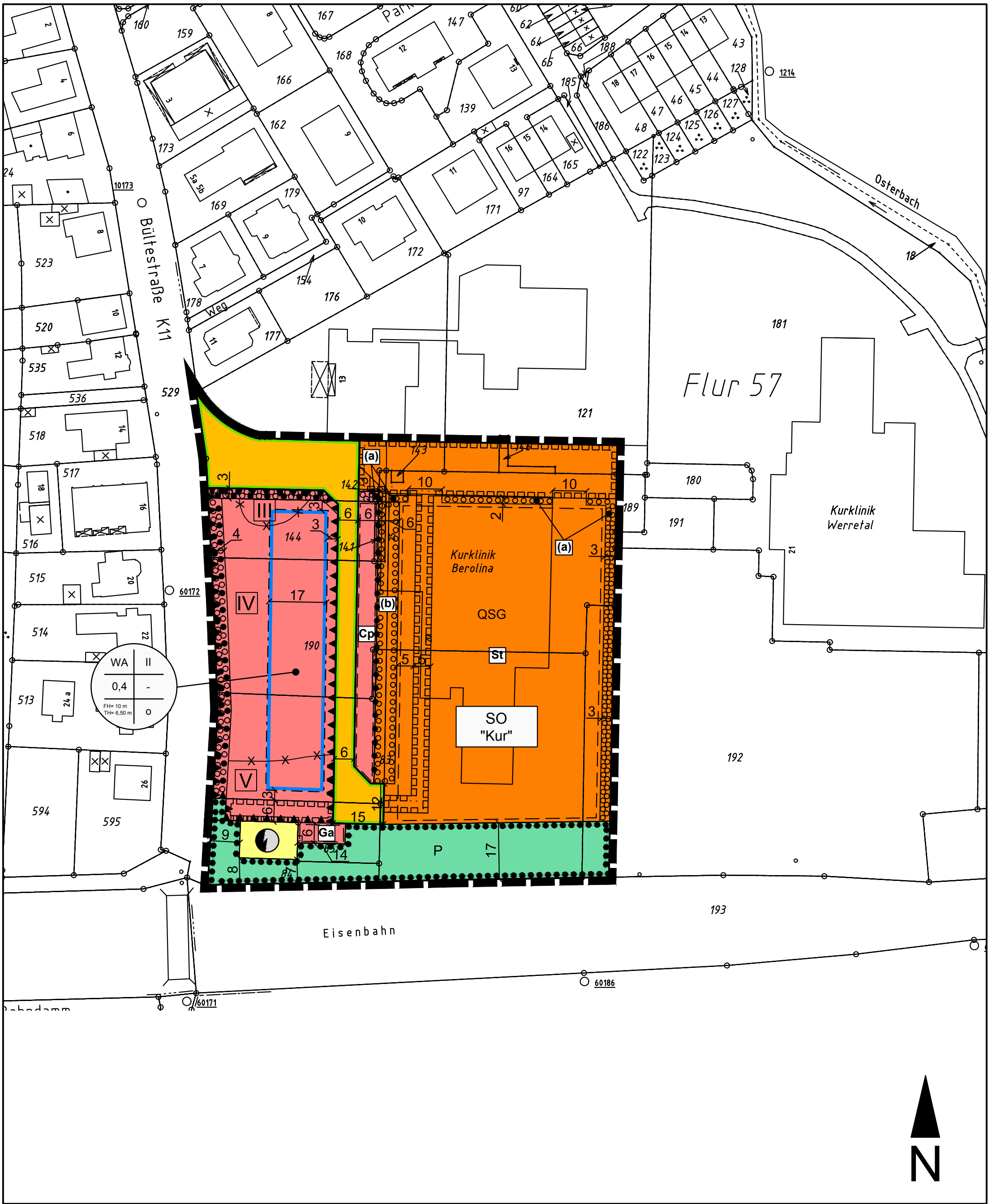




A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018),

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 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), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),

Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644),

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 ersten Teils des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV NRW S. 514),

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 11.12.2007 (GV NRW S. 708),

Bebauungsplan Nr. 111 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.05.1976.

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

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

WA	II	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,4	-	Grundflächenzahl	-
		First-, Traufhöhe	Bauweise

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Weitere Ausnahmen (§ 4 (3) BauNVO) sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kur" (§ 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung werden der Kur- und Klinikbetrieb sowie ausnahmsweise hiermit verbundene sonstige Nutzungen zugelassen.

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

Überschreitung der Grundflächenzahl
Innerhalb des Sondergebietes mit Zweckbestimmung "Kur" kann die Grundflächenzahl (0,3) bei Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. (Die Überschreitung der Grundflächenzahl bezieht sich auf die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 111 festgesetzten Sondergebiete (0,3).)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

O offene Bauweise

Baugrenze

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

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

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Cp Umgrenzung von Flächen für Carports (überdachte Stellplätze)

Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Festsetzungen zum Immissionsschutz (§9 (1) 24 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes- Immissionsschutzgesetzes

Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Lärmschutz innerhalb des festgesetzten WA - Gebietes (Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten WA - Gebietes sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärm-situation (Bültestraße und Bahnlinie) gegenüber den gemäß DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerten erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den von den oben genannten Lärmquellen ausgehenden Lärmimmissionen werden gegen Außenlärmbauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN 4109, der VDI-Richtlinie 2719 bzw. auf die 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG verwiesen. Bei der Anwendung der Lärmpegelbereiche sind Ausnahmen im Rahmen von Einzelnachweisen für den Fall der Eigenabschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) zulässig. Der Einbau von schallgedämmten Lüftungsoffnungen bei Schlafräumen und Kinderzimmern wird empfohlen, wenn in der Nachtzeit der Mittelungspegel von 45 dB(A) überschritten wird.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität/Energiezentrale

Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB)

P Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: "Örtlicher Grünzug" Innerhalb der privaten Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind die vorhandenen Sträucher und Bäume zu erhalten und bei Abgang durch Sträucher und mittel- bis großkronige Bäume gem. der in Anhang 1 der Begründung enthaltenen Liste zu ersetzen. Als Pflanzqualitäten sind mind. 60 cm hohe Sträucher und für die Bäume Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm in 1 m Höhe zu verwenden. Die Ersatzpflanzungen sind gem. DIN 18916 auszuführen.

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

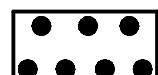
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen

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

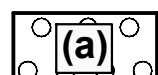
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind die vorhandenen Sträucher und Bäume zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Sträucher und mittel- bis großkronige Bäume gem. der in Anhang 1 der Begründung enthaltenen Liste zu ersetzen. Als Pflanzqualitäten sind mind. 60 cm hohe Sträucher und für die Bäume Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm in 1 m Höhe zu verwenden. Lücken innerhalb der vorhandenen Pflanzungen sind gem. Satz 2 zu ergänzen. Die Ersatz- und Ergänzungspflanzungen sind gem. DIN 18916 auszuführen.

Der innerhalb der Flächen mit Bindung an den Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern parallel zur Bültestraße verlaufende, ca. 2 m hohe, begrünte Böschungsbereich ist zu erhalten und in seinem Bestand zu sichern.

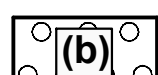


Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Innerhalb der Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Sträucher und Bäume zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Sträucher und mittel- bis großkronige Bäume gem. der in Anhang 1 der Begründung enthaltenen Liste zu ersetzen. Als Pflanzqualitäten sind mind. 60 cm hohe Sträucher und für die Bäume Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm in 1 m Höhe zu verwenden. Die Ersatzpflanzungen sind gem. DIN 18916 auszuführen.



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (a)

Innerhalb der mit (a) gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, heimische Strauchhecken zu pflanzen und bei Abgang gem. der in Anlage 1 der Begründung enthaltenen Liste zu ersetzen. Als Pflanzqualitäten sind mind. 60 cm hohe Sträucher zu verwenden. Die Pflanzung hat in wuchstypischen Gruppen und zueinander versetzt mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro qm zu erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch bis zum Zeitpunkt der Baubauabnahme auszuführen.



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (b)

Innerhalb der mit (b) gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, heimische Baum- und Strauchhecken aus Arten gem. der in Anlage 1 der Begründung enthaltenen Liste zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Als Pflanzqualitäten sind mind. 60 cm hohe Sträucher und für die Bäume Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang am gleichen Ort zu ersetzen. Im Bereich der Baumscheibe ist eine mind. 10 qm offene Bodenfläche vorzusehen. Die Bäume sind mit ober- und unterirdischen Baumschutzvorrichtungen (z. B. Drainage, Durchlüftung, Substrat) gem. DIN 18916 fachgerecht anzupflanzen. Die Pflanzweise innerhalb der Flächen für Stellplätze sind mit Bodendeckern zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch bis zum Zeitpunkt der Baubauabnahme auszuführen.

Durchgrünung der Stellplatzflächen

Je angefangene 8 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen gem. der in Anlage 1 der Begründung enthaltenen Pflanzliste für Siedlungsstandorte besonders geeigneter Gehölze zu durchgrünen. Hierfür sind mittel- bis großkronige Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang am gleichen Ort zu ersetzen. Im Bereich der Baumscheibe ist eine mind. 10 qm offene Bodenfläche vorzusehen. Die Bäume sind mit ober- und unterirdischen Baumschutzvorrichtungen (z. B. Drainage, Durchlüftung, Substrat) gem. DIN 18916 fachgerecht anzupflanzen. Die Pflanzweise innerhalb der Flächen für Stellplätze sind mit Bodendeckern zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch bis zum Zeitpunkt der Baubauabnahme auszuführen.

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

Allgemeines Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

Innere Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Garagenzufahrten Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind Doppelhäuser und Hausgruppen in Bezug auf die Dachneigung, Dachfarbe und Material der Dachendeckung aufeinander abzustimmen und gleichzeitig zu gestalten.

FH = 10 m Firsthöhe als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten

- unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straße Endausbauzustand gemessen in der Mitte des Baukörpers

- oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachfläche

TH = 6,50 m Traufhöhe als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten

- unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straße im Endausbauzustand gemessen in der Mitte des Baukörpers

- oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von den Außenflächen der Außenwände und der Dachhaut

Größere Traufhöhen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie bei verspringenden Gebäudeteilen konstruktiv bedingt sind, jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge.

C. Nachrichtliche Übernahme

QSG Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen, Schutzzone IIIa (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen / Bad Salzuflen vom 16.07.1974).

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. Die Entdeckung ist dem zuständigen Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

D. Sonstige Darstellungen

Kartographische Darstellungen

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenze

22 Flurstücksnummer

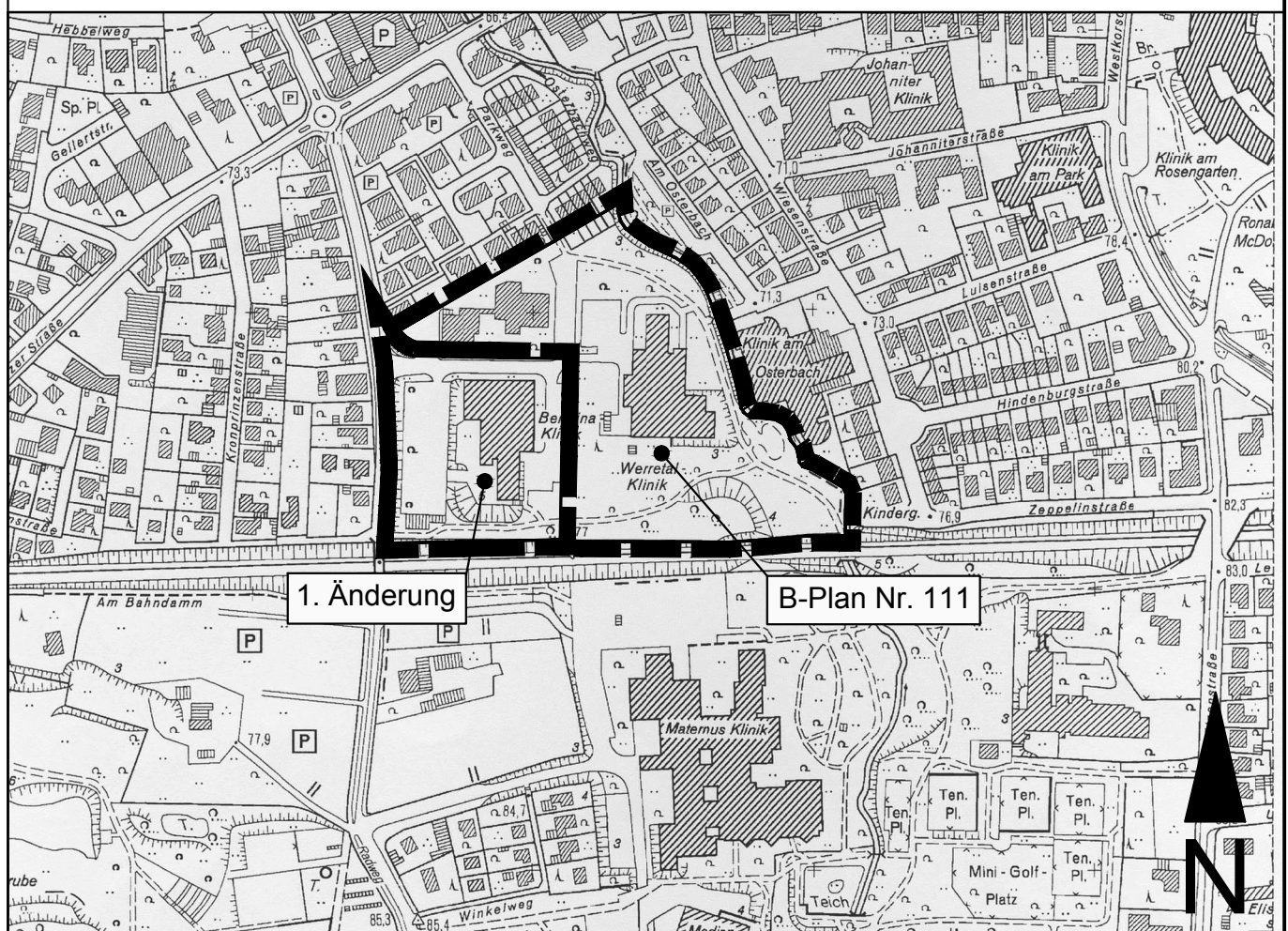
Flurgrenze

Maßangaben in Metern

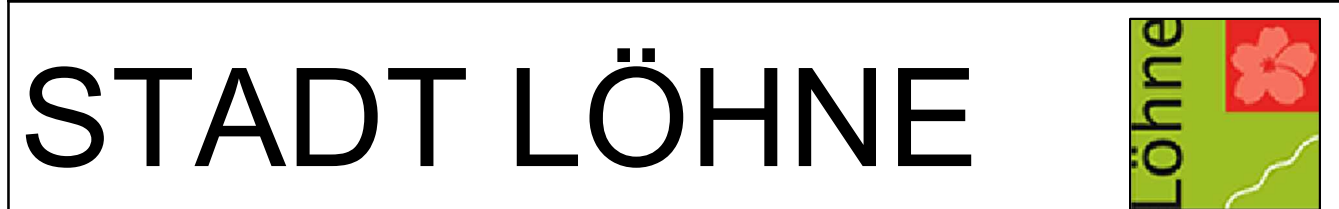
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

E. Planaufhebung

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 111 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.05.1976 werden mit Inkrafttreten dieser Planänderung aufgehoben, sofern sie den neuen Planregelungen entgegenstehen.



Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Gemarkung Gohfeld Flur 57 Flurstück 190 u.a.

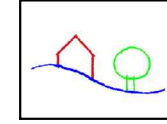
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 "Gebiet nördlich der Südbahn und östlich der Bültestraße"

-Satzungsfassung-

Maßstab 1 : 1.000

Planverfasser:

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Krankenhäuser Straße 12
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745



Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Kataster-nachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom: Planungsbüro REINOLD Krankenhäuser Straße 12 - 31737 Rinteln Telefon: 0 57 51 - 9 64 67 44 Fax: 0 57 51 - 9 64 67 45	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund der Beschlüsse des Rates der Stadt Löhne vom 11.12.2008 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 03.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) i. V. m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte durch Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in einem öffentlichen Anhörungstermin am 08.01.2009. Daneben bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung in der Zeit vom 05.01.2009 bis zum 23.01.2009.	Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 16.06.2009 bis zum 16.07.2009 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 06.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 23.09.2009 als Satzung beschlossen worden.	Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches sind der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung für das Land Nordrhein - Westfalen am 13.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.
Herford, den 19.03.2010 Kreis Herford Der Landrat Kataster u. Vermessung Im Auftrag gez. Lückingsmeier	Rinteln, den 10.03.2010 gez. Reinold	Löhne, den 05.01.2009 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Helten	Löhne, den 26.01.2009 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Helten	Löhne, den 17.07.2009 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Helten	Löhne, den 24.09.2009 Bürgermeister gez. Held	Löhne, den 13.04.2010 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Helten