Ergänzung zu Angaben/vorgaben im Bebauungsplan

Pflanzenliste für Hecke aus heimischen Gehölzen

Zielsetzung:	Förderung heimischer Laubsträucher als Bienenweide und Beitrag u. a. zum Vogelschutz
Pflanzabstand:	Jede Strauchart in Gruppe pflanzen, einzelne Pflanzen außen setzen; 30 - 100 cm Abstand von der Grundstücksgrenze
Pflege:	Innerhalb von 5 - 10 Jahren abschneiden (verjüngen auf Stock setzen) (Abschneiden in 20 - 30 cm Höhe); einzelne Sträucher wachsen lassen.

Wildsträucher (auch für Hecken)

Art	Wuchs, Ansprüchen	Besondere Ansprüche
Schlehe (Prunus spinosa)	Höhe 1 - 3 m, Vogelschutzgehölz Frühblüher, dichter Wuchs	sonnig, trockener Boden auf stickstoffarmen Böden
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)	Höhe 1 - 3 m dichter Wuchs	sonnig, trockener Boden auf stickstoffarmen Böden
Rose (Sammelgr.) (Cornus sanguinea)	Höhe 1 - 3 m dornig, offen	sonnige und trockene Standorte
Wildrose (Rosa canina, nicht Rosa tomentosa)	Höhe 1 - 3 m dornig	sonnig
Holunder (Sambucus nigra)	Höhe 1 - 7 m	keine
Haselnuß (Corylus avellana)	Höhe 1 - 5 m	keine
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Höhe 1 - 5 m dichter Wuchs	keine
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)	Höhe 1 - 5 m	licht sonnige, etwas trockene Standorte

An frischen Standorten

Art	Wuchs, Ansprüchen	Besondere Ansprüche
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	Höhe 1 - 3 m sonnig, dichter Wuchs	Halbschatten, frischer Standort
Salweide (Salix caprea)	Höhe 1 - 7 m	Bachufer, hier unbedingt an beiden Ufern/Böschungen aufpflanzen (zweite Ufergehölz)
Faulbaum (Rhamnus frangula)	Höhe 1 - 3 m dichter Wuchs	keine Sandböden, feuchter Waldboden mit Hainbuchen von Bäumen
Traubenkirsche (Prunus padus)	Höhe bis 10 m Frühblüher	Bodenbrecher, keine Sandböden

Zusätzlich im Schatten von Hauswand und Bäumen

Art	Wuchs, Ansprüchen	Besondere Ansprüche
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Höhe bis 6 m dichter Wuchs schöne Blüten und Früchte	licht Waldboden, nicht auf Schutt
Haselnuß (Corylus avellana)	Höhe bis 7 m	keine

Sonderform: Schnittbecke als Zaunersatz
Pflege 2 x im Jahr: ganzen Strauch bodennah schneiden

Ergänzung zu den Pflanzvorgaben im Bebauungsplan

Pflanzenliste für heimische Laubbäume

Zielsetzung:	Förderung heimischer Laubbaumarten als Beitrag zu einem schönen Stadtbild und zur Verbesserung des Stadtklimas
Pflanzhinweis:	Untergrund ohne Bauschutt, mit Baumschutz, z.B. Stoffstücke, an 2 Pflanzpfähle anbinden
Pflege:	Den Wurzelbereich nicht mit Kies, Steinen o. ä. bedecken, nicht als Kompost- bzw. PKW-Stellplatz oder Lagerfläche benutzen; keine Rasendüngung

Für Gärten und Vorgärten und in 2 m Abstand von der Grundstücksgrenze bei Wurzelflächen von mindestens 3 x 3 m² bis zu 5 x 5 m²

Eberesche (Höhe bis 16 m) (Sorbus aucuparia)	Feldahorn (Höhe bis 20 m) (Acer campestre)	Hainbuche (Höhe bis 20 m) (Carpinus betulus)
Schwarzerle (Höhe bis 20 m) (Alnus glutinosa) nur an Bäche!	Sandbirke (Höhe bis 18 m) (Betula pendula)	Walnuß (Höhe bis 25 m) (Juglans regia)
Hochstämmige Obstbaumsorten: Apfel, Birne, Pflaume (Höhe bis 20 m) (Stammlänge bei Pflanzung: 180 - 200 cm)		

Für größere Flächen von mind. 6 x 6 m² Wurzelfläche und mind. 4 m Abstand von der Grundstücksgrenze

Rotbuche (Höhe bis 30 m) (Fagus sylvatica)	Stieleiche (Höhe bis 50 m) (Quercus robur)	Rotbuche (Höhe bis 40 m) (Fagus sylvatica)
Winterlinde (Höhe bis 25 m) (Tilia cordata)	Feld-Ulme (Höhe bis 30 m) (Ulmus campestris)	Sommerlinde (Höhe bis 40 m) (Tilia platyphyllos)
Wanstlinde (Höhe bis 30 m) (Acer pseudoplatanus)	Spitzahorn (Höhe bis 25 m) (Acer platanoides)	Bergahorn (Höhe bis 30 m) (Acer pseudoplatanus)

Folgende Bäume erfüllen nicht die Pflanzvorgabe:
Halb- und ausdrückgrünende Obstbäume
Baumarten aus den Alpen, dem Mittelmeerraum und außereuropäischen Regionen
Nadelbäume

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.

Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen: Landesbauordnung (BauO NW) - vom 26.06.1984 (GV.NW.S. 419, ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV.NW.S. 803)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NW- vom 13.08.1984 (GV.NW.S. 475), geändert durch Gesetz vom 07.07.1990 (GV.NW.S. 141)

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

GE1 **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**
mit Nutzungsgliederung gem. § 1 (4) 2 BauNVO

Zulässig gem. § 8 (2) sind Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Tankstellen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Anlagen für sportliche Zwecke. Im Gewerbegebiet GE_1 sind Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung eines Handwerks-/Gewerbebetriebes stammt oder im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit diesem steht.

Für den vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieb -Bau- und Möbelmarkt- mit einer maximal zulässigen Geschoßfläche von 8.800 m² zuzüglich einer Freiglächen (offenen Verkaufslager) von 1.300 m², Gemarkung Gohfeld, Flur 75, Flurstück 109, Gesamtbetr. 2 gelten nach § 7 (10) BauNVO folgende Bestimmungen (Bestandsmutzung s. Begründung, Anlage 1).

Nutzungsänderungen

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist.

-Nahrungsmittel, Getränke Tabakwaren (WB 00-13)
-Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
-Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
- ohne Bodenflächen und Bodenbelage als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
-Elektronische Geräte, für den Haushalt (WB 191, 593) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
-Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck; Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
-Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckerzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
-Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
-Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltgeräte (WB 66)
-Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
-Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
-Nähmaschinen (WB 819)
-Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
-Heim- und Kleintierfutter, medizinische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
-Gebrauchtwaren dieser Liste

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des Paragraphen 11 Absatz 3 BauNVO ausgehen.

GE_2 **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

In dem gem. § 1 (4) BauNVO als GE_2 gegliederten Teil des Baugebietes sind die in den Abstandsklassen I bis VI des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (MBl. NW 1990 S. 504) unter lfd. Nr. 1 bis 178 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsliste 1990 nicht zulässig.

Ausnahmsweise können ausgeschlossene Betriebsarten zugelassen werden, wenn im Einzelfall gutachtlich nachgewiesen wird, daß in den benachbarten Baugebieten die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Im Gewerbegebiet GE_2 sind Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung eines Handwerks-/Gewerbebetriebes stammt oder im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit diesem steht.

SO **Sondergebiet (§11 BauNVO)**
für großflächige Einzelhandelsbetriebe

Zulässig ist gem. § 11 (3) 2 BauNVO nur ein großflächiger **SB-Warenhaus** mit einer Geschoßfläche von max. 12.200 m² sowie eine Tankstelle in dem näher gekennzeichneten Bereich (Bestandsnutzung s. Begründung, Anlage 1)

Hinweis für das Sondergebiet:
Nicht zulässig ist die Errichtung eines Einkaufszentrums

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)

I ein Vollgeschoß als Höchstgrenze

II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Ausnahmsweise kann in den Gewerbegebieten GE_1 und GE_2 ein drittes Vollgeschoß für Büros und zulässige Wohnungen zugelassen werden, sofern die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO eingehalten werden.

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)

OK139 Oberkante von baulichen Anlagen und Gebäuden (First bzw. Attika) als Höchstgrenze in Metern über NN

Sofern aus **technischen Gründen** für bauliche Anlagen und Gebäudeteile eine größere Höhe erforderlich ist, können diese (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugstriebwerksräume) ausnahmsweise zugelassen werden

Abgrenzung zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen

Grundflächenzahl und Geschoßfläche(§§ 16, 17, 19 und 20BauNVO)

0,8 zulässige Grundflächenzahl

GF maximal zulässige Geschoßfläche in m²

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

offene Bauweise

a abweichende Bauweise

abweichend von der offenen Bauweise sind für gewerbliche Anlagen im Gewerbegebiet Baukörper mit einer betriebstechnisch notwendigen Länge von mehr als 50 m zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Sichtdreieck
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten Sichtschneidendes Gelände ist ggf. abzutragen.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche
mit Straßenbegrenzungslinie und Aufteilungsvorschlag

F Fußweg

R Radweg

V Verkehrsgrünfläche

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Regenwasserkanal

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

naturnahe Grünfläche entsprechend den Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

private Grünfläche -Gartenland

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Für Maßnahmen innerhalb der Gewerbegebiete GE_1 und GE_2, welche mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sind sowie für mit der Anlage der öffentlichen Verkehrsfläche einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, sind Ausgleichsmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Umfang auf den hierfür festgesetzten Flächen vorzunehmen. Näheres regelt eine Satzung.

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

Gehrecht und Fahrrecht (Fahrradweg)
zugunsten der Allgemeinheit

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

Allgemeines

Zur Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubbäume I. und II. Größe (d.h. Maximalhöhe > 10 m im ausgewachsenen Zustand) mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm - gemessen in 1 m Höhe - , standortgerechte heimische Laubbäume, Sträucher sowie standortgerechte Kletter- und Schlingpflanzen zu verwenden.

(Hinweis: Eine - nicht abschließende - Aufzählung empfohlener Bäume, Sträucher und Pflanzen ergibt sich aus der anliegenden Liste.)

Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erfolgen. Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume, Sträucher und Pflanzen sind zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sind mind. 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechter, einheimischer Vegetation flächig zu bepflanzen.

Je 10 Stellplätze ist mind. ein großkroniger Baum innerhalb der Stellplatzfläche anzupflanzen. Im Bereich der Baumreihe ist eine mind. 10 m² offene Bodenfläche vorzusehen.

Entlang der künftigen seitlichen Grundstücksgrenzen im Plangebiet ist beidseitig ein Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von jeweils 3 m anzulegen.

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

anzupflanzende Bäume

Von dem festgesetzten Standort kann in begründeten Ausnahmefällen (z.B. Betriebseinfahrten) abgewichen werden.

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

Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 u. § 81 (4) BauONW)

Äußere Wandflächen

Die Fassaden gewerblicher Baukörper sind, sofern diese aus großformatigen Baselementen (z.B. Gasbeton, Trapezblechen) bestehen ist ltd. 20 m an den Längseiten mind. einmal über die gesamte Wandhöhe vertikal zu gliedern.

Als vertikale Gliederungselemente können durchlaufende Fensterbänder, begrünte Rankgerüste oder vergleichbare gestalterisch wirksame Materialien (z.B. Linsen) verwendet werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig bis zur First- oder Attikahöhe der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude.

Werbeanlagen mit wechselndem oder blinkendem Licht sind unzulässig.

Äußere Gestaltung von Stellplätzen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 4 und § 81 (4) BauO NW)

Pkw-Stellplatzflächen mit Ausnahme der Kundenparkplätze von Einzelhandelsbetrieben sind nur wasser- und luftdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen) zu befestigen.

C. Nachrichtliche Übernahme

Quellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen, Schutzzonen IIIb und IIIA/Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen/Bad Salzuflen vom 16.07.1974)

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 Gemeinde und dem Landschaftsverband Westf.-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

8 Regenwasserklär- und Regenwasserrückhaltebecken

Stellplatzanordnung (Bestand) mit Pflanzgeboten

Stellplatzanordnung mit Eingrünung (Vorschlag)

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

125 Höhenschichtlinien

5 Maßangaben in Metern

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 15.09.1994 bis 16.10.1994 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 23.09.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 28. JULI 1994

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

Bescheinigungen

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Löhne, den 26. Juli 1994

Schumann Öff. best. Vermessungsingenieur

Öff. best. Vermessungsing.

Planentwurf:

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Amt für Planung und Stadtentwicklung

Löhne, den 28. JULI 1994

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluß des Rates der Stadt Löhne vom 17.12.1992 aufgestellt worden (ortsübliche Bekanntmachung am 29.01.1993).

Löhne, den 28. JULI 1994

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches hat am 10.02.1993 stattgefunden. Daneben sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 10.02.1993 bis 10.03.1993 öffentlich dargelegt worden.

Löhne, den 28. JULI 1994

Stadt Löhne
Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 15.11.1993 bis 17.12.1993 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 05.11.1993 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhne, den 28. JULI 1994

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 22. JUNI 1994 als Satzung beschlossen worden.

Löhne, den 28. JULI 1994

Schriftführer

Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan ist am 11. AUG. 94 gemäß § 11 des Baugesetzbuches der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden, siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 12. OKT. 94 Az.: Bd. 21.11 - Löhne 45

Detmold, den 13. OKT. 94

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 05.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 05.11.1994

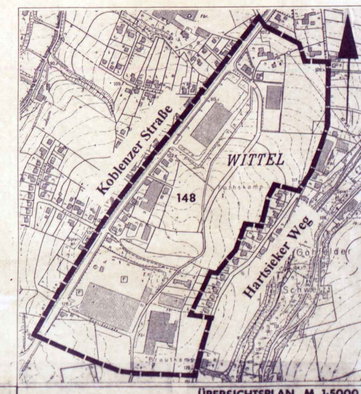
Stadt Löhne
Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt.

Löhne, den

Stadt Löhne
- Der Stadtdirektor -
Im Auftrag:

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



STADT LÖHNE

GEM. GOHFELD FLUR 75

BEBAUUNGSPLAN NR. 148

GEWERBEGEBIET SÜDÖSTLICH DER KOBLENZER STRASSE

. AUSFERTIGUNG	OFFENLEGUNGSEXEMPLAR
PLANUNTERLAGE M. 1:1000	12.09.93 Hin
STAND: 1986	26.10.93 Hin
ERGÄNZT: Sept. 1993	15.03.94 Hin