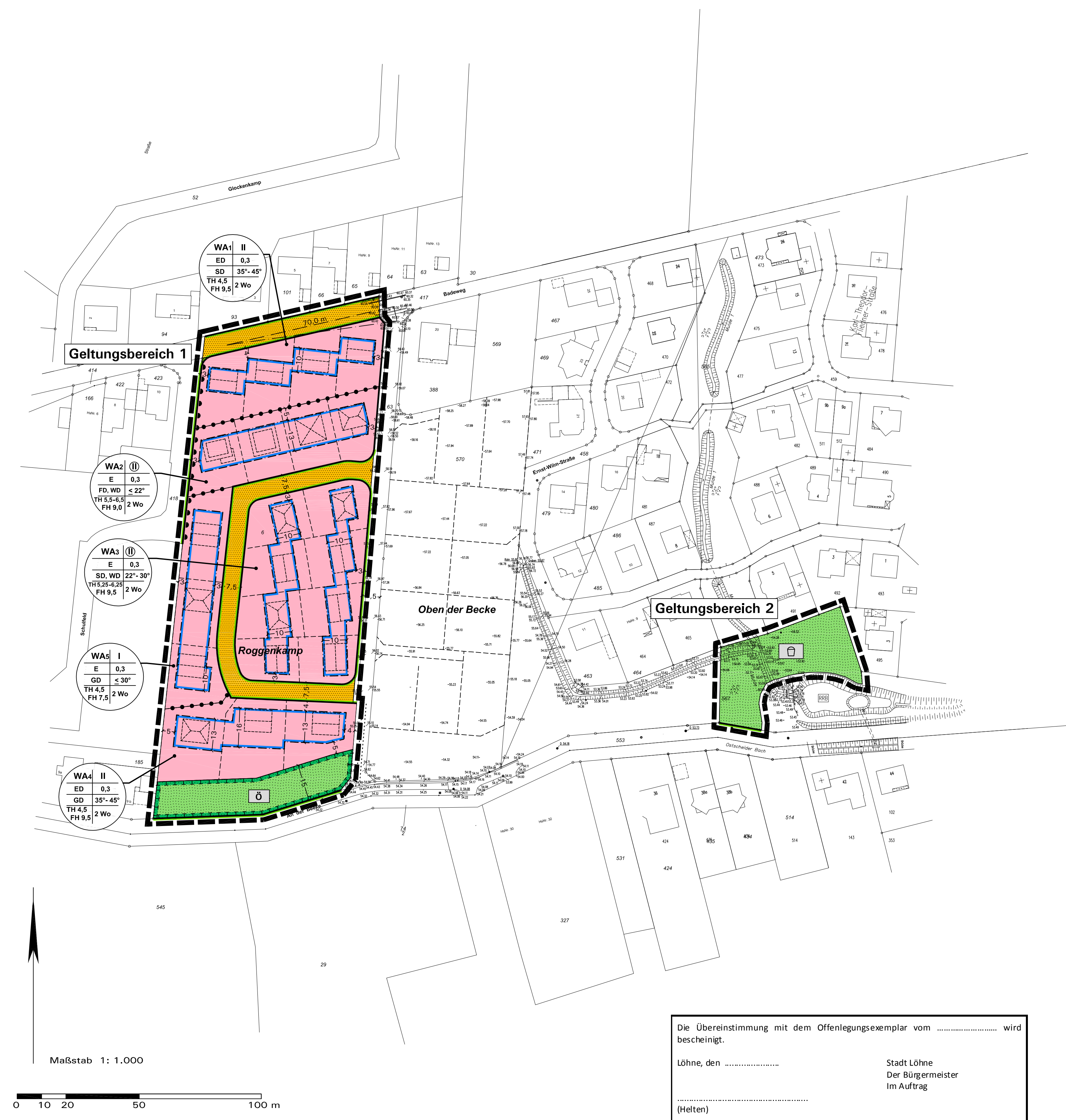


STADT LÖHNE: BEBAUUNGSPLAN NR. 161/B,
"WOHNGEBIET IM BEREICH ZWISCHEN BADEWEG
UND AN DER BEEKE - WESTLICHER TEILBEREICH"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB i.V.m. § 1(8) BauGB vom Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Löhne am beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden. Löhne, den Bürgermeister	Frühzeitige Beteiligung Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von bis Löhne, den Stadt Löhne Der Bürgermeister Im Auftrag	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Löhne, den Stadt Löhne Der Bürgermeister Im Auftrag	Setzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Löhne gemäß § 10(1) BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Löhne, den Bürgermeister	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB 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. Löhne, den Stadt Löhne Der Bürgermeister Im Auftrag	Planunterlage Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katastermischplan übereinstimmt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Löhne, den Dipl.-Ing. Wolfgang und Jens Schumann GbR Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Rosenstraße 30 32584 Löhne
--	---	---	---	---	--

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), 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) d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972).

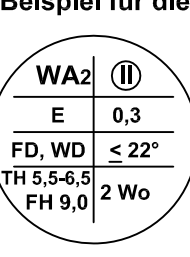
Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

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 Gesetz vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559).

Bebauungsplan Nr. 161/A, 1. Änderung und Erweiterung der Stadt Löhne in der Fassung vom 24.09.2014

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Grenzen (gem. § 9 (7) BauGB) und Abgrenzungen (gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO)							
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB							
Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise							
	<table><tr><td>Bauweise</td><td>Grundflächenzahl</td></tr><tr><td>Dachform</td><td>Dachneigung</td></tr><tr><td>Trauf-, Firsthöhe</td><td>Zahl der Wohneinheiten</td></tr></table>	Bauweise	Grundflächenzahl	Dachform	Dachneigung	Trauf-, Firsthöhe	Zahl der Wohneinheiten
Bauweise	Grundflächenzahl						
Dachform	Dachneigung						
Trauf-, Firsthöhe	Zahl der Wohneinheiten						
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gem. §§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)							
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)							
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)						
Zulässig sind:							
- Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.							
Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.							
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)							
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16 u. 20 BauNVO)							
II	Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. zwei Vollgeschosse						
II	zwei Vollgeschosse zwingend						
0,3	Grundflächenzahl (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)						
Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)							
TH 4,5 m	Traufhöhe als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten						
TH 5,5-6,5 m	Traufhöhe als Mindest- und Höchstgrenze in Meter, z. B. 5,5 - 6,5 m 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.							
FH 9,5 m	Firsthöhe als Höchstgrenze in Metern, z. B. 9,5 m 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 oberste Punkt der Dachfläche							

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
zulässig sind Einzelhäuser
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.

Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)
in jedem selbstständigen Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
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
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung: Spielplatz
Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung: ökologische Entwicklungsfläche
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 (i. V. m. § 9 (1a) BauGB) Die bezeichneten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen, Sträuchern bzw. Hecken zu bepflanzen. Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Die Pflanzabstände dürfen bei Hecken- und Strauchbepflanzungen höchstens 1 Meter betragen, die Reihenabstände höchstens 1,5 Meter. Hinweis: Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Beginn der Bauarbeiten bzw. in der darauf folgenden Pflanzperiode anzulegen. Das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) ist zu beachten.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
Einzel-pflanzung Als Maßnahme zum teilweisen Ausgleich der Eingriffe ist i. V. m. § 9 (1a) BauGB je 400 m² vollendeter Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, mindestens jedoch ein heimischer Laubbaum pro Grundstück .
Angepflanzt werden können Bäume 1. Ordnung (über 20m 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 beigelegt.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Garagenzufahrten (§ 9 (4) BauGB) i. V. m. § 86 (1) und § 86 (4) BauO NRW)
Allgemeines Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform, -neigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dacheindeckung einheitlich zu wählen. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und -einschnitte sind aufeinander abzustimmen.
Wandflächen Äußere Wandflächen sind in Putz, Sichtmauerwerk oder Holz herzustellen.
Bei Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und baulichen Anlagen nach § 6 (11) BauO NRW sind im Einzelfall ausnahmsweise auch andere Materialien zulässig.
Für untergeordnete Wandteile sind andere Materialien zulässig.
Dachform und -neigung Zulässig sind nur Flachdach FD, Satteldach SD und Walmdach WD sowie geneigte Dachflächen GD (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm) gemäß Eintrag in der Plankarte.
Zulässig sind folgende Dachneigungen:
Innerhalb des WA1 und WA4 ist eine Dachneigung von 35° - 45° zulässig.
Innerhalb des WA2 ist für geneigte Dächer eine Dachneigung von maximal 22° zulässig.
Innerhalb des WA3 ist eine Dachneigung von 22° - 30° zulässig
Innerhalb des WA5 sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig.
Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sowie bei untergeordneten Gebäudeteilen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
Dachaufbauten und -einschnitte Dachaufbauten und -einschnitte sind nur im WA1 und WA4 zulässig.
Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dacheinschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.
Dachgauben und -einschnitte müssen zur seitlichen Aussenwand mind. 1,50 m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.
Dach-eindeckung Als Dacheindeckung sind schwarze, braune oder rote nicht glänzende Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden; eine Dachbegrünung kann ausnahmsweise zugelassen werden. Bei Dachneigungen unter 25° sind ausnahmsweise abweichende Materialien und Farben zulässig.
Einfriedungen Als Grundstückseinfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur Heckenpflanzungen zulässig.
Der Abstand von der Außenkante des Gehölzes zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 0,5 m nicht unterstreiten.
In Verbindung mit Heckenpflanzungen sind Zäune bis 1 m Höhe sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen
ÖSQ Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen, Schutzzonen III b und IV (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 Stadt Löhne und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie -Außenstelle Bielefeld-, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, E-Mail: lw-archaologie-bielefeld@wl.org, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
Kampfmittel Allgemeiner Hinweis: Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfübung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder durch die Polizei zu verständigen.
Artenschutz Allgemeiner Hinweis: Gemäß § 39 BNatSchG ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wäldchen, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es werden keine Konflikte mit dem Zugriffsverbot 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 Bebauungsplans erforderlich.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise
Kartographische Darstellungen
vorhandene Bebauung
geplante Bebauung
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze geplant
Maßangabe in Metern
Böschung/Mulden
Geländehöhen

E. Planaufhebung
Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 161/A, 1. Änderung und Erweiterung werden mit Inkrafttreten dieser Planänderung aufgehoben, sofern sie den neuen Planregelungen entgegenstehen.

