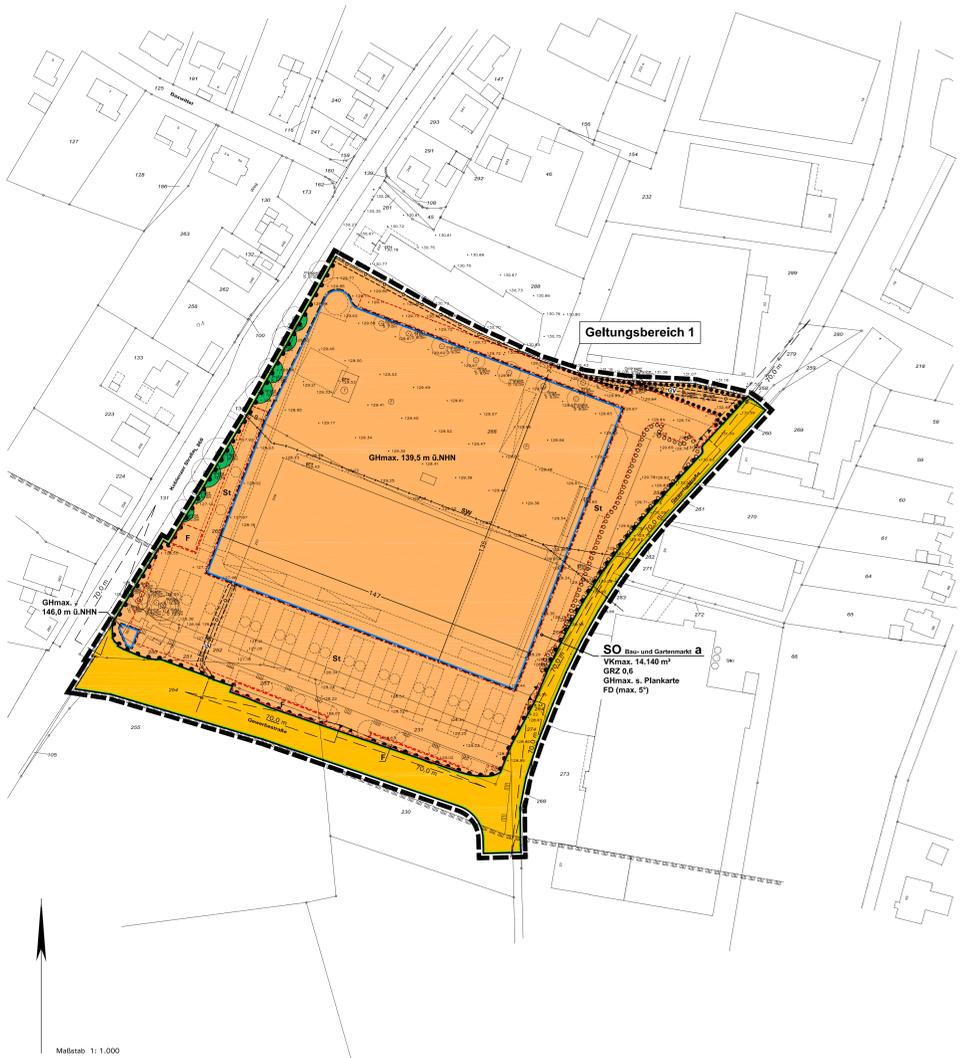


# STADT LÖHNE: BEBAUUNGSPLAN NR. 148, 5. ÄNDERUNG "Gewerbegebiet südöstlich der Koblenzer Straße"



## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);  
 Bau- und Gartenmarkt (SO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);  
 Baunutzungsverordnung (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328);  
 Planzeicheneverordnung (PlanVw) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);  
 Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109);  
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 936);  
 Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (BekanntVw) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741);  
 Zweite Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

### B. Geltungsbereich 1

#### B.1. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
 Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel (§ 11(1) BauNVO), Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt mit einer zulässigen Verkaufsfäche von maximal 8.000 m² und maximal 14.140 m² sowie mit begleitenden Einrichtungen und Anlagen, siehe textliche Festsetzung B.2 Nr. 1.1.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), siehe textliche Festsetzung B.2 Nr. 2.2, hier:  
 - Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß, hier 0,6

**GRZ 2.6**  
 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHNN 2016), siehe textliche Festsetzung B.2 Nr. 2.1, hier:  
 - Zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen, Höchstmaß gemäß Eintrag in der Plankarte, hier z. B. 139,5 m ü. NNH (Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen durch Baugrenzen)

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückeflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**  
 Bauweise (§ 22 BauNVO):  
 - abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung B.2 Nr. 3.1  
 Überbaubare Grundstückeflächen (§ 23 BauNVO):  
 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich  
 nicht überbaubare Grundstückeflächen

**4. Verkehrsflächen und Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**  
 Straßengrenzungslinie von Verkehrsflächen  
 Straßeneckflächen, öffentlich

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:  
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz (Zufahrt für Fußgänger und Radfahrer sind zulässig)  
 - Ein- und Ausfahrtsbereiche für Kfz  
 Sichtfelder sind in den Einmündungsbereichen von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 11.1 v. m. Nr. 10 BauGB)

**5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**  
 Fachgerechte Pflege und Erhalt von Gehölzen, siehe textliche Festsetzung B.2 Nr. 4.1a)

**6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):  
 - Flächen für Stellplatzanlagen und Flächen für Anliefer-/Abholzone sowie für Lkw-Stellplätze  
 - Flächen für Nebenanlagen, hier Zweckbestimmung: Flächen für Fahnenmasten (F), siehe textliche Festsetzung B.3 Nr. 1.3a)

**7. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)**  
 Zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag, hier Flach- mit Dachneigung bis 5°

**8. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB**  
 Landschaftsschutzgebiet (LSG)  
 - alle Abgrenzung und  
 - neue Abgrenzung südlich der Gewerbestraße

**9. Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)** Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

**10. Zulässigkeit von Stellplätzen:** Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücke (s. durch Baugrenzen festgesetzte Flächen) und auf den gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen, für Anliefer-/Abholzone und für Lkw-Stellplätze zulässig.

**11. Nebenanlagen:** Auf den nicht überbaubaren Flächen (§ 23(1) BauNVO) können im Bereich der Flächen für Stellplatzanlagen, für Anliefer-/Abholzone und für Lkw-Stellplätze untergeordnete eingestochene Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden (z. B. Aufstellflächen für Einkaufswagen einsch., Windschutz/Überdachungen, Fahrradständer, Werbeanlagen, Schallschutzwände, Zuananlagen/Absperrvorrichtungen, Fuß-/Radwege, Sprinkleranlagen, Regeln zur Niederschlagswasserentwässerung, Glasfächlerlager / Ausstauspark u. a.). Auf den nicht überbaubaren Flächen außerhalb der Flächen für Stellplatzanlagen, für Anliefer-/Abholzone und für Lkw-Stellplätze sind dagegen Nebenanlagen mit Ausnahme von Werbeanlagen, Schallschutzwänden, Fuß-/Radwegen, Zuananlagen, Sprinkleranlagen und Regeln zur Niederschlagswasserentwässerung unzulässig.

**12. Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):** Flächen für Stellplatzanlagen und Flächen für Anliefer-/Abholzone sowie für Lkw-Stellplätze sind durch Baugrenzen umgrenzt zu sein. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen.

**13. Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):** Flächen für Stellplatzanlagen und Flächen für Anliefer-/Abholzone sowie für Lkw-Stellplätze sind durch Baugrenzen umgrenzt zu sein. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen.

**14. Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):** Flächen für Stellplatzanlagen und Flächen für Anliefer-/Abholzone sowie für Lkw-Stellplätze sind durch Baugrenzen umgrenzt zu sein. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen.

**15. Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):** Flächen für Stellplatzanlagen und Flächen für Anliefer-/Abholzone sowie für Lkw-Stellplätze sind durch Baugrenzen umgrenzt zu sein. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen.

**16. Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):** Flächen für Stellplatzanlagen und Flächen für Anliefer-/Abholzone sowie für Lkw-Stellplätze sind durch Baugrenzen umgrenzt zu sein. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen.

**17. Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):** Flächen für Stellplatzanlagen und Flächen für Anliefer-/Abholzone sowie für Lkw-Stellplätze sind durch Baugrenzen umgrenzt zu sein. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen.

**18. Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):** Flächen für Stellplatzanlagen und Flächen für Anliefer-/Abholzone sowie für Lkw-Stellplätze sind durch Baugrenzen umgrenzt zu sein. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen.

**19. Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):** Flächen für Stellplatzanlagen und Flächen für Anliefer-/Abholzone sowie für Lkw-Stellplätze sind durch Baugrenzen umgrenzt zu sein. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen.

**20. Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):** Flächen für Stellplatzanlagen und Flächen für Anliefer-/Abholzone sowie für Lkw-Stellplätze sind durch Baugrenzen umgrenzt zu sein. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen.

**21. Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):** Flächen für Stellplatzanlagen und Flächen für Anliefer-/Abholzone sowie für Lkw-Stellplätze sind durch Baugrenzen umgrenzt zu sein. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen.

### B.2. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

**1.1. Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel gemäß § 11(1) BauNVO, Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt**  
 Das Baugelände mit der Bezeichnung SO „Bau- und Gartenmarkt“ wird als Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandelsbetriebe festgesetzt (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Es dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandel als Bau- und Gartenmarkt einschließlich Erholungs- und Nebenanlagen sowie von ergänzenden Einrichtungen wie Imbiss/Gastronomiebetriebe, Bäckerei/Fleischtheke etc.

**1.1.2. Für den großflächigen Einzelhandel Bau- und Gartenmarkt ist eine Verkaufsfäche (VK) mit mindestens 8.000 m² und maximal 14.140 m² zulässig. Für den Betrieb eines Bau- und Gartenmarkts erforderliche Büro- und Funktionsbereiche, Lager, Neben- und Stellplatzanlagen, Erholungsflächen einschließlich Feuerwehrraum, Anliefer-/Abholzone etc. sind ebenso zulässig. Die Summe der Verkaufsfäche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne der „Löhner Sortimentsliste“ gemäß Aufzählung unter Punkt F wird auf 10 % der Gesamtverkaufsfäche festgesetzt, die gemäß 1.1.2. b) auf maximal 1.410 m² in Teil-sortimenten gegliedert ist. Folgende Sortimente sind im Bau- und Gartenmarkt zulässig, z. T. begrenzt auf die angegebene maximale Verkaufsfäche. Eigenständige Ladenbereiche sind für diese Sortimente jeweils nicht zulässig:**

- a) **Kern- und Randsortimente** als nicht zentrenrelevante Sortimente im Sinne der „Löhner Liste“ einsch. zugehöriger Aktionsware:
  - Bau- und Heimwerkbedarf einschließlich Metall- und Kunststoffwaren
  - Anstrichmittel, Farben und Tapeten
  - Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge
  - Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
  - Gartenbedarf einschließlich Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte und Campingartikel
  - Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
  - Betten
  - Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel
  - elektrische Haushaltsgeräte
  - Fahrrad, Fahrradteile und -zubehör/-reparatur
  - Kraftfahrteile und -zubehör
  - zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)

- b) **Zentren- und nahversorgungsrelevante Rand-/Nebensortimente** im Sinne der „Löhner Liste“ einsch. zugehöriger Aktionsware:
  - Haushaltsgenstände
  - Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
  - Glas/Porzellan/Keramik/Basteln
  - Haushalts- und Heimtextilien
  - Nahrungsmittel und Genussmittel
  - Elektrische Haushaltskleingeräte
  - Sanitärartikel (medizinische und orthopädische Artikel)
  - Neue Medien/Ühren
  - Bücher, Fachzeitschriften, Schreib- und Papierwaren
  - Arbeits- und Handwerkerkleidung
  - Bilder/Bilderrahmen
  - Sonstige Waren aller Art (je Warenart max. 64 m² VK) insgesamt

**1.1.3. Als ergänzende Einrichtungen sind zusätzlich zulässig:**  
 - Schank- und Speisewirtschaften als Imbiss-/Gastronomiebereich mit einer für die Kunden zugänglichen Grundfläche von maximal 400 qm zzgl. Nebenflächen wie Kunden-WC, Küche, Lager etc.  
 - Bäckerei- und Fleischtheke mit jeweils maximal 80 m² Verkaufsfäche zzgl. Nebenflächen wie Küche, Lager etc.

**Hinweis** zu Grundlagen für die Festsetzungen im SO:  
 - Einzelhandels- und Zentrenkonzept Löhne, Fortschreibung (Peter U. Berger/BBE Handelsberatung GmbH, Markt Köln, Oktober 2021) sowie  
 - Wirkungsanalyse, Anweisung eines Globus-Baumfachmarktes am Standort Löhne, Koblenzer Straße 249 (Peter U. Berger/BBE Handelsberatung GmbH, Markt Köln, Juli 2017) mit ergänzender Stellungnahme vom 03.09.2019 (Peter U. Berger, Markt)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

**2.1. Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)**  
 a) Die zulässige maximale Gesamthöhe der Gebäude ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand (Oberkante Attika) bzw. die maximale Höhe von Dachaufbauten, jeweils gemessen in Meter über NNH.

**2.2. Ausnahmeregelungen gemäß § 9(1) BauGB:**  
 Die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann als Ausnahme durch untergeordnete technische Bauteile wie einzelne Dachaufbauten für Maschinen/Technikräume, Lüftungsanlagen, Treppenhäuser mit betriebseigenem zweiseitigen Höhenanforderungen oder Solarthermieanlagen um bis zu 2 m überschritten werden. Photovoltaikanlagen können die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen als Ausnahme um maximal 0,5 m überschreiten.

**2.3. Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ (§ 19(1) i. V. m. § 17(2) BauNVO):** Die zulässige GRZ gemäß § 19(1) BauNVO wird mit gemäß § 19(4) BauNVO zulässige Gesamt-GRZ von 0,8 (0,8 Kapungsgrenze) kann durch jeweils wasserdrückstabile befestigte Stellplätze, Zufahrten und Nebenflächen wie Aufstellflächen für die Feuerwehr bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,9 überschritten werden (wasserdrückstabile Fußgängerstege, Rasengittersteine, Schotterrasen u. a.).

#### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen sowie Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2, 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)

**3.1. Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO):** Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

**3.2. Zulässigkeit von Stellplätzen:** Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücke (s. durch Baugrenzen festgesetzte Flächen) und auf den gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen, für Anliefer-/Abholzone und für Lkw-Stellplätze zulässig.

**3.3. Nebenanlagen:** Auf den nicht überbaubaren Flächen (§ 23(1) BauNVO) können im Bereich der Flächen für Stellplatzanlagen, für Anliefer-/Abholzone und für Lkw-Stellplätze untergeordnete eingestochene Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden (z. B. Aufstellflächen für Einkaufswagen einsch., Windschutz/Überdachungen, Fahrradständer, Werbeanlagen, Schallschutzwände, Zuananlagen/Absperrvorrichtungen, Fuß-/Radwege, Sprinkleranlagen, Regeln zur Niederschlagswasserentwässerung, Glasfächlerlager / Ausstauspark u. a.). Auf den nicht überbaubaren Flächen außerhalb der Flächen für Stellplatzanlagen, für Anliefer-/Abholzone und für Lkw-Stellplätze sind dagegen Nebenanlagen mit Ausnahme von Werbeanlagen, Schallschutzwänden, Fuß-/Radwegen, Zuananlagen, Sprinkleranlagen und Regeln zur Niederschlagswasserentwässerung unzulässig.

**3.4. Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):** Flächen für Stellplatzanlagen und Flächen für Anliefer-/Abholzone sowie für Lkw-Stellplätze sind durch Baugrenzen umgrenzt zu sein. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen.

**3.5. Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):** Flächen für Stellplatzanlagen und Flächen für Anliefer-/Abholzone sowie für Lkw-Stellplätze sind durch Baugrenzen umgrenzt zu sein. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen.

**3.6. Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):** Flächen für Stellplatzanlagen und Flächen für Anliefer-/Abholzone sowie für Lkw-Stellplätze sind durch Baugrenzen umgrenzt zu sein. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen.

**3.7. Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):** Flächen für Stellplatzanlagen und Flächen für Anliefer-/Abholzone sowie für Lkw-Stellplätze sind durch Baugrenzen umgrenzt zu sein. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen.

**3.8. Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):** Flächen für Stellplatzanlagen und Flächen für Anliefer-/Abholzone sowie für Lkw-Stellplätze sind durch Baugrenzen umgrenzt zu sein. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen.

**3.9. Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):** Flächen für Stellplatzanlagen und Flächen für Anliefer-/Abholzone sowie für Lkw-Stellplätze sind durch Baugrenzen umgrenzt zu sein. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen.

**3.10. Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):** Flächen für Stellplatzanlagen und Flächen für Anliefer-/Abholzone sowie für Lkw-Stellplätze sind durch Baugrenzen umgrenzt zu sein. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen.

**3.11. Abgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):** Flächen für Stellplatzanlagen und Flächen für Anliefer-/Abholzone sowie für Lkw-Stellplätze sind durch Baugrenzen umgrenzt zu sein. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen. Die Baugrenzen sind durch Baugrenzenlinien (§ 23 BauNVO) festzusetzen.

### B.3. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB

#### 1. Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 89(1) Nr. 1, 2 BauGB und § 9(4) BauGB)

**1.1. Gestaltung des Baukörpers, Fassadengliederung:** Die westliche Außenfassade des Hauptbaukörpers entlang der Baugrenze zur Koblenzer Straße ist mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern.

**1.2. Gestaltung von Solaranlagen:** Sofern aufgeständerte Solaranlagen mit einer Höhe von über 1,0 m über Oberkante Dachhaut errichtet werden, müssen diese auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeecken von mindestens 1,5 m einhalten.

#### 1.3. Gestaltung der Werbeanlagen:

- a) **Fahnenmasten:** Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Flächen für Fahnenmasten zulässig. In diesen drei Bereichen sind jeweils 5 Fahnenmasten bis zu einer Einzelhöhe von jeweils 9,0 m zulässig.
- b) **Pylone:** Es ist maximal eine freistehende Werbeanlage in Form von Pylonen innerhalb des SO zulässig. Diese ist
  - entweder am Standort des eingemessenen, bereits bestehenden Pylonen mit einer Höhe von maximal 157 m ü. NNH zulässig; Abweichungen von maximal 15 m von den bestehenden Pylonen-Standort herum können zugelassen werden;
  - oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des SO im Kreuzungsbereich Gewerbestraße / Koblenzer Straße mit einer Höhe von maximal 146 m ü. NNH zulässig.

**c) Werbeanlagen an Gebäuden:** Werbeanlagen an Gebäuden sind in der Summe bis zu einer Länge von 1/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Diese dürfen jedoch die maximal zulässige Gebäudehöhe von 139,5 m ü. NNH nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon ist die Errichtung einer Werbeanlage entlang der nördlichen und südlichen Fassadenseite des Bau- und Gartenmarkts. Diese dürfen jeweils auf einer Länge von maximal 20,0 m die zulässige Gebäudehöhe um maximal 7 m überschreiten.

**d) Werbeanlagen in grünen Flächen und mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig (grü) in Anlehnung an das RAU-Farbigere Farben wie weiß, rot, etc., RAU-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2100 und ähnliche Farben). Werbeanlagen in den RAU-Farben der RAU-Nummern 2028 oder 6038 sind hiervon ausgenommen bzw. zulässig.**

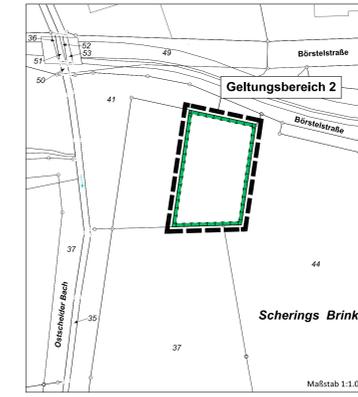
#### 2. Vorschriften gemäß § 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW

**2.1. Einfriedungen:** sind in einem 10 m breiten Streifen entlang der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen im Westen (Koblenzer Straße) sowie im Süden und Osten (Gewerbestraße) des Sondergebietes unzulässig. Zulässig sind in diesem Bereich lediglich gleichartige Bäume- oder Ligusterhecken mit einer Wuchshöhe von maximal 0,8 m.

#### 3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach der BauO NRW. Zweifelsfragen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

### C. Geltungsbereich 2



#### C.1. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

**1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB und § 9(1a) BauGB)**  
 Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, siehe textliche Festsetzung C.2 Nr. 1.1 und Nr. 1.2

**2. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, Geltungsbereich 2 (§ 9(7) BauGB)

### C.2. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

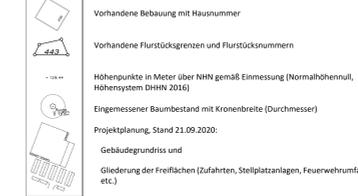
#### 1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB und § 9(1a) BauGB)

**1.1. Maßnahme gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB:** Entwicklung einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche mit einer Ackerstriche mit umgebenden Wildblühstreifen. Die Pflanzenside- räume bei Hecken- und Strauchbepflanzungen höchstens 1 Meter betragen.

**1.2. Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9(1a) BauGB:** Der Ausgleich der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gemäß § 1a(3) BauGB i. V. m. § 9(1a) BauGB der externen Kompensationsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Gohfeld, Flur 44, Flurstück Nr. 44 zugeordnet (siehe Geltungsbereich 2). Für die als Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel (§ 11(1) BauNVO), Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt festgesetzten Flächen sind 374 m² externer Ausgleich erforderlich. Für die als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen sind 1.112 m² externer Ausgleich erforderlich.

**Hinweise:** Für Maßnahmen, die mit Eingriffen in Natur- und Landschaft verbunden sind, sind Ausgleichsmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Umfang auf den hierfür festgesetzten Flächen vorzunehmen. Die hierfür erforderlichen Kosten werden gemäß § 33a BauGB geteilt gemacht, sobald die Grundstücke, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden. Gemäß § 6 der Satzung der Stadt Löhne zur Erhebung von Kostenbeiträgen für die Errichtung von Grünanlagen, § 125 c BauGB (i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634) wird der Kostenbeitragsbetrag erhoben. Die 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.

#### D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



### E. Einzelhandel – Sortimentsliste „Löhner Liste“

„Löhner Liste“ der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Löhne (Dipl.-Ing. Peter U. Berger und BBE Handelsberatung GmbH, Oktober 2013):

| Nr. nach WZ 2008                   | Sortimente   |
|------------------------------------|--|
| 47.2                               | Nahrungsmittel und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren  |
| 47.3                               | Apotheken  |
| 47.5                               | Drogenwaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel  |
| aus 47.28.9                        | Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel   |
| <b>Zentrenrelevante Sortimente</b> |  |
| 47.41                              | Datenerarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software   |
| 47.42                              | Telekommunikationsgeräte   |
| 47.43                              | Geräte der Unterhaltungselektronik   |
| aus 47.51                          | Haushaltsartikel (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidebedarf, Handarbeiten sowie Messerwerkzeuge für Kleinkind- und Wäcker |
| aus 47.54                          | elektrische Haushaltskleingeräte   |
| 47.59.2                            | keramische Erzeugnisse und Glaswaren   |
| 47.59.3                            | Musikinstrumente und Musikalien  |
| aus 47.59.9                        | Haushaltsgegenstände (u. a. Koch- und Tafelgeschirr, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)                          |
| 47.61.0                            | Bücher   |
| 47.62.1                            | Fachschriften, Unterhaltungsschriften und Zeitschriften  |
| 47.62.2                            | Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel   |
| 47.63                              | Ten- und Bildträger  |
| aus 47.62.2                        | Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe und -geräte)  |
| 47.65                              | Spielwaren und Bastartikel   |
| 47.71                              | Bekleidung   |
| 47.72                              | Schuhe, Lederwaren und Kniegipsack   |
| 47.74                              | medizinische und orthopädische Artikel   |
| aus 47.76.1                        | Bücher   |
| 47.76.2                            | Uhren und Schmuck  |
| 47.76.3                            | Augenoptiker   |
| 47.78.2                            | Foto- und optische Erzeugnisse   |
| 47.78.3                            | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Gedenkmünzen   |
| 47.79                              | Antiquitäten und Gebrauchswaren  |

#### Nr. nach WZ 2008

| Nr. nach WZ 2008 | Sortimente  |
|------------------|---|
| 45.32            | Nicht zentrenrelevante Sortimente   |
| aus 47.51        | Kfz-Wagen und -zubehör  |
| aus 47.51        | Betten (u. a. Matten, Lattenroste, Oberdecken)  |
| 47.52.1          | Metal- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben/-zubehör, Kleinteilewerkzeuge, Bauteile, Möbel, Beschläge, Schloßer- und Schlosser-Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, |