

A. RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 2a u⁹ des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) i.V.m. § 233 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
§§ 2, 3, 8, 10 des Baugesetzbuches.
§ 4 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV NW S. 476).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung -BauONW) vom 26.6.1984 (GV NW S. 419; ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803).

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BBauG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Tankstellen gem. § 4 (3) 5 BauNVO sind nach § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Hinweis:

Aufgrund der bestehenden Gemengelage können im Wohngebiet zeitweilig höhere Belastungen (Immissionen) auftreten als es in unbelasteten Bereichen der Fall ist. Sie sind unter dem Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme von der Wohnbebauung zu dulden.

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Nutzungsgliederung gem. § 1 (4) BauNVO

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) 1 u. 2 BauNVO

Tankstellen gem. § 8 (2) 3 BauNVO sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe aller Art sind nach § 1 (5) i.V. mit § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

gem. § 8 (3) BauNVO.

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Nutzungsgliederung gem. § 1 (4) BauNVO.

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen das Wohnen nicht wesentlich stören,

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

gem. § 8 (2) 1 u. 2 BauNVO.

Tankstellen gem. § 8 (2) 3 BauNVO sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe aller Art sind nach § 1 (5) i.V. mit § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

gem. § 8 (3) BauNVO.

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Nutzungsgliederung gem. § 1 (4) BauNVO

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen das Wohnen nicht wesentlich stören,

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

gem. § 8 (2) 1 u. 2 BauNVO.

Tankstellen gem. § 8 (2) 3 BauNVO sind nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe aller Art sind nach § 1 (5) i.V. mit § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) 1 BauNVO sind nach § 1 (6) 2 BauNVO allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 8 (3) 2 BauNVO.

Sondergebiet (§ 11 BauNVO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nutzungsgliederung gem. § 1 (4) BauNVO

Zulässig ist gem. § 11 (3) 2 BauNVO nur ein großflächiges -SB-Warenhaus

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Hinweis:

Nicht zulässig sind

- die Einrichtungen eines Einkaufszentrums

- flankierende Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe außerhalb ("Satelliten") und innerhalb ("shop-in-shop") der der zulässigen Nutzung dienenden baulichen Anlagen.



Sondergebiet (§ 11 BauNVO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nutzungsgliederung gem. § 1 (4) BauNVO

Zulässig ist gem. § 11 (3) 2 BauNVO nur ein großflächiger

- Möbelmarkt.

Das zulässige Warenangebot ist beschränkt auf das Kernsortiment

- Möbel und

- Möbelzubehöriteile (z.B. Matratzen, Polster)

sowie

- sonstige Einrichtungsgegenstände und Einrichtungsgegenstände (z.B. Glas, Porzellan o.ä.) bis zu einem Flächenanteil von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 18 BauNVO)

ein Vollgeschoss als Höchstgrenze

zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Für Büros sowie für zulässige Wohnungen kann ein zusätzliches Vollgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die zulässige Geschosfläche nicht überschritten wird.

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche (§§ 16, 17, 19 u. 20 BauNVO)

z.B. 0,4

Grundflächenzahl

z.B. 0,8

Geschoßflächenzahl

GF... m²

zulässige Geschoßfläche (in qm)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

o

offene Bauweise

a

abweichende Bauweise:

In Abweichung von der offenen Bauweise sind für gewerbliche Anlagen Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

g

geschlossene Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 (6) BauNVO in allen Baugebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Fläche für Stellplätze

Die Stellplatzflächen sind nach Maßgabe der Festsetzungen gemäß § 9 (1) 25a BBauG einzugrünen.

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

Sichtdreieck

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Verkehrsflächen sowie der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Der Anschluß der Gewerbe- und Sondergebietsflächen Flur 6, Flurstücke 35, 37, 103 (östl. Teil), 104, 142, 153, 155, 171, 173 und 174 an das öffentliche Verkehrsnetz hat ausschließlich von der Osttangente/Albert-Schweitzer-Straße über die private Zufahrt (Flst. 158, 160, 163, 164, 165 (teilw.), 166 und 169) zu erfolgen. Ein Anschluß an die Straße "Kattwinkel" ist nicht zulässig.

Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 12 u. 13 BBauG)

Versorgungsflächen

Elektrizität

Gas

Versorgungsleitungen

Schmutzwasserkanal (unterirdisch)

Regenwasserkanal (unterirdisch)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BBauG)

öffentliche Grünfläche

Parkanlage

private Grünfläche

Dauerkleingärten

Anpflanzung

Vorhandene Bäume und Sträucher sind - soweit möglich - zu erhalten und grüngestalterisch in die Anpflanzung einzubeziehen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient dem Anschluß der Flurstücke Gemarkung Ulenburg, Flur 6, Nr. 35, 37, 103 (teilw.), 104 (teilw.), 137, 142, 150, 151, 153, 155 und 171 bis 173 an die öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsanlagen nach Maßgabe der festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzung.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient dem Anschluß der Flurstücke Gemarkung Ulenburg, Flur 6, Nr. 35, 37, 103 (teilw.), 104 (teilw.), 137, 142, 150, 151, 153, 155, 171 und 174 an die öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsanlagen nach Maßgabe der festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzung. (Geringfügige Abweichungen können entsprechend den örtlichen Erfordernissen zugelassen werden.)



Das Leitungsrecht dient der Ver- und Entsorgung der Flurstücke Gemarkung Ulenburg, Flur 6, Nr. 35, 37, 103 (teilw.), 104 (teilw.), 153, 155, 171 und 174 nach Maßgabe der festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzung.



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (EMR, Gasversorgung Westfalica).



Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers (Stadt Löhne)

Auf nichtöffentlichen Grundstücksflächen ist ein Streifen von jeweils 1,50 m Breite beiderseits der nach § 9 (1) 13 BBauG (Versorgungsleitungen) festgesetzten Kanaltassen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Löhne zu belasten. Eine Überbauung der mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Erschließungsträgers (Stadt Löhne) erfolgen.

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

Schallschutzfenster

Für Wohngebäude müssen bei Neu- und Umbaumaßnahmen Fenster von Aufenthaltsräumen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 (VDI - Richtlinie 2719) mit einem Schallschall- α -Maß $R_w \approx 30$ dB(A) entsprechen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BBauG)

Zur Anpflanzung sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm - gemessen in 1 m Höhe - bzw. standortgerechte Sträucher zu verwenden.

Die Anpflanzung hat spätestens ein Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erfolgen. Die Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Eingrünung von Stellplätzen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Stellplätze sind mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen (mind. 1 Baum je 10 Stellplätze).

anzupflanzende Bäume



Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25b BBauG)



Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Quellenschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen, Schutzzone IIIb (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen/Bad Salzuflen vom 16. 7. 1974).

D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE



vorhandene Bebauung



Flurstücksgrenze



Flurgrenze



Stellplatzanordnung und Eingrünung (Vorschlag)



Wasserlauf

Maßangaben in Metern

Baumart	max. Höhe	Bemerkungen
Fagus sylvatica (Rotbuche)	45	
Fraxinus excelsior (Eiche)	40	säureempfindlich
Quercus petraea (Traubeneiche)	40	
Ulmus carpinifolia (Feldulme)	40	
Quercus robur (Stieleiche)	35	
Tilia platyphyllos (So.-linde)	30	salzempfindlich B
Ulmus scabra (Bergulme)	30	
Acer platanoides (Spitzahorn)	25	
Acer pseudo-platanus (Bergahorn)	25	
Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)	25	salzempfindlich B
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	25	besonders an Ufern
Betula pendula (Sandbirke)	25	
Tilia cordata (Winterlinde)	25	B
Acer campestre (Feldahorn)	20	
Carpinus betulus (Hainbuche)	20	
Prunus avium (Vogelkirsche)	20	B
Robinia pseudoacacia (Robinie)	20	B
Salix alba (Silberweide)	20	an feuchten Stellen B
Prunus padus (Traubenkirsche)	15	an feuchten Stellen B
Sorbus aucuparia (Eberesche)	15	
Salix caprea (Salweide)	10	B

B = Futterpflanze für Bienen.