

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist;

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490);

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470).

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

Dachform
Gebäudehöhe

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gem. §§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- Unzulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Weitere Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

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



M1 und M2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Unzulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.
- Weitere Ausnahmen (§ 6 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Im Mischgebiet sind Wohnungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig.

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

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

drei Vollgeschosse zwingend

Grundflächenzahl (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch versiegelte Freiflächen und Tiefgaragen ist im allgemeinen Wohngebiet WA sowie im Mischgebiet M1 und M2 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Das oberste zulässige Geschoss ist mit einem mind. dreiseitigen Rücksprung von mind. 0,5 m auszuführen.

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

Gebäudehöhe als Höchstgrenze über NHN

Die maximal zulässigen Gesamthöhen in Metern über NHN ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte.

Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses (=zulässige Gesamthöhe).

Die in der Plankarte festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen können als Ausnahme durch untergeordnete technische Bauteile wie einzelne Dachaufbauten für Lüftungsanlagen, Treppenhäuser, Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen, Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen um bis zu 0,75 m überschritten werden.

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



offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Überschreitung durch Balkone



Die Durchgänge im gesamten Plangebiet sind mit einer Breite von mindestens 3,0 m anzulegen. Die Durchgänge D1 und D2 im WA sind mit einem Gerrecht zugunsten der Anlieger zu belasten. Die Durchgänge D3 und D4 im WA und M1 sind mit einem Gerrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 BauO NRW sind im M2 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahme Tiefgaragen

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeanteile wie Balkone bis zu einer Tiefe von 1,0 Meter zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils die Hälfte der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet sowie in der Teilfläche M1 des Mischgebietes außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen in einem Abstand von 9 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Zugänge und Zufahrten sowie Ladestellen für Elektrofahrzeuge. Ab einem Abstand von 9 m sind zusätzlich Fahrradstellanlagen, Spielgeräte, Möblierung sowie Abfallbehälter zulässig.

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



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Ebenerrige Stellplätze und Tiefgaragen sind im allgemeinen Wohngebiete und in der Teilfläche M1 des Mischgebietes außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.

Sozialer Wohnungsbau (§ 9 (1) 7 BauGB)

Im WA sind mindestens 25 % der entstehenden Geschossfläche für den sozialen Wohnungsbau vorzusehen.

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



Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Im gemäß der Plankarte festgesetzten Bereich sind Ein- und Ausfahrten für Kfz, ausgenommen Liefer- und Rettungsfahrzeuge, unzulässig.



Ein- und Ausfahrt

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)



Mit Gerechten zugunsten der Öffentlichkeit sowie mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen [G(O), L(V)]



Mit Gerechten zugunsten der Anlieger sowie mit Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen [G(A), L(V)]

Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten. Als nicht nutzbar gelten Dachflächen, die von untergeordneten technischen Bauteilen beansprucht werden.

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

Begrünung Tiefgaragen

Dächer von Tiefgaragen sind zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen und/oder für Tageslicht-Beleuchtungselemente sowie für Wege und Aufenthalts- oder Spielfläche genutzt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Begrünung Dachflächen

Die für Dachbegrünungen geeigneten Flachdächer und flachgeneigten Dächer mit einer Neigung bis zu 5° sind extensiv zu begrünen. Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte Dachfläche der obersten Ebene abzüglich der Flächenanteile für technische Aufbauten und Wartungswege, der für Belichtungszwecke genutzten Flächen (Glasüberdachung für Lichthöfe, Lichtkuppeln etc.). Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 7 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer artenreichen, standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Hierbei können auch variierende Substratstärken vorgesehen werden (geringere Aufbauhöhe vor der energieaktiven Paneelvorseite zur Vermeidung von Verschattungen).

Hinweise:

Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten.



Innerhalb der festgesetzten Flächen ist eine Rasen-/ Wieseneinsaat (heimisch) vorzunehmen.



anzupflanzender Baum (i. V. m. § 9 (1a) BauGB) von dem festgesetzten Standort kann in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden.

Hinweise:

- 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.
- Eine nicht abschließende - Liste empfehlenswerter heimischer Wildgehölze nach Wuchsgrößen ist der Begrünung zum Bebauungsplan beigelegt.
- Die Abstände nach Nachbarrechtsgesetz (NachbarG NRW) sind einzuhalten.

Bindungen für den Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)



zu erhaltender Baum

Der standortgerechte, heimische Baumbestand ist fachgerecht zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockende erhaltenswerten standortgerechten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, aktuelle Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m Schutzabstand. Zaunanlagen und Fahrradstellanlagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind (vgl. DIN Norm 18920, Ausgabe 07/2014, einsehbar über die Stadtverwaltung Löhne, Amt für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz). Bei natürlichem Abgang ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatzbaum anzupflanzen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Garagenzufahrten (§ 9 (4) BauGB) i. V. m. § 89 (1) und § 89 (2) BauO NRW)

Allgemeines

Bei Einzelhäusern sind Material und Farbe der äußeren Wandflächen einheitlich zu wählen.

Wandflächen

Äußere Wandflächen sind in Putz, Sichtmauerwerk oder Holz herzustellen.

Bei Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und baulichen Anlagen nach § 6 (11) BauO NRW sind im Einzelfall ausnahmsweise auch andere Materialien zulässig.

Für untergeordnete Wandteile sind andere Materialien zulässig.

Gestaltung Photovoltaikanlagen

Die Anlagen sind von allen Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehende Außenwand) – bezogen auf die Dachfläche, auf der sie errichtet werden – um mindestens 1,50 m zurückzusetzen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig bis zur First- oder Attikahöhe der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude. Werbeanlagen mit wechselndem oder blinkendem Licht sind unzulässig.

Dachform und -neigung

Zulässig sind nur Flachdächer FD mit maximal 5° Neigung.

Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen sind unzulässig.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

Kartographische Darstellungen



vorhandene Bebauung



Flurstücksgrenze



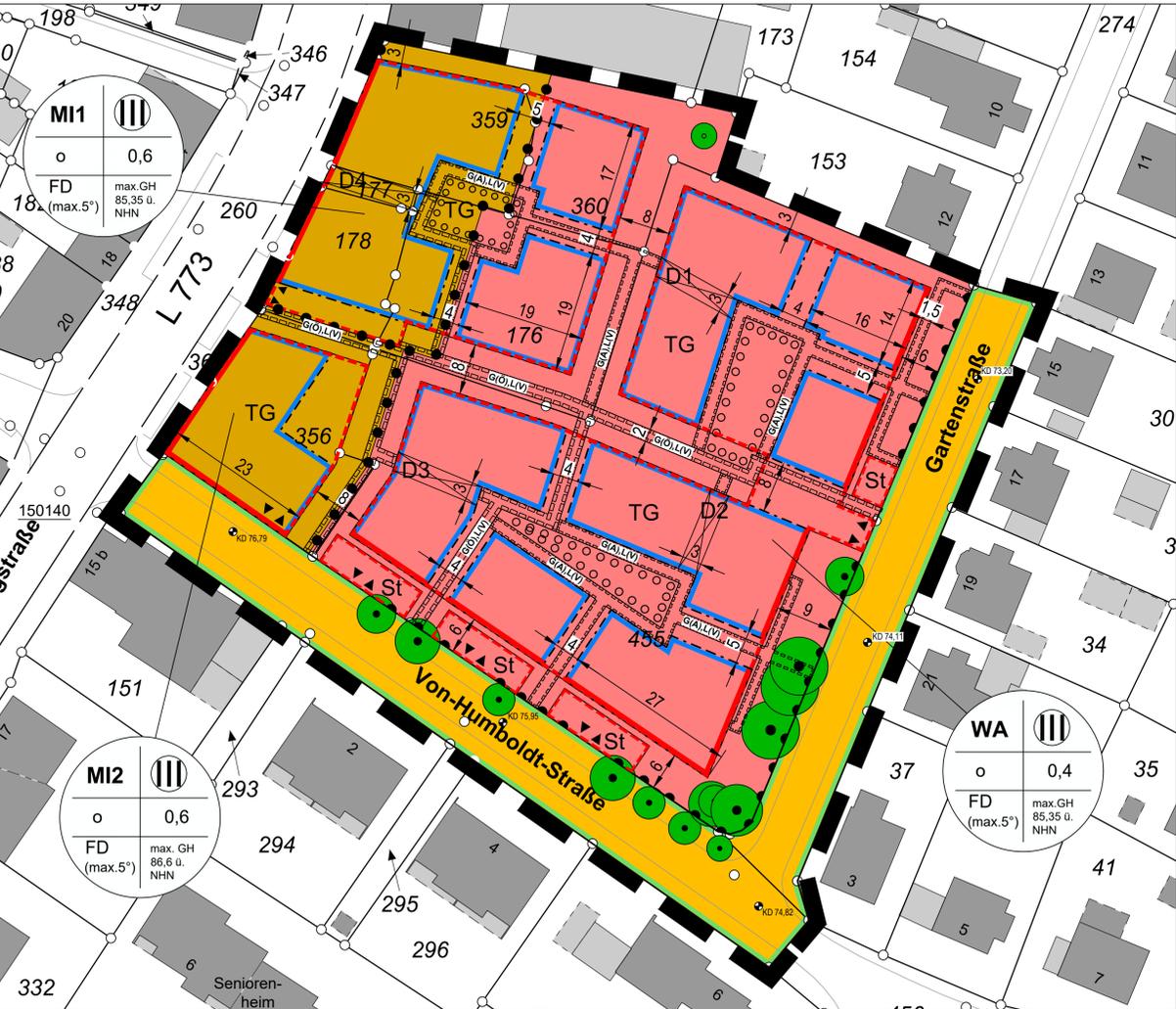
Flurstücksnummer



Maßangabe in Metern



Bezugspunkt in m ü. NHN



C. Nachrichtliche Übernahmen



Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausens, Schutzzone B (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausens vom 13.04.2023).

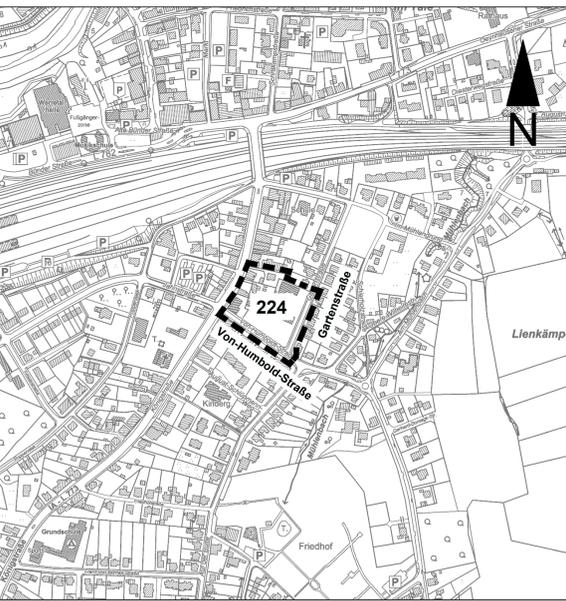
Kultur-geschichtliche Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lw-archaologie-bielefeld@wlw.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäle zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Artenschutz

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Artenschutzrechtliche Prüfung: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es wurden keine Konflikte mit Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG festgestellt. Sollte das geplante Vorhaben nicht innerhalb von 7 Jahren nach Planaufstellung realisiert werden, ist erneut eine artenschutzrechtliche Prüfung/Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplans erforderlich.



Geltungsbereich: **Übersichtsplan M. 1:5.000**

STADT LÖHNE

GEM. GOHFELD FLUR 31

BEBAUUNGSPLAN NR. 224

"Mehrgenerationenwohnen Löhne-Bahnhof"

BESCHEINIGUNGEN

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Kataster-nachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

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

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umwelt-bezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungs-exemplar vom _____ wird bescheinigt.

Löhne, den _____ Off. best. Vermessungssing
gez. Schürmann

Löhne, den _____ STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
Im Auftrag

Löhne, den _____ STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
Im Auftrag

Löhne, den _____ STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
Im Auftrag

Löhne, den _____ STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
Im Auftrag

Verfahrensstand: VORENTWURF	Vorentwurf
Stand:	Entwurf
KATASTERGRUNDLAGE Stand: 01.2023	erneuter Entwurf
Maßstab 1 : 500	Satzungsfassung
	Größe des Plangebietes: 1,13 ha