

**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 15.3.1977 (BGBl. I S. 3783), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).  
 § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 25.6.1984 (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. TEXTILIE 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)**  
**SO(G)1**  
 Sondergebiet (§ 11 BauNVO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nutzungsgliederung gem. § 1 (4) BauNVO  
 Zulässig ist gem. § 11 (3) 2 BauNVO nur ein großflächiges SB-Meerhaus mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 10.000 qm  
 Ausnahmsweise können zugelassen werden  
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

**SO(G)2**  
 Sondergebiet (§ 11 BauNVO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nutzungsgliederung gem. § 1 (4) BauNVO  
 Zulässig ist gem. § 11 (3) 2 BauNVO nur ein großflächiger Bau- und Gartenerwerb mit einer Verkaufsfläche von maximal 6.580 qm zuzüglich Freigelände (teilweise überdacht) von 2.520 qm und mit dem Nebenangebot:  
 a) im Teilbereich Baumarkt (maximal 1/2 der zulässigen Gesamtverkaufsfläche):

- Werkzeuge aller Art,
- Pumpen, Tür- und Möbelbeschläge, Briefkästen, Kleinstensoren, Regelsysteme,
- Elektrobatterien und -installationsmaterial, Lampen, Heizgeräte, Schwachstromtechnik, Antennen,
- Farben, Lacke, Klebmaterial,
- Tapeten, Teppich- und PVC-Beläge, Isolierung, Rollläden, Gardinen, Putze, Reinigungs- und Pflegemittel,
- Holz und Holzprodukte,
- Bauelemente, Möbel- und Möbelteile, Profilholzer, Saunaheizkörper,
- Sanitärprojekte und -installationsbedarf,
- Sanitärporzellan, Wannen, Fliesen, Bad- und Küchenmöbel, Spiegel, Bad-Zubehör, Öfen,
- Baustoffe, Bauelemente,
- Bedachungsmaterial, Entwässerung, Isolierung, Treppen, Steine, Bündelmaterial, ohen.-techn. Produkte, Kamme und Zubehör, Putzträgermaterial, Trockenbaustoffe,
- Fachbücher und -zeitschriften in Bezug zu den zulässigen Warenangeboten.

Als Randsortiment bis zu insgesamt 300 qm Verkaufsfläche sind außerdem zulässig:  
 - Brennöfen, Tomatenpressen, Glasmalerei,  
 b) im Teilbereich Gartenerwerb (mindestens 1/2 der zulässigen Gesamtverkaufsfläche):  
 - Gartenwerkzeuge und -ausrüstung,  
 - lebende Pflanzen und Tiere, Brennmaterialien, Saisonartikel, Gartenholz, Tierzubehör und -nahrung, Teiche und Zubehör, Blumenerde- und Pflanzenschutzmittel,  
 - Gartenmöbel.

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

**Hinweise 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)**  
 ein Vollgeschoss als Höchstgrenze

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

**Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)**  
 GF...m<sup>2</sup> zulässige Geschossfläche (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 Sondergebieten unzulässig.

**Fläche für Stellplätze**  
 Die Stellplatzflächen sind nach Maßgabe der Festsetzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB einzugrenzen.

**Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 3 BauGB)**  
 Sichtdreieck  
 Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Beseuch über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzufügen.

**Verkehrsräume sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**  
 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
 Der Anschluss der Sondergebietenflächen Flur 6, Flurstücke 35, 37, 103 (best. Teil), 104, 142, 153, 155, 174, 173 und 174 an das öffentliche Verkehrsnetz hat von der Ost-Löhne/Albert-Schweitzer-Straße über die private Zufahrt (Flst. 158, 159, 163, 164, 165 (best. Teil), 168 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.

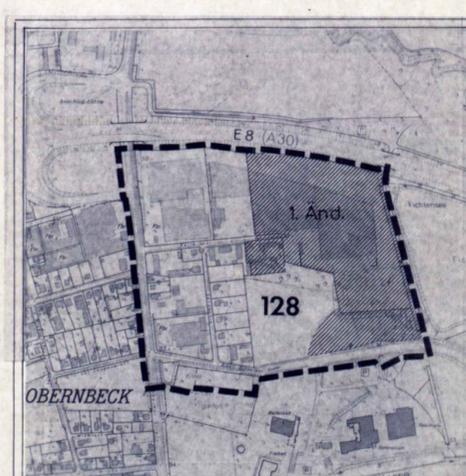
Vorschlag für anzupflanzende Bäume in Baugebieten:

Baumart	max. Höhe	Bemerkungen
Fagus sylvatica (Rotbuche)	45	
Fraxinus excelsior (Esche)	40	saurempfindlich
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 (Rothkastanie)	25	salzempfindlich B
Alnus glutinosa (Schwarzalder)	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 pseudacacia (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

Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 2 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluss des Rates der Stadt Löhne vom 25.09.89 als Satzung beschlossen worden.

Löhne, den 26. April 1993  
 Der Stadtdirektor  
 Bürgermeister  
 Ratsmitglied  
 Schriftführer

- Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 12 u. 13 BauGB)**
- Versorgungsflächen**  
 Elektrizität  
 Schutzwasserkanal (unterirdisch)  
 Regenwasserkanal (unterirdisch)
- Versorgungsleitungen**  
 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 Grundstückes an Versorgungsanlagen, 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 1,50 m Breite beiderseits der nach § 9 (1) 13 BauGB (Versorgungsleitungen) festgesetzten Kanalarbeiten 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  
 Lärmschutzwall, kombiniert mit Wall, Scheitelhöhe h = 5,20 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 Stammdurchmesser 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 in Bauangeboten 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



Es wird hiermit bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katastralnachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Planungsentwurf: Stadt Löhne Der Stadtdirektor Planungs- und Legenschaftsamt	Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 2 (1) i.V.m. § 2 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluss des Rates der Stadt Löhne vom 25.09.89 durchgeführt worden.	Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches hat am 15.09.89 stattgefunden. Daneben sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 15.09.87 bis 14.01.89 öffentlich dargelegt worden.	Diese Bebauungsplanänderung hat als Entwurf einschl. der Begründung gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 02.09.89 bis 02.09.89 öffentlich ausgestellt, Ort und Dauer der Auslegung sind am 11.09.89 ortsbüchlich bekanntgegeben worden.	Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 des Baugesetzbuches und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 28.09.89 als Satzung beschlossen worden.	Diese Bebauungsplanänderung ist am 27.09.89 gem. § 11 des Baugesetzbuches der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden, siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 19.10.89 Az.: 95.21.11-308/89	Gem. § 12 des Baugesetzbuches sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 05. Juli 1993 öffentlich bekannt gemacht worden. Der genehmigte Plan liegt auf Dauer öffentlich aus und ist am 13. Juli 1993 in Kraft getreten.	Die Übereinstimmung mit dem Offenen Bebauungsplan wird bescheinigt.
Löhne, den	Löhne, den 13. Dez. 1989	Löhne, den 13. Dez. 1989	Löhne, den 17. Juli 1990	Löhne, den 17. Juli 1990	Detmold, den 18. Juni 93	Löhne, den 13. Juli 1993	Löhne, den	
Stadtdirektor Der Stadtdirektor Im Auftrag: Steinsiek	Stadtdirektor Der Stadtdirektor Im Auftrag: Steinsiek	Stadtdirektor Der Stadtdirektor Im Auftrag: Steinsiek	Stadtdirektor Der Stadtdirektor Im Auftrag: Steinsiek	Stadtdirektor Der Stadtdirektor Im Auftrag: Steinsiek	Der Regierungspräsident Der Stadtdirektor Im Auftrag: Steinsiek	Stadtdirektor Der Stadtdirektor Im Auftrag: Steinsiek	Stadtdirektor Der Stadtdirektor Im Auftrag: Steinsiek	

**ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000**

**STADT LÖHNE**

**GEM. ULENBURG FLUR 6**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 128, 1.ÄNDERUNG**

**GEBIET ÖSTLICH DER LÜBBECKER STRASSE (L 773) ZWISCHEN A 30 UND DER ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE/OSTANGENTE**

**1. AUSFERTIGUNG OFFENLEGUNGSEXEMPLAR**

PLANUNTERLAGE M.1:1000 26.06.89 He  
 STAND: 1977 20.11.89 He