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. IS. 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. 1548);

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);

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. 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);

Landeswassergesetz (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);

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

GE II a 0,8 o/c, I-IV/ FD	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
	Bauweise	Grundflächenzahl
	ausgeschlossene Abstandsklassen	Dachform

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

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

GE 1-3*

Gewerbegebiete GE 1-3* mit Nutzungsbeschränkungen / Nutzungsgliederung
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO)

Zulässig sind:

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

Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- 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,
- Spielhallen und Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Beherbergungsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

uz. I-VI

Die mit GE 1 bis GE 3* gekennzeichneten Gewerbegebiete sind gegliedert gem. § 1 (4) BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlass NRW (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) vom 06.06.2007 - MBl. NRW 2007, S. 569 - des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Abstandsliste ist der Begründung beigefügt. Die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sind entsprechend dem o.g. Abstandserlass nicht zulässig:

- Im GE 1 sind die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VII (lfd. Nr. 1-221) der Abstandsliste zum Abstandserlass und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.
- Im GE 2 sind die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI (lfd. Nr. 1-199) der Abstandsliste zum Abstandserlass und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.
- Im GE 3 und GE 3* sind die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis V (lfd. Nr. 1-160) sowie der Abstandsklasse VI teilweise, (lfd. Nr. 161-180) der Abstandsliste zum Abstandserlass und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Ausnahmsweise können gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden:

- Im GE 1 können die in der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW mit (*) gekennzeichneten Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen VII und VI (höheres Abstandserfordernis) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die zulässigen Immissionsrichtwerte für das angrenzende Mischgebiet gutachtlich nachgewiesen nicht überschritten werden.
- Im GE 1 können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII zum Abstandserlass NRW oder Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachtlich nachgewiesen wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. Bauweise, Betriebsbeschränkungen etc.) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht überschritten werden.
- Im GE 2 können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, ab lfd. Nr. 181 zum Abstandserlass NRW oder Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachtlich nachgewiesen wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. Bauweise, Betriebsbeschränkungen etc.) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht überschritten werden und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.
- Im GE 3* können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V, lfd. Nr. 155 zum Abstandserlass NRW, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachtlich nachgewiesen wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. Bauweise, Betriebsbeschränkungen etc.) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht überschritten werden.
- Verkaufsstätten für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn
  - das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung eines Handwerks- / Gewerbebetriebes stammt oder im funktionalen Zusammenhang zu diesem steht und
  - die Verkaufsfläche im baulichen Zusammenhang mit dem Handwerks- / Gewerbebetrieb steht und
  - die Verkaufsfläche max. 10 % der Bruttogeschossfläche bzw. max. 100 m² beträgt.

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 GE3* ein drittes Vollgeschoss für Büros zugelassen werden, sofern die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO eingehalten werden.

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)

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)
Überdachte Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Verlauf des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (Schmutzwasserkanal) sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.

Hinweise:
Die 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.

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

GFL — **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
zugunsten der Stadt Löhne (Wirtschaftsbetriebe Löhne)

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

Eingrünung der Grundstücke
Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Grünfläche ist ein Gehölzstreifen aus standortgerechten, heimischen Sträuchern (Pflanzdichte 1 Pflanze/m2) mit einer Mindestbreite von 3 m anzulegen. Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ist beiseitig ein Gehölzstreifen aus standortgerechten, heimischen Sträuchern (Pflanzdichte 1 Pflanze/m2) mit einer Mindestbreite von 3 m anzulegen. Ausnahmsweise sind zu den seitlichen Grundstücksgrenzen Anpflanzungen standortgerechter, heimischer Laubbäume in einem Abstand von 10 m zulässig. Im Bereich der Baumscheibe sind eine mindestens 10 qm offene Bodenfläche und eine Pflanzgrube von 1,5 m Tiefe vorzusehen. Angepflanzt werden können Bäume 1. Ordnung (über 20 m Endhöhe im ausgewachsenen Zustand), 2. Ordnung (12 - 15 m Endhöhe) oder 3. Ordnung (5 m - 12 m Endhöhe) mit einem Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe.

Die genauen Standorte der Einzelbäume sind mit der Stadt abzustimmen.

Die Grenzabstände nach Nachbarschaftsrecht sind einzuhalten.

Eingrünung des örtlichen Grünzuges
Entlang der äußeren Grundstücksgrenzen der öffentlichen Grünfläche ist eine 3-reihige heimische Wildgehölzhecke bei einer Pflanzdichte mindestens 1 Pflanze/qm anzupflanzen.

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 sind eine mindestens 10 qm offene Bodenfläche und eine Pflanzgrube von 1,5 m Tiefe 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.

anzupflanzender Baum von dem festgesetzten Standort kann in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe anzupflanzen. Im Bereich der Baumscheibe sind eine mindestens 10 qm offene Bodenfläche und eine Pflanzgrube von 1,5 m Tiefe vorzusehen. Angepflanzt werden können Bäume 1. Ordnung (über 20 m Endhöhe im ausgewachsenen Zustand), 2. Ordnung (12 - 15 m Endhöhe) oder 3. Ordnung (5 m - 12 m Endhöhe) mit einem Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe. Ausnahmsweise sind zur L777 Oeynhausener Straße auch Säuleinformen zulässig.

Die Grenzabstände nach Nachbarschaftsrecht sind einzuhalten.

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.

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Unterhaltungsweg der Wirtschaftsbetriebe Löhne

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Elektrizität: Trafostation

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)

Umgrenzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zweckbestimmung: **Sickermulde** mit gleichzeitiger Abwasserbehandlung

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche:
Zweckbestimmung: **örtlicher Grünzug**

Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft

Wasserfläche: Bachlauf

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

Für Maßnahmen, die mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sind, sind Ausgleichsmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Umfang auf den hierfür festgesetzten Flächen vorzunehmen.

Je m² Gewerbefläche sind 0,42 m² externer Ausgleich erforderlich.
Je m² Straßenfläche sind 0,52 m² externer Ausgleich erforderlich.
Je m² Sickermulde sind 0,33 m² externer Ausgleich erforderlich.

Der Ausgleich für die Eingriffe im Plangebiet (Geltungsbereich 1) erfolgt durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen „Ausgleich":

Ausgleich 1 — **Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen**
Der Ausgleich der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB auf einer externen Kompensationsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Mennighüffen, Flur 8, Flurstück Nr. 33 (tlw.), 34 (tlw.) und 35 durch Aufforstung vorgesehen (s. Geltungsbereich 2).
Die Pflanzabstände dürfen bei Hecken- und Strauchbepflanzungen höchsten 1 Meter betragen.

Ausgleich 2 — **Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen**
Der Ausgleich der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB auf einer externen Kompensationsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Gohfeld, Flur 35, Flurstück Nr. 119 (tlw.) durch Aufforstung vorgesehen (s. Geltungsbereich 3).
Die Pflanzabstände dürfen bei Hecken- und Strauchbepflanzungen höchsten 1 Meter betragen.

Die hierfür entstehenden Kosten werden gem. § 135 a BauGB geltend gemacht, sobald die Grundstücke, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Gem. § 6 der Satzung der Stadt Löhne zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135 a - 135 c Baugesetzbuch vom 01.03.2001 wird der Kostenerstattungsbetrag erhoben.

Hinweise:
Die 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.

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 gestalterisch wirksame Materialien (z. B.Lisenen) verwendet werden.

Dachform — Zulässig sind nur Flachdächer (FD).

Beleuchtungsanlagen — Soweit Beleuchtungsanlagen betriebsbedingt notwendig werden, sind diese so zu installieren, dass für die Verkehrsteilnehmer auf der BAB, der B 61 und der L 777 eine Blendwirkung ausgeschlossen ist.
Für die Nachtbeleuchtung sind nur solche Lampen zu verwenden, die durch ein spezielles Lichtspektrum (UV-arm) keine Nachtfalter anlocken. Der Lichtstrahl ist nach unten zu richten.

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

Einfriedungen — Als Grundstückseinfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur standortgerechte, heimische Heckenpflanzungen zulässig. Ausnahmsweise ist auch die Anpflanzung standortgerechter, heimischer Laubbäume im Abstand von 10 m zulässig. Im Bereich der Baumscheibe sind eine mindestens 10 qm offene Bodenfläche und eine Pflanzgrube von 1,5 m Tiefe vorzusehen. Angepflanzt werden können Bäume 1. Ordnung (über 20 m Endhöhe im ausgewachsenen Zustand), 2. Ordnung (12 - 15 m Endhöhe) oder 3. Ordnung (5 m - 12 m Endhöhe) mit einem Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe.
Angepflanzt werden können Bäume 1. Ordnung (über 20 m Endhöhe im ausgewachsenen Zustand), 2. Ordnung (12 - 15 m Endhöhe) oder 3. Ordnung (5 m - 12 m Endhöhe) mit einem Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe.
Der Abstand von der Außenkante des Gehölzes zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 0,5 m nicht unterschreiten.

Anbaubestimmungen entlang der Bundesautobahn BAB 30, gem. § 9 Abs. 1, 2 und § FStrG
Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind die Bestimmungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten:

In der Anbauverbotszone der BAB 30 dürfen gem. § 9 Abs. 1 FStrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.).

In den Anbaubeschränkungszonen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein Westfalen, Niederlassung Hamm, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Anlagen der Außenwerbung stehen ausserhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten den Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich.

Der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein Westfalen, Niederlassung Hamm kann im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 9 Absätze 1, 4 und 6 FStrG zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

Anlagen der Außenwerbung — Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB, der B 61 und der L 777 ansprechen sollen, sind gem. §§9 FStrG25 ff StrWG NW nicht zulässig.

Gem. § 28 Straßen- und Wegegesetz NRW dürfen Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung bis zu 20 m - gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der L 777 nicht errichtet werden. Bis zu einem Abstand von 40 m bedürfen sie der Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen.

Anbauverbots-/-beschränkungverbotszone für Werbeanlagen ab Fahrbahnrand der L 777

C. Nachrichtliche Übernahmen

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

Kulturgeschichtliche Bodenfunde — Die topographische Lage des betreffenden Geländes macht archäologische Fundplätze sehr wahrscheinlich. Um Planungs- und Bauverzögerungen und damit verbunden erheblich Mehrkosten zu vermeiden, sind archäologische Prospektionsschnitte im Vorfeld aller Erdarbeiten unbedingt erforderlich. Dazu notwendig ist eine frühzeitige Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld.

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 für Westfalen -Außenstelle Bielefeld-, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251/591-8961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (**§§ 15 und 16 DSchG NRW)**

A30 — **A30 - Nordumgebung Bad Oeynhausen - planfeststellt-**

geplanter Fahrbahnrand A 30

Begrenzungslinie 40 m - Abstand

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

Kartographische Darstellungen

- **vorhandene Bebauung**
- **Flurstückgrenze**
- 247 — **Flurstücksnummer**
- **Flurgrenze**
- 5 — **Maßangabe in Metern**
- **Böschung**
- **Höhenschichtlinien**
- 62,3 m ü. NN — **Bezugspunkt in m ü. NN**
- **Verkehrsgrünfläche**
- **Wasserlauf (Haubach)**
- **Linksabbiegerspur**
- **Querungshilfe**

Kampfmittel
Die Bezirksregierung Detmold/Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat im Rahmen der Luftbildauswertung eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung der beantragten Änderungsfläche festgestellt (Schreiben vom 16.01.2015 an die Stadt Löhne). Insgesamt wurden im Plangebiet 1 Bindglasgrenzverdachspunkt im nordwestlichen Planbereich sowie ein Bereich der Bombardierung im westlichen Planbereich identifiziert (siehe Übersichtskarte für Antragsnummer 57-03-03390) und das Bearbeiten des Bündglasgrenzverdachtspunktes Nr. 2015 sowie das Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung empfohlen. In enger Abstimmung mit dem städtischen Ordnungsamt und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst finden vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen die o.g. Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen sowie die Anwendung der Anlage 1 der „Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung - Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr" statt.

Allgemeiner Hinweis: Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden sonstige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Artenschutzrechtliche Prüfung
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es werden keine Konflikte mit Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG festgestellt. Spätestens 7 Jahre nach der Planaufstellung ist erneut eine artenschutzrechtliche Prüfung/Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Einzelfallprüfung Bauhöhen
Sofern Bauhöhen - einschließlich Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen oder andere Vorhaben - von 30 Metern über Grund und mehr erreicht werden, sind die entsprechenden Bauvoranfragen / Bauanträge dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, zur Einzelfallprüfung zuzuleiten.

Schalltechnischer Nachweis
Im Einzelfall kann im Baugenehmigungsverfahren ein schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte gefordert werden.

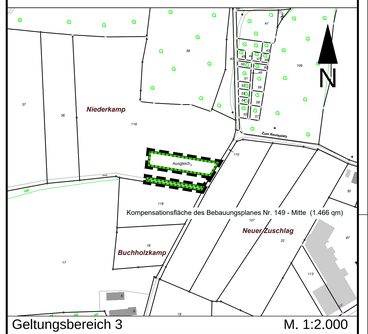
Überdeckung Schmutzwasserkanal
Der Schmutzwasserkanal im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes westlich der Sickermulde liegt 60 cm unter der Erdoberfläche. Die Anlage von Stellplätzen sowie eine Überfahrung des Schmutzwasserkanals ist nur bei ausreichender Überdeckung des Kanals von min. 90 cm auf Nachweis zulässig.

Verkehrssicherheit
An die klassifizierte Straße (L 777) angrenzende Bauvorhaben (hier: Gewerbeflächen) sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedigungen, Bepflanzung o. ä. zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird.

E. Planaufhebung

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 206 zum Geltungsbereich 3 (externe Kompensationsfläche) werden mit Inkrafttreten dieser Planänderung aufgehoben, sofern sie den neuen Planregelungen entgegenstehen.

Übersicht der externen Kompensationsfläche in Gohfeld, westlich der Straße "Am Reuterplatz", Teilfläche aus Öko-Konto III
Gemarkung Gohfeld
Flur: 35
Flurstücke: 119 (tlw.)
Maßnahme: Aufforstung



Geltungsbereich 3 — M. 1:2.000

Übersicht der externen Kompensationsfläche in Mennighüffen, südlich der Straße "Unter der Horst", Teilfläche aus Öko-Konto IV
Gemarkung Mennighüffen
Flur: 8
Flurstücke: 33 (tlw.), 34 (tlw.), 35
Maßnahme: Aufforstung

Geltungsbereich 2 — M. 1:2.000

Geltungsbereich 1 — Übersichtsplan M. 1:5.000

STADT LÖHNE

GEM. GOHFELD — **FLUR 28 und 42**

BEBAUUNGSPLAN NR. 149

"Gewerbegebiet nördliches Mahnerfeld - mittlerer Teilbereich"

Verfahrensstand: **SATZUNGSFASSUNG** Stand: 06.01.2016		Vorentwurf
		Entwurf
		erneuter Entwurf
KATASTERGRUNDLAGE Stand: 2014	Maßstab 1 : 1.000	Satzungsfassung
		Größe des Plangebietes: 7,12 ha

Projektdatei: S:\CAD\BPLAN\149_Mitte\Planung\20160104_149_Mitte_Satzung.DWG

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 22.02.2016
Öff. best. Vermessungsing.
gez. Schumann

Planentwurf:
STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
-Amt für Stadtentwicklung-
Löhne, den 10.02.2016 — STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag
gez. Helten

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluss des Rates der Stadt Löhne vom 22.03.1993 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 27.04.1993 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Löhne, 30.04.1993 — STADT LÖHNE -Der Bürgermeister-
gez. Hamel

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 05.05.1993. Daneben bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in der Zeit vom 06.05.1993 bis zum 04.06.1993.
Löhne, den 07.06.1993 — STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag
gez. Helten

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 16.07.2015 bis zum 17.08.2015 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 08.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Bedenken nach § 4 (2) des Baugesetzbuches sind von der Auslegung durch Schreiben vom 01.07.2015 unterrichtet worden.
Löhne, den 20.08.2015 — STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag
gez. Helten

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 03.02.2016 als Satzung beschlossen worden.
Löhne, den 10.02.2016
Bürgermeister — Schriftführer
gez. Poggemöller — gez. Tarrach

Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches sind der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 24.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.
Löhne, den 02.03.2016 — STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag
gez. Helten

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom 18.06.2015 wird bescheinigt.
Löhne, den 02.03.2016 — STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag
gez. Helten