gutachtlich nachgewiesen wird.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung eines Handwerks-/Gewerbebetriebes stammt oder wenn das angebotene Sortiment im funktionalen und die Verkaufsflächen im baulichen Zusammenhang mit dem Handwerks-/ Gewerbebetrieb stehen.

Im Plangebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO nur zulässig, wenn sie im baulichen Zusammenhang mit einem gewerblichen Baukörper errichtet werden.

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

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16 u. 20 BauNVO)

II

zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Ausnahmsweise kann in den Gewerbegebieten GE1 bis GE4 ein drittes Vollgeschoss für Büros und zulässige Wohnungen zugelassen werden, sofern die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO eingehalten werden.

zwei Vollgeschosse zwingend

0,8

zulässige Grundflächenzahl (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)

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

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 50 m zulässig.

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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

Sichtdreieck:
Die Innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs zwischen 0,7 m und 2,5 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

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

Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
innere Aufteilung als Hinweis

F+R

Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 14 BauGB i. V. m. § 51a des Landeswassergesetzes)

Entsprechend der gemeindlichen Entwässerungsplanung ist bei Neubauvorhaben eine private Regenrückhaltung auf dem Grundstück anzulegen.

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche:
Zweckbestimmung: naturnahe Grünfläche entsprechend den Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB.

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

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gehölzpflanzung

Umgrenzung von Flächen für folgende Maßnahmen zur Entwicklung der Natur:
Gehölzpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen -Wildform- als Ausgleichsmaßnahme.

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

Flächenhafte Anpflanzung
Auf allen **Baugrundstücken** im Plangebiet sind **mindestens 10%** der Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen -Wildform- **zu bepflanzen**; die Flächen für die oberirdischen Versickerungsanlagen sind bei naturnaher Gestaltung anzurechnen.

Stellplatz-begrünung
Je 10 PKW-Stellplätze ist **innerhalb** der Stellplatzfläche mindestens **ein** standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe anzupflanzen. Im Bereich der Baumscheibe ist eine mindestens 10 qm offene Bodenfläche vorzusehen.

Angepflanz werden können Bäume 1. Ordnung (über 20 m Endhöhe im ausgewachsenen Zustand), 2. Ordnung (12 m - 20 m Endhöhe) **oder 3.** Ordnung (5 m - 12 m Endhöhe) mit einem Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe.

Hinweise:
a) Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung anzulegen. Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten; abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

b) Eine -nicht abschließende- Liste empfehlenswerter heimischer Wildgehölze nach Wuchsgrößen ist der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Garagenzufahrten (§ 9 (4) BauGB) i. V. m. § 86 (1) und § 86 (4) BauO NRW)

Äußere Wandflächen
Die Fassaden gewerblicher Baukörper sind, sofern diese aus großformatigen Bauelementen (z. B. Gasbeton, Trapetzblechen) bestehen, an den einsehbaren Gebäudeseiten je 20 lfdm mindestens einmal über die gesamte Wandhöhe vertikal zu gliedern.

Als vertikale Gliederungselemente können durchlaufende Fensterbänder, begrünte Rankgerüste oder vergleichbare gestaltertisch wirksame Materialien (z. B.Lisenen) verwendet werden.

Werbe-anlagen
Werbeanlagen sind nur zulässig bis zur First- oder Attikahöhe der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude. Werbeanlagen mit wechselndem oder blinkendem Licht sind unzulässig.

Stellplätze
Ebenerdige Stellplatzfläche sind -soweit betriebsbedingt möglich- mit wasser-/ luftdurchlässigen und begrünungsfähigen Belagsarten (z. b. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Sickerpflaster, Breitfugenpflaster o.ä.) zu befestigen. Zufahrten, Fahrgassen sowie Flächen der Anlieferung sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

C. Nachrichtliche Übernahmen

III b

Das Plangebiet liegt innerhalb des **Heilquellenschutzgebietes** Bad Oeynhausen, **Schutzzonen III b** (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen / Bad Salzuflen vom 16.07.1974).

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

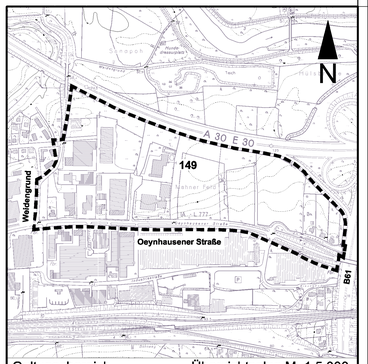
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie -Amt für Bodendenkmalpflege-, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/52002250; Fax: 0521/52002239, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (**§§ 15 und 16 DSchG**).

Anlagen der Außenwerbung
Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB, der B 61 und oder L777 ansprechen sollen, sind gem. §§9 FStrG/25 ff StrWG NW nicht zulässig

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

Kartographische Darstellungen

- vorhandene Bebauung
- geplante Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze geplant
- Flurgrenze
- 5 — Maßangabe in Metern
- Böschung
- 98 — Höhenschichtlinien
- geplanter Wall
- Stellplatzanordnung mit Eingrünung
- Fahrbahnrand A 30
- Begrenzungslinie 40 m - Abstand
- Verkehrsgrünfläche
- vorhandene Bahnanlagen außerhalb des Plangebiets
- Flächeninanspruchnahme durch die A 30 Nordumgehung Bad Oeynhausen
- Wasserlauf(Haubach)
- OD — Ortsdurchfahrt
- Linksabbiegerspur
- Querungshilfe



Geltungsbereich — Übersichtsplan M. 1:5.000

STADT LÖHNE

GEM. GOHFELD — **FLURE 27, 28, 29 und 42**

BEBAUUNGSPLAN NR. 149

"Gewerbegebiet zwischen A30, B61, Weidengrund und Oeynhausener Straße"

erneuter ENTWURF

KATASTERGRUNDLAGE	Maßstab 1 : 1.000	Vorentwurf	18.04.93/09.09.93
Stand: 2002-2003		Entwurf	18.03.04 Has/Bra
Ergänzt: 01.03.2007		erneuter Entwurf	
		Satzungsfassung	

geändert am: 27 Mai 2008
gefertigt am: 19 Dezember 2008
Vorzeichnung: S:\CAD\BPLAN\149\Planung\149_erneuter_Entwurf.DWG

bearbeitet von: R. Hasselub
gezeichnet von: Gorodetski, Alexander (Stadt Löhne)

BESCHEINIGUNGEN

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

Löhne, den
Öff. best. Vermessungsing.

Planentwurf:
STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
Bauamt
-Planung und Umwelt-

Löhne, den
STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluss des Rates der Stadt Löhne vom 22.03.1993 aufgestellt worden.
Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Löhne, den
STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte durch Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in einem öffentlichen Anhörungstermin am
Daneben bestand Gelegenheit zur Erörterung in der Zeit vom 05.05.1993 bis zum 04.06.1993.

Löhne, den
STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
Im Auftrag

Diese Bebauungsplanänderung hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom bis zum öffentlich ausgelegen, Ort und Dauer der Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Löhne, den
STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
Im Auftrag

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am als Satzung beschlossen worden.

Löhne, den
Bürgermeister
Schriftführer

Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches sind der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den
STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt.

Löhne, den
STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
Im Auftrag