

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Kataster-nachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: Planungsbüro REINOLD Seetorstraße 1a - 31737 Rinteln Telefon: 0 57 51 - 9 64 67 44 Fax: 0 57 51 - 9 64 67 45	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluss des Rates der Stadt Löhne vom 28.11.2012 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.	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 16.10.2013. Daneben bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung in der Zeit vom 26.09.2013 bis zum 31.10.2013.
Löhne, den _____ gez. Schumann Öff. best. Vermessungsg. Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 28.05.2014 bis zum 04.07.2014 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 20.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Beteiligte nach § 4 (2) des Baugesetzbuches sind an der Auslegung durch Schreiben vom 26.05.2014 unterrichtet worden.	Rinteln, den 25.09.2014 gez. Reinold Planverfasser Löhne, den 26.09.2014 Bürgermeister Schriftführer Löhne, den 23.09.2013 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- gez. Held Löhne, den 05.11.2013 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Helten	Löhne, den 23.09.2013 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- gez. Held Löhne, den _____ STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- gez. Held	Löhne, den 05.11.2013 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Helten Löhne, den _____ STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Held

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung - PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154),
 Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142),
 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 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878),
 Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133).

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

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 Wohnungen	Zahl der Vollgeschosse
	Bauweise	Grundflächenzahl	
	Dachform	First-, Traufhöhe	

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)
 Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Weitere Ausnahmen (§ 4 (3) BauNVO) sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl
Firsthöhe FH = 10,50 m Firsthöhe als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten
 - unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straße im Endausbauzustand gemessen in der Mitte des Baukörpers
 - oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachfläche
Traufhöhe TH = 4,50 m TH = 6,50 m Traufhöhe als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten
 - unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straße im Endausbauzustand gemessen in der Mitte des Baukörpers
 - oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von den Außenflächen der Außenwände und der Dachhaut
 Größere Traufhöhen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie bei verspringenden Gebäudeteilen konstruktiv bedingt sind, jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)
 offene Bauweise
 zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
 Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauO NRW (Garagen, überdachte Stellplätze, etc.) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)
2 Wo in jedem **selbständigen Wohngebäude** (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
Einzel-pflanzung Je 400 m² vollendeter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Mindeststammumfang von jeweils 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, mindestens jedoch ein Laubbaum je Grundstück. Die Gehölzauswahl richtet sich nach der in Anlage 1 der Begründung enthaltenen Liste.
Hinweise:
 a) Die festgesetzten Anpflanzungen im WA-Gebiet sind spätestens 1 Jahr nach Bezug des Wohngebäudes 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 beigelegt.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)
 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmvorbelasteter Bereich)
 Bezeichnung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche
 Abgrenzung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche

Festsetzung von Lärmpegelbereichen und Schalldämm-Maßen
 Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete sind aufgrund der zukünftig zu erwartenden Verkehrslärsituation (Lübbecker Straße) gegenüber der gemäß DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den von den genannten Verkehrsflächen hervorgerufenen Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN 4109, der VDI-Richtlinie 2719 bzw. auf die 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG verwiesen, die bei der Stadt Löhne eingesehen werden können.
 Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 gem. nachstehenden Tabellen vorzusehen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	R'w, res *) Aufenthaltsräume in Wohnungen (o.ä.)	R'w, res *) Büroräume (o.ä.)
II	56 bis 60	30 dB	30 dB
III	61 bis 65	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70	40 dB	35 dB
V	71 bis 75	45 dB	40 dB

*) resultierendes, bewertetes Bau-Schalldämm-Maß
 Die bei der Bemessung zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche sind der zeichnerischen Darstellung (Beispiel zum schalltechnischen Gutachten) zu entnehmen.
 Für die von der pegelbestimmenden Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) (dies entspr. einem Lärmpegelbereich) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) (zwei Lärmpegelbereiche) gemindert werden.
 Für die im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V sind bei Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmte Lüftungsöffnungen, mit dem entsprechenden Einfüguings-Dämpfungsmaß oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) vorzusehen (vgl. DIN 1946). Schutzwürdige Freiflächen - sog. Außenwohnbereiche - sollen Straßen abgewandt an den rückwärtigen Gebäudeseiten der Baukörper vorgesehen werden.
 Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bauwerksstruktur, in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

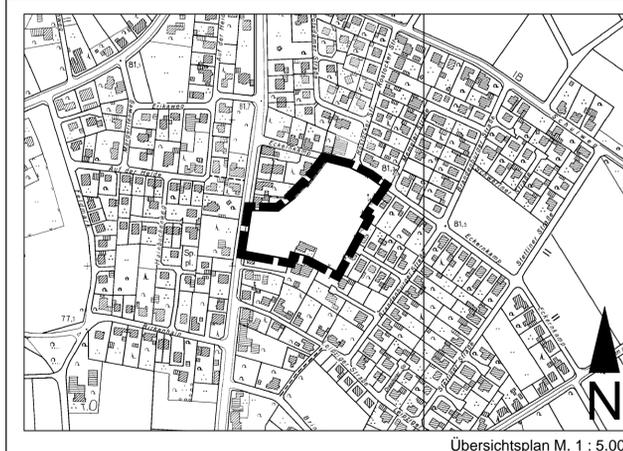
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Garagenzufahrten (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) und § 86 (4) BauO NRW)
Allgemeines Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform, -neigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dachdeckung einheitlich zu wählen. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und -einschnitte sind aufeinander abzustimmen.
Wandflächen Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.
 Äußere Wandflächen sind nur in Putz, Sichtmauerwerk oder Holz herzustellen.
 Bei Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und baulichen Anlagen nach § 6 (11) BauO NRW sind ausnahmsweise auch andere Materialien zulässig.
 Für untergeordnete Wandteile sind andere Materialien zulässig.
 Innerhalb des WA-Gebietes ist die Verwendung von Baustoffmationen oder nachgebildeten Konstruktionen jeglicher Art nicht zulässig.
Dachform und -neigung Zulässig sind nur geneigte Dachflächen **GD** (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Pultdach).
 Innerhalb der Baugebiete ist - bei Baukörpern eine Dachneigung von 20-48° zulässig.
 Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sowie bei untergeordneten Gebäudeteilen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dachschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.
 Dachgauben und -einschnitte müssen zur seitlichen Außenwand (Giebel) mind. 1,50 m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.
Dacheindeckung Hauptkörper Als Dacheindeckung sind schwarze, braune oder rote *nicht glänzende* Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden.
Einfriedungen Als Grundstückseinfriedung zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen hin sind nur Heckenpflanzungen bis zu 1 m Höhe zulässig. Der Abstand von der Außenkante des Gehölzes zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 0,5 nicht unterschreiten.
 In Verbindung mit Heckenpflanzungen sind Drahtzäune bis 1 m Höhe sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahme
 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 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 Entdeckungsläute mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

D. Sonstige Darstellungen
Kartographische Darstellungen
 vorhandene Bebauung
 Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 Flurgrenze
 Maßangaben in Metern
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen

E. Hinweise
Artenschutz Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen, haben die Bauaufreimung und ggf. erforderliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit bzw. außerhalb der Fortpflanzungszeiten in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um Beeinträchtigungen von geschützten Arten zu vermeiden.
 Spätestens 7 Jahre nach der Planaufstellung ist erneut eine artenschutzrechtliche Prüfung/Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes erforderlich.
Altlasten Werden bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen oder Verunreinigungen des Erdreichs festgestellt bzw. Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford ist umgehend hiervon zu informieren.
Kampfmittel Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.



STADT LÖHNE

Gemarkung Mennighüffen Flur 39 Flurstück 501, 169
Bebauungsplan Nr. 178
"Gebiet östlich der Lübbecker Straße zwischen Leipziger Straße und Eckernkamp"
ST Mennighüffen
 einschl. örtlicher Bauvorschriften
-Satzungsexemplar-
 Maßstab 1 : 1.000
 Planverfasser: **Planungsbüro REINOLD**
 Raumplanung und Städtebau (IfR)
 31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
 Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745