

**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

§§ 1, 2, 8 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253).  
 § 4 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.6.1989 (GV NW S. 362).  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).  
 § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - (BauO NW) vom 26.6.1984 (GV NW S. 419; ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.6.1989 (GV NW S. 432).  
 Bebauungsplan Nr. 128 der Stadt Löhne vom 10.1.1989.

**B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNGEN**

**Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB)**

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

**Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**



**Sondergebiet (§ 11 BauNVO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nutzungsgliederung gem. § 1 (4) BauNVO**  
 Zulässig ist gem. § 11 (3) 2 BauNVO nur ein großflächiges - SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 10.000 qm

Ausnahmsweise können zugelassen werden  
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter



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

Zulässig ist gem. § 11 (3) 2 BauNVO nur ein großflächiger - **Bau- und Gartenmarkt** mit einer Verkaufsfläche von maximal 6.580 qm zuzüglich Freigelände (teilweise überdacht) von 2.520 qm und mit dem Warenangebot:

- a) im Teilbereich Baumarkt (maximal 1/2 der zulässigen Gesamtverkaufsfläche):
- Werkzeuge aller Art, Pumpen, Tür- und Möbelbeschläge, Briefkästen, Klein-eisenwaren, Regalsysteme,
  - Elektrobedarf und -installationsmaterial, Lampen, Heizgeräte, Schwachstromtechnik, Antennen,
  - Farben, Lacke, Klebematerial, Tapeten, Teppich- und PVC-Beläge, Isolierung, Rollos, Gardinen, Putze, Reinigungs- und Pflegemittel,
  - Holz und Holzprodukte, Bauelemente, Möbel- und Möbelteile, Profilhölzer, Saunazubehör,
  - Sanitärobjekte und -installationsbedarf, Sanitär-Porzellan, Wannen, Fliesen, Bad- und Küchenmöbel, Spiegel, Bad-Zubehör, Ofen,
  - Baustoffe, Bauelemente, Bedachungsmaterial, Entwässerung, Isolierung, Treppen, Steine, Bindemittel, chem.-techn. Produkte, Kamine und Zubehör, Putzträgerelemente, Trockenausbaustoffe,
  - Fachbücher und -zeitschriften in Bezug zu den zulässigen Warenangeboten.
- Als Randsortiment bis zu insgesamt 300 qm Verkaufsfläche sind außerdem zulässig:
- Brennöfen, Tonmaterialien, Glasmalerei,
- b) im Teilbereich Gartenmarkt (mindestens 1/2 der zulässigen Gesamtverkaufsfläche):
- Gartenwerkzeuge und -ausstattung, lebende Pflanzen und Tiere, Brennmaterialien, Saisonartikel, Gartenholz, Tierzubehör und -nahrung, Teiche und Zubehör, Blumenpflege- und Pflanzenschutzmittel,
  - Gartenmöbel.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

**Hinweis für die Sondergebiete SO (G) 1 und SO (G) 2:**

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.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 und 18 BauNVO)

I ein Vollgeschöß als Höchstgrenze

\* Für Büros sowie für zulässige Wohnungen kann ein zusätzliches Vollgeschöß ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die zulässige Geschößfläche nicht überschritten wird.

**Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl, Geschößfläche (§§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)**

GF... m<sup>2</sup> zulässige Geschößfläche (in qm)

● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

**Bauweise (§ 22 BauNVO)**

g geschlossene Bauweise

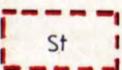
■ Baugrenze (§ 23 BauNVO)

■ nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

**Stellplätze und Garagen**

Nach § 12 (6) BauNVO sind den Sondergebietsnutzungen dienende Stellplätze in anderen Baugebieten unzulässig.



**Fläche für Stellplätze**

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

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

**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 BauGB)**

**Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Der Anschluß der Sondergebietsflächen Flur 6, Flurstücke 35, 37, 103 (östl. Teil), 104, 142, 153, 155, 171, 173 und 174 an das öffentliche Verkehrsnetz hat 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" für den Kfz.-Verkehr bleibt ausgeschlossen, ausnahmsweise kann ein Durchgang für Fußgänger und Radfahrer zugelassen werden.

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

**Versorgungsflächen**



Elektrizität

**Versorgungsleitungen**



Schmutzwasserkanal (unterirdisch)



Regenwasserkanal (unterirdisch)

**Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

**öffentliche Grünfläche**



Parkanlage

**private Grünfläche**



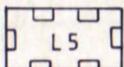
Anpflanzung

Ein Durchgang für Fußgänger und Radfahrer kann ausnahmsweise zugelassen werden.

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



Das **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** dient dem Anschluß des Flurstücks Gemarkung Ulenburg, Flur 6, Nr. 137 an die öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsanlagen nach Maßgabe der festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzung. (Geringfügige Abweichungen können entsprechend den örtlichen Erfordernissen zugelassen werden).



**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 Kanältrassen 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 BauGB)**



**Fläche für Schallschutzmaßnahmen gegenüber Stellplätzen**

Lärmschutzwand, kombiniert mit Wall, Scheitelhöhe h = 5,20 m über Oberfläche Parkplatz. Der Wall ist in einer Mindesthöhe von 2,50 m anzuschütten und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, die Lärmschutzwand ist mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

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

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

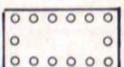
Die Anpflanzung hat spätestens ein Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erfolgen. Die Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

**Eingrünung von Stellplätzen**

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

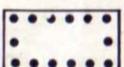


anzupflanzende Bäume



Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

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



Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

**C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**Quellenschutzgebiet**

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Deynhausen, Schutzzone III b (Quellenschutzverordnung Bad Deynhausen/Bad Salzuflen vom 16.7.1974).

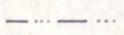
**D. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE**



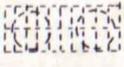
vorhandene Bebauung



Flurstücksgrenze



Flurgrenze

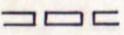


Stellplatzanordnung und Eingrünung (Vorschlag)



Wasserlauf

Maßangaben in Metern



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 128.

**E. PLANAUFBEBUNG**

Mit Inkrafttreten dieser Planänderung werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 128 der Stadt Löhne für den Geltungsbereich der Änderung aufgehoben.

**Vorschlag für anzupflanzende Bäume in Baugebieten**

Baumart	max. Höhe	Bemerkungen
Fagus silvatica (Rotbuche)	45	
Fraxinus excelsior (Esche)	40	säureempfindlich
Quercus petraea (Traubeneiche)	40	
Ulmus carpiniifolia (Feldulme)	40	
Quercus robur (Stieleiche)	35	
Tilia platyphyllos (So.-linde)	30	salzempfindlich
Ulmus scabra (Bergulme)	30	
Acer platanoides (Spitzahorn)	25	
Acer pseudo-platanus (Bergahorn)	25	
Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)	25	salzempfindlich
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	25	besonders an Ufern
Betula pendula (Sandbirke)	25	
Tilia cordata (Winterlinde)	25	
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
Prunus padus (Traubenkirsche)	15	an feuchten Stellen
Sorbus aucuparia (Eberesche)	15	
Salix caprea (Salweide)	10	B