

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 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. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (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),

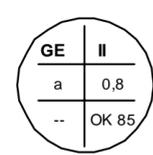
Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926).

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

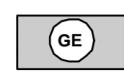
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
	Bauweise	Grundflächenzahl
	OK baulicher Anlagen und von Gebäuden in Metern über NN	

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)

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

 **Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)
Die Vorgaben des schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 177 vom 19.05.2003 sind zu beachten und ihre Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

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

z.B. **OK 85** maximal zulässige Höhe der **Oberkante** baulicher Anlagen und von Gebäuden (First bzw. Attika) als Höchstgrenze in Metern über NN.

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

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

II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,8 zulässige Grundflächenzahl (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)

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

a **abweichende Bauweise** (§ 22(4) BauNVO); abweichend von der offenen Bauweise sind für gewerbliche Anlagen in den Baugebieten Baukörper mit einer betriebstechnisch notwendigen Länge von mehr als 50 m zulässig.

 **Baugrenze** (§ 23 BauNVO); ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen im Sinne des § 6 (7) BauO NRW ist zulässig.

Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)

 **Wald**

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

 **Umgrenzung von Flächen für folgende Maßnahmen zur Entwicklung der Natur:**
Aufforstung eines landschaftsraumtypischen Mischwaldes inklusive der Anlage eines naturnahen Waldrandes zum Gewerbegebiet als Ausgleichsmaßnahme.

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

 **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.** Die bezeichneten Flächen sind mit heimischen Wildgehölzhecken bei einer Pflanzdichte mindestens 1 Pflanze/qm zu begrünen.

Stellplatzbegrünung
Je 10 PKW-Stellplätze ist **innerhalb** der Stellplatzfläche mindestens **ein** standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm in 1 m Höhe anzupflanzen. Im Bereich der Baumscheibe ist eine mindestens 10 qm große offene Bodenfläche vorzusehen.

Angepflanzt werden können Bäume 1. Ordnung (über 20 m Endhöhe im ausgewachsenen Zustand), 2. Ordnung (12 m - 20 m Endhöhe) **oder** 3. Ordnung (5 m - 12 m Endhöhe) mit einem Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe.

Hinweise:

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.

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

Äußere Wandflächen
Die Fassaden gewerblicher Baukörper sind, sofern diese aus großformatigen Bauelementen (z. B. Porenbeton, Profilbleche) bestehen, straßenseitig je 20 lfdm mindestens einmal über die gesamte Wandhöhe vertikal zu gliedern.

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

Stellplätze
Ebenerdige Stellplatzflächen sind -soweit betriebsbedingt möglich- mit wasser-/luftdurchlässigen und begrünungsfähigen Belagsarten (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Sickerpflaster, Breitriffenpflaster o. ä.) zu befestigen. Zufahrten, Fahrgassen sowie Flächen der Anlieferung sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

C. Nachrichtliche Übernahmen



Grenze des **Landschaftsschutzgebietes** gem. § 27 Landschaftsgesetz NRW vom 15.09.1994 laut Landschaftsplan Löhne-Kirchlegern vom 04.11.1995.



alte Grenze des **Landschaftsschutzgebietes**



neue Grenze des **Landschaftsschutzgebietes**

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 Gemeinde 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



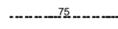
vorhandene Bebauung



Flurstücksgrenze



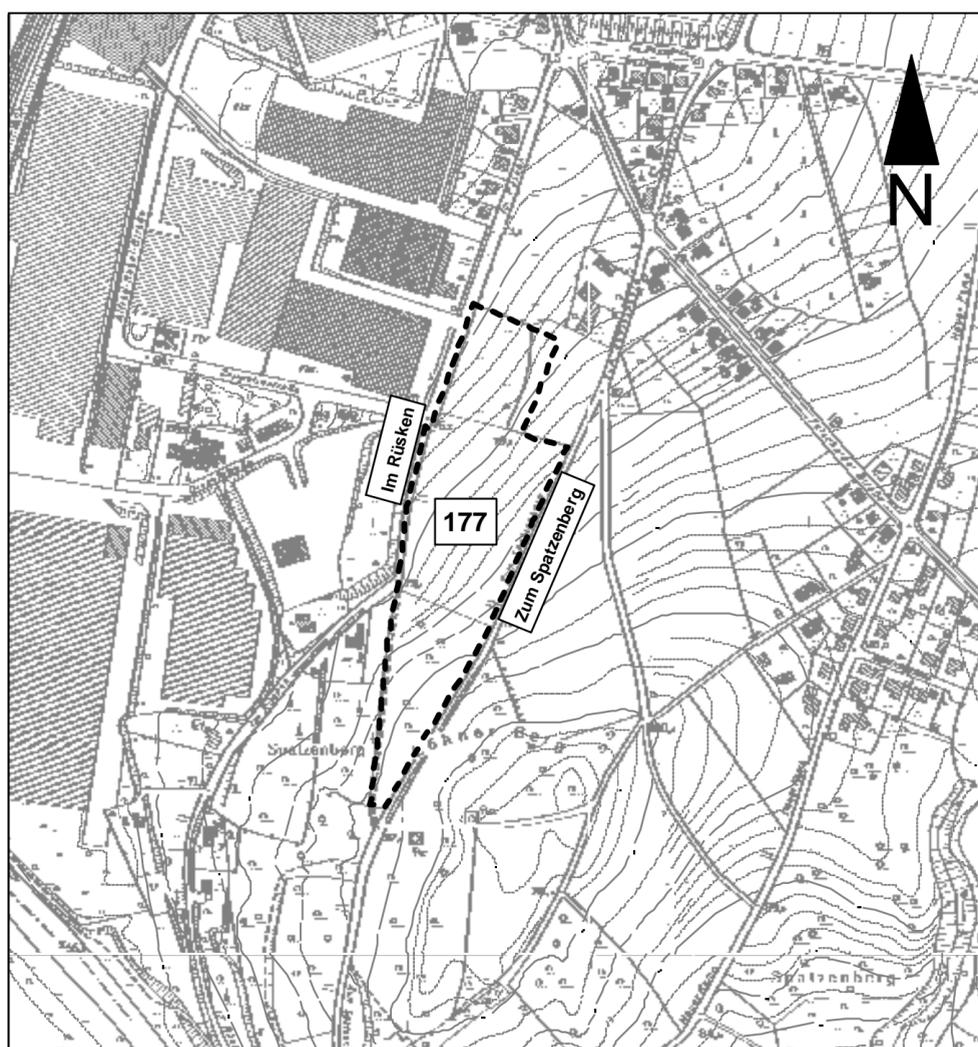
Flurgrenze



Höhenschichtlinien



Maßangabe in Metern



Übersichtsplan M. 1:5.000

STADT LÖHNE 

GEM. LÖHNE

FLUR 23

BEBAUUNGSPLAN NR. 177

"Gewerbegebiet im Bereich zwischen den Straßen Im Rüsken und Zum Spatzenberg"

SATZUNGSFASSUNG

Vorentwurf 13.10.03 Has/Bu

Entwurf 18.03.04 Has/Bu

Satzungsfassung 07.07.04 Has/Bu

PLANUNTERLAGE M. 1:1.000
STAND 2001 - 2002
ERGÄNZT: August 2003