

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),

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 (Planzeichen-verordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

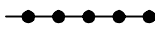
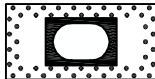
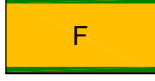
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),

Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332),

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 2 des Gesetzes vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96),

Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW S. 463).

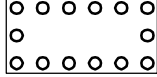
B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)	
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sind nach § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig; Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) 1 BauNVO nicht zulässig.
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) i. V. m. § 9 (5) 1 BauGB (siehe unter D. Sonstige Darstellungen und Hinweise).
	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
	Mischgebiet (§ 6 BauNVO) mit vertikaler Nutzungsgliederung gem. § 9 (3) 1 in Verbindung mit § 1 (7) BauNVO. Im Erdgeschoss des MI 2 sind gem. § 1 (7) 2 Wohnungen unzulässig. Oberhalb des Erdgeschosses sind im MI 2 Wohnungen nur bei Orientierung zur Ravensberger Straße hin zulässig.
	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Nutzungsgliederung gem. § 1 (4) 2 BauNVO. In dem gem. § 1 (4) 2 BauNVO gegliederten Baugebiet GE1 sind entsprechend dem Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 22.09.1994 (MBI. NW S. 744 / SMBI. NW 283) in der Fassung vom 02.09.1998 die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI nicht zulässig. Ausgeschlossene Betriebsarten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall gutachtlich nachgewiesen wird, dass in den benachbarten Baugebieten die zulässigen Immissionswerte nicht überschritten werden.
	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Nutzungsgliederung gem. § 1 (4) 2 BauNVO. Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das vorhandene Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke. § 8 (3) BauNVO bleibt unberührt.
	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Festsetzunge gem. § 1 (10) BauNVO Für das mit einem Mehrfamilienhaus (Twelsiek 8) bebaute Flurstück 701, Flur 23 in der Gemarkung Gohfeld gelten nach § 1 (10) 2 BauVNO folgende nähere Bestimmungen: Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Mehrfamilienhauses sind ausschließlich für die vorhandene Wohnnutzung innerhalb des baulichen Bestandes zulässig. Nutzungsänderungen sind ausschließlich nach § 8 (2) und (3) 1 BauNVO in Verbindung mit den vorstehenden Ausführungen zur Nutzungsgliederung innerhalb des GE 1 zulässig.
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)	
	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen
	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 50m zulässig.
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen im Sinne des § 6 (7) BauO NRW ist zulässig.
	nicht überbaubare Grundstücksfläche ; Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauO NRW (z. B. Garagen und überdachte Stellplätze) sind zulässig.
Flächen für Sportanlagen (§ 9 (1) 5 BauGB)	
	Sportplatz mit Sportlerheim
Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)	
	öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
	Fußweg
Wald (§ 9 (1) 18 BauGB)	
	Wald
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)	
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger u. Versorgungsträger

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

 vorhandener **Lärmschutzwall**

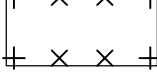
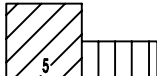
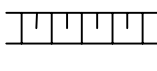
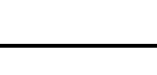
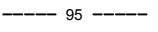
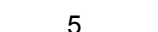
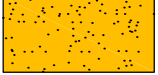
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)

 **Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

C. Nachrichtliche Übernahmen

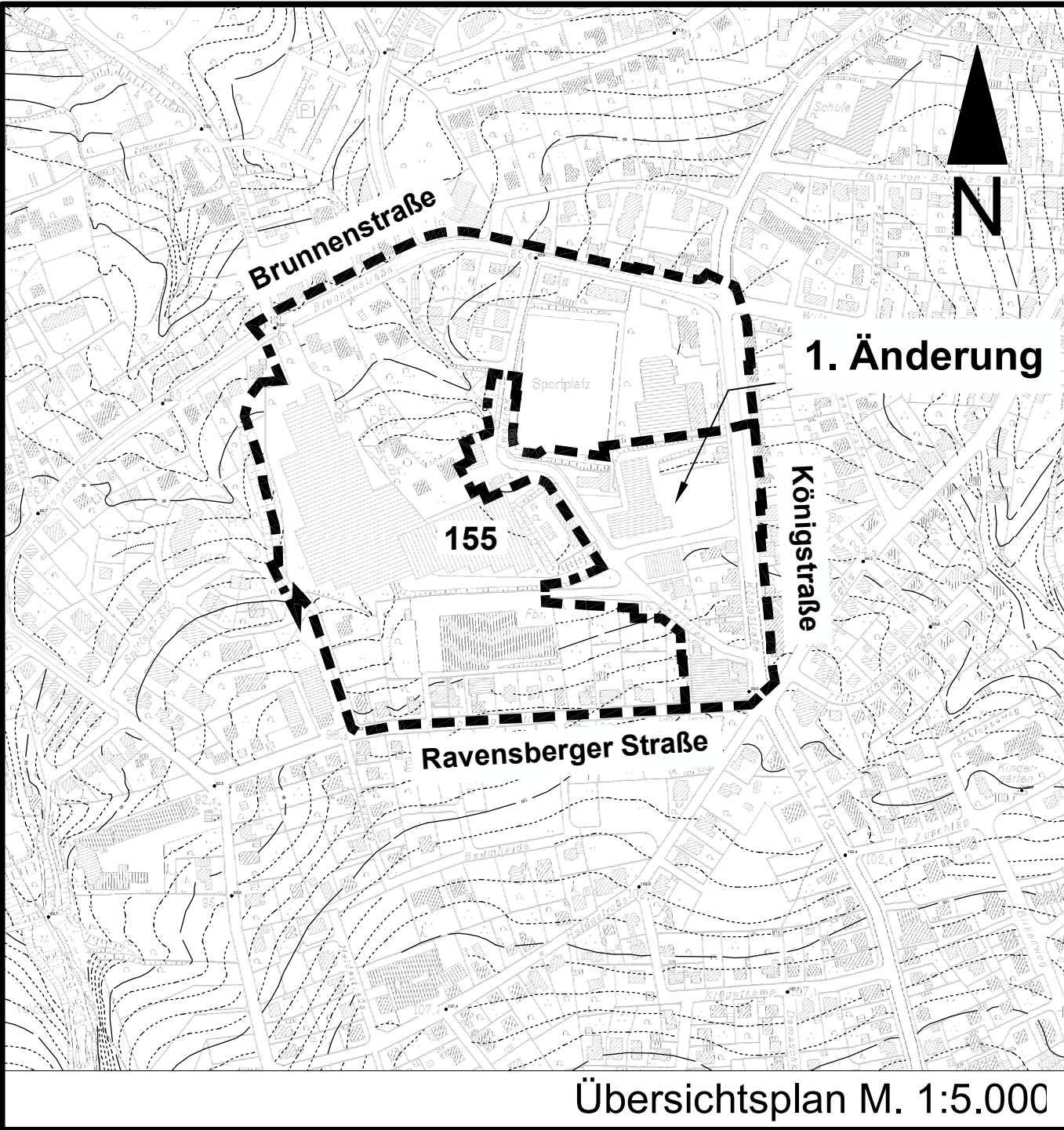
Kultur-geschichtliche Bodenfunde	Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Löhne und dem Landschaftsverband 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

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 (5) 1 BauGB)	
	vorbelastetes Allgemeines Wohngebiet tags bis 60 dB(A), nachts bis 45 dB(A) (gem. TA Lärm 6.1.c)
	Altablagerung TK 3818/M11 Hausmüll, Lebensmittel-Reste, Späne, Farbtöpfe, Kieselgel und Bleiplatten
Kartographische Darstellungen	
	vorhandene Bebauung
	Flurstücksgrenze
	Böschung
	Brunnen
	Wasserlauf
	Flurgrenze
	Höhenschichtlinien
	Maßangabe in Metern
	Verkehrsgrünfläche

E. Planaufhebung

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 155 sind mit Inkrafttreten dieses Planes aufgehoben, sofern sie der neuen Planung entgegenstehen.



Übersichtsplan M. 1:5.000

STADT LÖHNE

Löhne

GEM. GOHFELD

FLUR 23

BEBAUUNGSPLAN NR. 155 - 1. Änderung

"Gebiet westl. der Königstraße zwischen Ravensberger Straße, Grenzweg und Brunnenstraße"

SATZUNGSFASSUNG		Vorentwurf	21.09.2006
		Entwurf	09.05.2007
		erneuter Entwurf	
		Satzungsfassung	19.09.2007
KATASTERGRUNDLAGE Stand: 30.05.2007 Ergänzt:		Maßstab 1 : 1.000	
geändert am: 17. Oktober 2007		bearbeitet von: R. Haseloh	