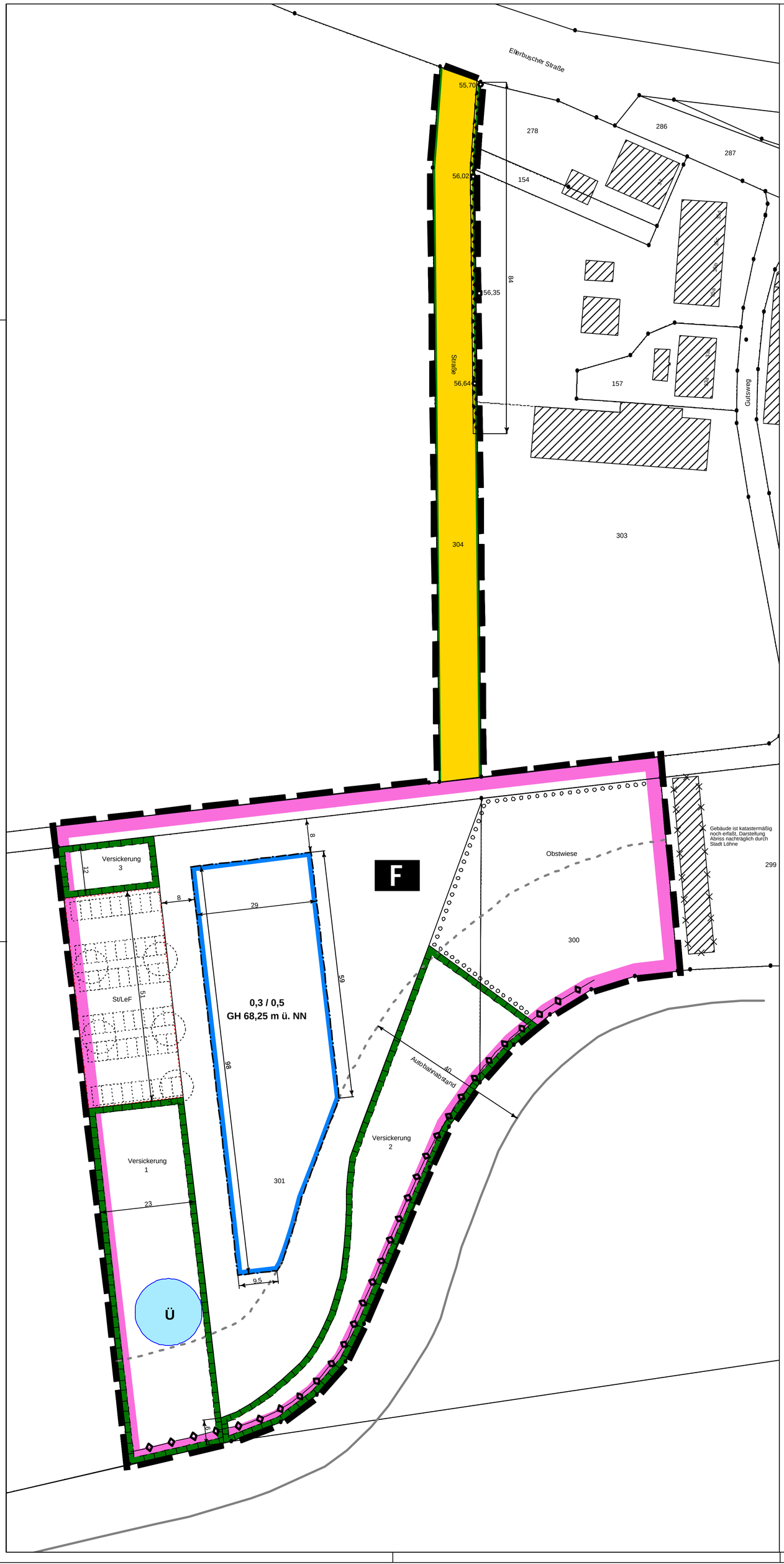


A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl IS. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850),

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 3 des Gesetzes vom22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),

Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV NRW S. 766),

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 1 des Gesetzes vom 30.04.2002 (GV NRW S. 160),

Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926).

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

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

z.B. GH 68,25 **Gebäudehöhe (GH)** als Höchstgrenze in Metern über NN als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten

- unterer Bezugspunkt ist die OKFF EG mit einer Höhe über NN von 56,25 m

- oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachhaut / Abschluss Attika

Größere Gebäudehöhen für untergeordnete Gebäudeteile können im Einzelfall zugelassen werden.

0,3 / 0,5 **Grundflächenzahl** (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen vom Rangier-/Betriebshof, von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO kann bis zu einer GRZ von 0,5 zugelassen werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche
Ausnahmsweise können Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauO NRW (Garagen, überdachte Stellplätze, etc.) zugelassen werden.

Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 **(1)** 4 BauGB)

St/LeF — **Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Lagerung entzündlicher Flüssigkeiten**

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf

F — **Feuerwehr**

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
Die innere Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

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

unterirdische Abwasserdruckrohrleitung

Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

Ü — naturnah gestalteter **Übungsteich** mit der Zusatzfunktion eines Regenrückhaltebeckens

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Versickerung 1-3 — **Umgrenzung von Flächen für folgende Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Natur:** Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Nierderschlagswassers auf Retentionsflächen in Form von Ausmuldungen (Versickerungsmulden V1 - V3).

Flächenhafte Versickerung Das auf der Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr, anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen und baulichen Anlagen ist auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

Straßenbegleitende Versickerung Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 304) anfallende Niederschlagswasser ist über einseitige Versickerungsgräben/-mulden abzuleiten und zur Versickerung zu bringen.

Versickerung auf Stellplätzen Offene Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Sickerpflaster o.ä.) zu befestigen.
Das auf der Fläche für Stellplätze anfallende Niederschlagswasser ist über Versickerungsmulden abzuleiten und zur Versickerung zu bringen.

Die Maßnahmen zur **Versickerung** richten sich nach der **Entwässerungsplanung**.

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

Lärmschutzwand
Höhe: 2,00 m

z.B. 55,70 **unterer Bezugspunkt** in Metern über NN

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche ist östlich der Fahrbahn eine Lärmschutzwand zu errichten. Die genaue Lage ist abhängig von der Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche.

Bei Errichtung der Lärmschutzwand auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 304) ist gemäß § 6 (17) BauO NRW zu den östlich angrenzenden Flurstücken 154, 278 und 303 keine Abstandsfläche einzuhalten.

Gemäß § 31 (1) BauGB kann als Ausnahme auf die Errichtung der Lärmschutzwand verzichtet werden, wenn mit allen Eigentümern der Wohnhäuser am Gutsweg auf den Flurstücken 154, 157, 278 und 303 städtebauliche Vereinbarungen zur Anbringung passiven Schallschutzes getroffen werden.

Schalldämmung Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur wie folgt zulässig:

Feuer- und Rettungswache:
Es wird passiver Schallschutz für die Außenbauteile mit folgenden Schalldämmwerten zum Schutz von Büros und Ruheräumen festgesetzt:

Decke (Dach), Außenwände
(gesamtes Gebäude): R'_w > 45 dB

Fenster
(Verglasung der Büros
und Ruheräume): R'_w > 37 dB = Fensterschallschutzklasse 3

Hinweis: Die schalltechnische Untersuchung zum geplanten Neubau der Feuer- und Rettungswache, AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2002 ist zu beachten.

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

Obstwiese — **Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Strächern und sonstigen Bepflanzungen:** Die Grundstücksfläche ist als Obstwiese anzulegen und zu pflegen. Bei einem Pflanzabstand von ca. 10 m sind standortgerechte, heimische Obstbäume (Hochstämme, alte Sorten) anzupflanzen.

Flächenhafte Anpflanzung Die **Versickerungsmulde V1** ist als **Intensivrasen** anzulegen und zu pflegen. Je vollendete 160 m² ist mindestens **ein standortgerechter, heimischer Laubbaum** anzupflanzen. Die Zufahrt zum Übungsteich ist als Schotterrasen anzulegen.

Die **Versickerungsmulden V2 und V3** sind als **Extensivrasen** anzulegen und zu pflegen. Je vollendete 185 m² ist mindestens **ein standortgerechter, heimischer Laubbaum** anzupflanzen.

Straßenbegleitende Einzelpflanzung Auf der **öffentlichen Verkehrsfläche** (Flurstück 304) sind im Abstand von max. 12,00 m **einseitig standortgerechte, heimische Laubbäume** anzupflanzen.

Eingrünung der Wasserfläche (Übungsteich) Mindestens 50 % der Uferbereiche sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen, Hochstauden oder Röhrichten zu bepflanzen.

Eingrünung von Stellplätzen Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Stellplätze ist mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen (mind. 1 Baum je 10 Stellplätze).

Angepflanzt werden können Bäume 1. Ordnung (über 20 m Endhöhe im ausgewachsenen Zustand) oder 2. Ordnung (12 m - 20 m Endhöhe) mit einem Mindeststammumfang von jeweils 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe. Im Bereich der Baumscheibe ist eine mind. 10 m² offene Bodenfläche vorzusehen.

Hinweis:
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 beigefügt.

Die Maßnahmen zur **Grünordnung** richten sich nach **dem landschaftspflegerischen Begleitplan**.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Garagenzufahrten
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) § 86 (4) BauO NRW)

Beleuchtungsanlagen Soweit Beleuchtungsanlagen betriebsbedingt notwendig werden, sind diese so zu installieren, dass für die Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn nebst Anschlussarm eine Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Werbeanlagen Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer der A 30 ansprechen, sind nicht zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen

Straßenrechtliche Freihalteregelung Der **§ 9 des Bundesfernstraßengesetzes** ist zu berücksichtigen, wonach rechtwinklig vom äußeren Fahrbahnrand (einschließlich der Zu- und Abfahrten) der A 30 eine Bebauung mit Hochbauten jeglicher Art in einem Abstand von 40 m nicht zulässig ist.

Anpflanzungen oder offene, ebenerdige Nutzungen (z.B. Betriebshof der Feuerwehr) sind zulässig.

Kulturgeschichtliche 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 -Amt für Bodendenkmalpflege-, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, 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

	Flurstücksgrenze		Stellplatzanordnung mit Eingrünung
5	Maßangabe in Metern		Fahrbahnrand A 30
55,70	Höhenpunkt nach Vermessung in Metern über NN		Begrenzungslinie 40 m - Abstand

BESCHEINIGUNGEN

Planentwurf: STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Planungs- und Bauordnungsamt

Löhne, den 12.08.2004 — Im Auftrag — gez. Brand

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

Löhne, den
Öff. best. Vermessungsing.
gez. Schumann

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluss des Rates der Stadt Löhne vom 06.12.2001 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 13.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Löhne, den 15.09.2003
STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
gez. Hamel

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte durch Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in einem öffentlichen Anhörungstermin am 23.09.2003. Daneben bestand Gelegenheit zur Erörterung in der Zeit vom 22.09.2003 bis zum 17.10.2003.

Löhne, den 20.10.2003
STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
Im Auftrag
gez. Niemeyer

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 27.01.2004 bis zum 27.02.2004 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 17.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Löhne, den 01.03.2004
STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
Im Auftrag
gez. Niemeyer

Zu den Änderungen nach der öffentlichen Auslegung ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Bürger gem. § 13 (1) Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) durch Anschreiben vom 11.05.2004 bis zum 28.05.2004 erfolgt.

Löhne, den 31.05.2004
STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
Im Auftrag
gez. Niemeyer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 07.07.2004 als Satzung beschlossen worden.

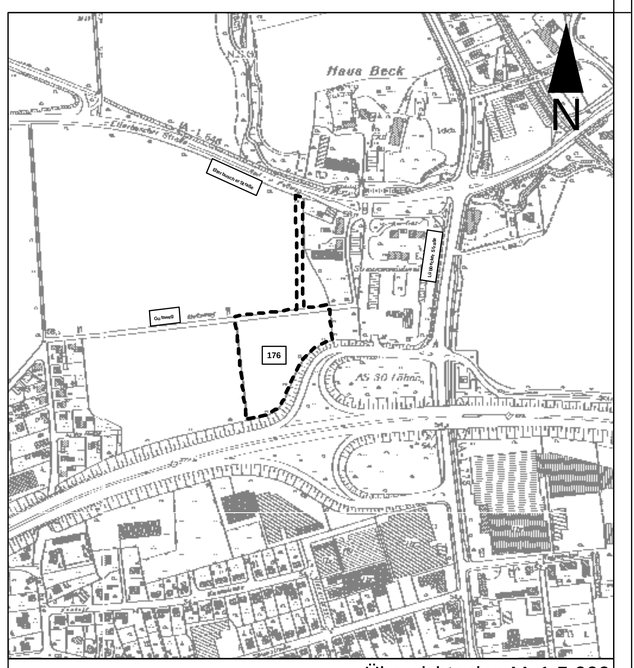
Löhne, den 09.07.2004
Bürgermeister — Schriftführer
gez. Hamel — gez. Bünz

Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches sind der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 10.08.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 12.08.2004
STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
Im Auftrag
gez. Niemeyer

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar in der Fassung vom 11.05.2004 wird bescheinigt.

Löhne, den 12.08.2004
STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
Im Auftrag
gez. Niemeyer



Übersichtsplan M. 1:5.000

STADT LÖHNE

GEM. ULENBURG — FLUR 04

BEBAUUNGSPLAN NR. 176

"Bereich nördlich der A 30, westlich der Lübbecker Straße und südlich des Gutsweges"

SATZUNGSFASSUNG	Vorentwurf	08.09.03 Br/Bu
	Entwurf	10.12.03 Br/Bu
PLANUNTERLAGE M. 1:500 STAND 2001 ERGÄNZT:	Entwurf mit Deckblatt	11.05.04 Br/Bu
	Satzungsfassung	07.07.04 Br/Bu