

STADT LÖHNE: BEBAUUNGSPLAN NR. 113, 3. ÄNDERUNG

"Gewerbegebiet östlich des Autobahnkreuzes zwischen A 30 und Bundesbahn"



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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

Baunutzungsverordnung (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. 3154);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

Planzonenverordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

Landeswasserversorgung (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208);

Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Löhne in der Fassung der 3. Änderung, Arbeitsstand vom 09.04.2015

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

-Änderungen-

Grenzen (gem. § 9 (7) BauGB) und Abgrenzungen (gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

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

| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|-----------|------------------------|
| MI II | o |
| Bauweise | Grundflächenzahl |

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gem. §§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

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

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

a) **Zulässig sind:**

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Büroparkhäuser,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

b) **Unzulässig sind:**

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a(3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind und
- Ausnahme zulässige Vergnügungstätten im Sinne des § 4a(3) Nr. 2 außerhalb der in (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets

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

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO):

a) **Zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

b) **Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind

c) **Folgende Ausnahmen gemäß § 31(1) BauGB sind zulässig:**

- Verkaufsstellen von zulässigen Betrieben im Gewerbegebiet können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn
 - das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht,
 - die Verkaufsstelle i.S.v. § 8(3) BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumaße untergeordnet ist und
 - die Verkaufsstelle max. 10 % der Bruttogeschossfläche bzw. max. 100 m² beträgt.

d) **Unzulässig sind:**

d1) **Gliederung gemäß § 1(4) BauNVO nach Abstandsersatz NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, Abst. NRW 2007, S. 659):**

Anlagen der Abstandslisten I bis VI (Hd. Nr. 1 bis 199 einschließlich) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind unzulässig.

Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB können Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.

d2) **Gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO sind folgende Betriebe und Anlagen nicht zulässig:**

- Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgenden zentren- und nachfragebezogenen relevanten Sortimenten gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Löhne:
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Apotheken
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wash-, Putz-, Reinigungsmittel
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- Geräte der Unterhaltungsindustrie
- Haushaltstextilien (Haar-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Elektrische Haushaltskleingeräte
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Musikinstrumente und Musikalien
- Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
- Bücher
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Ton- und Bildträger
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
- Spielwaren und Bastelartikel
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Blumen
- Uhren und Schmuck
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Antiquitäten und Gebrauchswaren

- Tankstellen

- Anlagen für sportliche Zwecke

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

- Vergnügungstätten sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-/Swinger-Clubs, Dirmenunterkünfte u.a.)

d3) **Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(Sa) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Stofffall-Verordnung in der Fassung gemäß A. Rechtsgrundlagen) sind unzulässig.**

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

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

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

II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
Ausnahmsweise kann im GE ein drittes Vollgeschoss für Büros und zulässige Wohnungen zugelassen werden, sofern die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO eingehalten werden.

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

o **offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)**

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)

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)
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.

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

Sichtdreiecke:
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.

Verkehrflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Bereich für Ein- und Ausfahrt

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Umgrünung von Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Elektrizität: Umspannwerk

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
zugunsten der Anlieger, Versorgungsträger inkl. der Stadt Löhne und für Notfahrzeuge

Ausnahmsregelung nach § 31(1) BauGB: In Absprache mit den Anliegern können die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen, ggf. geringfügig verlegt werden.

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

Umgrünung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Passiver Schallschutz im MI
Die Außenwände der Gebäude entlang bzw. innerhalb der Bereiche sind bei Neubauebau, Umbauten und Nutzungsänderungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Fenster) vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch zu schützen, dass folgende Lärmwerte bei geschlossenen Fenstern und Türen nicht überschritten werden:

| | |
|--|----------|
| Wohnräume tags | 40 dB(A) |
| Schlafräume nachts | 30 dB(A) |
| Ruhebedürftige Einzelbüros etc. | 40 dB(A) |
| Büros für mehrere Personen | 45 dB(A) |
| Großraumbüros, Geschäftsstellen, Läden | 50 dB(A) |

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI Richtlinie 2719 ist zu erbringen.

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

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i. V. m. § 9 (1a) BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (60-100 cm Höhe) als geschlossene, nicht geschlossene Wildstrauchhecke mit einem mittleren Pflanzabstand jeweils 1,5 m in und zwischen den Reihen 1,0 m (in Pflanzreihen) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Gemäß Planantrag sind die drei Meter breiten Flächen mindestens 2-reihig und die zwei Meter breiten Flächen mindestens 1-reihig zu bepflanzen.

anzupflanzender Baum (i. V. m. § 9 (1a) BauGB) von dem festgesetzten Standort kann in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Zufahrten) abgewichen werden.

Entlang der Weistraße, innerhalb des Mischgebiets, wird eine Baumreihe festgesetzt. Die Baumreihe ist mit standortgerechten Laubgehölzen als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind gleichwertig, mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, zu ersetzen.

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 beigelegt.

C. Nachrichtliche Übernahmen

(OSB)

Das Plangebiet liegt innerhalb des **Heilquellenchutzgebietes** Bad Oeynhaus, **Schutzzone III B** (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhaus / Bad Salzuflen vom 16.07.1974).

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmal, 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 „Außenstelle Bielefeld“, Kurze Straße 36, 33619 Bielefeld, Tel.: 0521/9200299, Fax: 0521/9200298, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG in Ost-West-Richtung. Um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollen entlang der Richtfunktrasse geplante Gebäude/Baukonstruktionen eine maximale Bauhöhe von 30 m (Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 10 m (Trassenbreite)) nicht überschreiten. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Versorgungsträger im Rahmen künftiger Baugenehmigungsgesprächen wird empfohlen.

| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB | Frühzeitige Beteiligung | Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) | Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB | Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB | Planunterlagen | Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt. |
|--|---|--|---|--|---|---|
| Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB i.V.m. § 1(8) BauGB vom Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Löhne am 12.02.2015 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 15.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. | Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 08.07.2015 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 16.07.2015 bis einschließlich 17.08.2015 öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.08.2015 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. | Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 08.07.2015 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 16.07.2015 bis einschließlich 17.08.2015 öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.08.2015 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. | Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Löhne gemäß § 10(1) BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 16.12.2015 mit seinem planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzungsbeschluss beschlossen. | Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten. | Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasternachweis übereinstimmt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. | Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt. |
| Löhne, den 21.04.2015 gez. Held Bürgermeister | Löhne, den 18.05.2015 Stadt Löhne Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Niemyer | Löhne, den 20.08.2015 Stadt Löhne Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Niemyer | Löhne, den 21.12.2015 gez. Poggendorf Bürgermeister Im Auftrag gez. Steinhauer Schriftführer | Löhne, den Stadt Löhne Der Bürgermeister Im Auftrag (Niemyer) | Löhne, den Dipl.-Ing. Wolfgang und Jens Schumann GbR Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Rosenstraße 30 32584 Löhne | Löhne, den Stadt Löhne Der Bürgermeister Im Auftrag (Niemyer) |

STADT LÖHNE:
BEBAUUNGSPLAN NR. 113,
3. ÄNDERUNG

„Gewerbegebiet östlich des Autobahnkreuzes zwischen A 30 und Bundesbahn“

Gemarkung Gohfeld **Übersichtskarte: 1:5.000**

0 25 50 m
Maßstab 1:500 Planformat: 120 cm x 80 cm

Planbearbeitung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Dezember 2015
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti / Lo / Fi