

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 Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Löhne vom 13.11.2014 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte durch Auslegung und Erörterungsmöglichkeit des Vorentwurfs im Rathaus der Stadt Löhne vom 26.01.2015 bis einschließlich 26.02.2015. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.01.2015 gem. § 4 (1) des Baugesetzbuches beteiligt.
Löhne, den _____	Rinteln, den 10.12.2015	Löhne, den 26.01.2015	Löhne, den 02.03.2015
(Schumann)	gez. Reinold	STADT LÖHNE -Der Bürgermeister-	STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag
Öff. best. Vermessungssing.	Planverfasser	gez. Held	gez. Helten
Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 18.05.2015 bis einschließlich zum 18.06.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 06.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Beteiligte nach § 4 (2) des Baugesetzbuches sind an der Auslegung durch Schreiben vom 12.05.2015 unterrichtet worden.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 29.10.2015 als Satzung beschlossen worden.	Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches sind der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungs-exemplar vom _____ wird bescheinigt.
Löhne, den 22.06.2015	Löhne, den 04.11.2015	Löhne, den _____	Löhne, den _____
STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag	gez. Poggenmüller Bürgermeister	STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag	STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag
gez. Helten	gez. Brüggemann Schriftführerin	(Helten)	(Helten)

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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),
 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 (Planzeichenverordnung - 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

WA2 2 Wo II	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
o 0,4	Zahl der Wohnungen	Grundflächenzahl
GD	Bauweise	Dachform
		First-, Traufhöhe

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

WA 1/2	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO)
Zulässig sind:	<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:	<ul style="list-style-type: none"> sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Unzulässig sind:	<ul style="list-style-type: none"> Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

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

0,4	Grundflächenzahl
Firsthöhe FH = 9,50 m 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 bzw. Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, im Endausbauzustand gemessen in der Mitte des Baukörpers
- oberer Bezugspunkt	ist der höchste Punkt der Dachfläche
Traufhöhe TH = 4,50 m	Traufhöhe als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten
- unterer Bezugspunkt	ist die Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straße bzw. Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, 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 bzw. der Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, 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 Verkehrsfläche bzw. der Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

o	offene Bauweise
E	zulässig sind Einzelhäuser

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** des festgesetzten WA 2-Gebietes sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen

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

Einzel-pflanzung Je 400 m² vollendeter Grundstücksfläche im WA 2-Gebiet ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Mindeststammumfang von jeweils 12/14 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 2-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 beigefügt.

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. Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.
Wandflächen	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 Baustoffmitationen oder nachgebildeten Konstruktionen jeglicher Art nicht zulässig.
Dachform und -neigung	Zulässig sind nur geneigte Dachflächen GD (<i>Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm</i>). Innerhalb der WA 1-Gebietes ist bei Baukörpern eine Dachneigung von 20-48° zulässig. Innerhalb der WA 2-Gebietes ist bei Baukörpern eine Dachneigung von 40-50° 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 <i>nicht glänzende</i> Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden.

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 Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSG).
 Das Plangebiet liegt innerhalb des **Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausens-Bad Salzuffen, Schutzzone IV** (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausens/Bad Salzuffen vom 16.07.1974).
 Richtfunktrasse der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG mit Schutzstreifen. Damit es zukünftig zu keinen Interferenzen kommt, dürfen entlang dieser Richtfunktrasse geplante Gebäude / Baukonstruktionen eine max. Bauhöhe von 20 m nicht überschreiten. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen.

D. Sonstige Darstellungen

Kartographische Darstellungen

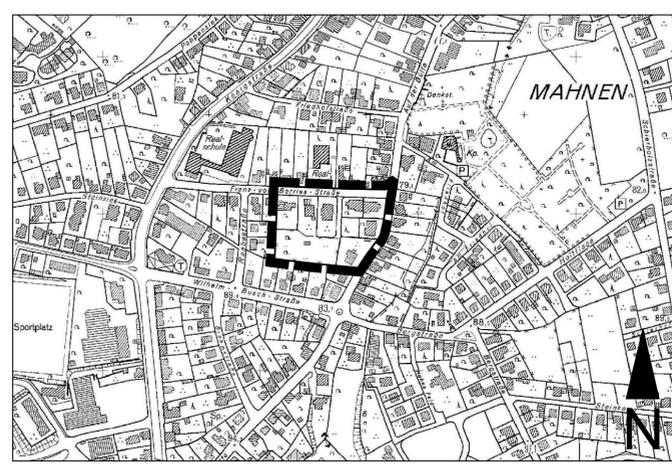
	vorhandene Bebauung
	Flurstücksgrenze
235	Flurstücksnummer
	Flurgrenze
17	Maßangaben in Metern
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Sichtdreiecksflächen, auf diesen Flächen sind jegliche sichtbehindernde Einrichtungen, bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m gemessen von der jeweils nächstliegenden Fahrbahnoberkante unzulässig.

E. Hinweise

Artenschutz
 Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen, haben die Baufeldfreiräumung 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 gehölbewohnenden 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.

Alltasten
 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.
 Innerhalb des Plangebietes sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich die Blindgängerverdachtspunkte Nr. 2053 und 2054. Die zu bebauenden Flächen und Baugruben sind zu sondieren und die Anlage 1 TVV ist im Bereich der Bombardierung anzuwenden.



STADT LÖHNE

Gemarkung Gohfeld Flur 24 Flurstück 584 u.a.

Bebauungsplan Nr. 216
"Wohngebiet zwischen Franz-von-Borries-Straße und Auf der Bülte"
ST Löhne-Bahnhof
 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