A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist;

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Kommunalen Ortsrecht (BekanntmVO) i.d.F. vom 26. August 1999 (GV.NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV.NRW S. 741);

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

GEe	Baugebiet	
a / 0,8	Bauweise	Grundflächenzahl
FD / max. GH 95,00 m ü. NHN	Dachform	max. Gebäudehöhe über NHN

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

GEe — **eingeschränktes Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Spielhallen und Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Beherbergungsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

Ausnahmsweise können gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden:

- Verkaufsstätten für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn
- das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung eines Handwerks-/Gewerbebetriebes stammt oder im funktionalen Zusammenhang zu diesem steht und
- die Verkaufsfläche im baulichen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht und
- die Verkaufsfläche max. 100 m² beträgt.

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

z.B. max. GH 95,00 m — **Höhe baulicher Anlagen** (§§ 16 u. 18 BauNVO)

maximale Höhe baulicher Anlagen = 95,00m über NHN

- oberer Bezugspunkt — Die Gebäudehöhe wird gebildet durch den obersten Punkt der Dachhaut/Abschluss der Attika.

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

Ausnahmeregelungen gemäß § 31(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, Fahrstühle mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen oder Solarthermieanlagen um bis zu 0,5 m überschritten werden.
- Photovoltaikanlagen können die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen als Ausnahme um maximal 0,5 m überschreiten.

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 dem Baugebiet Baukörper mit einer betriebstechnisch notwendigen Länge von mehr als 50m zulässig.

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)
Überdachte Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Verlauf des Geh- und Fahrrechtes sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.

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

Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

F+R — **Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 14 BauGB i. V. m. § 51a des Landeswassergesetzes)

R — **Umgrenzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Zweckbestimmung: **Regenrückhaltebecken**

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

private Grünfläche:
Zweckbestimmung: **Wildgehölzhecke**

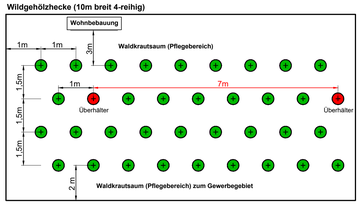
private Grünfläche:
Zweckbestimmung: **Waldsaum**

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

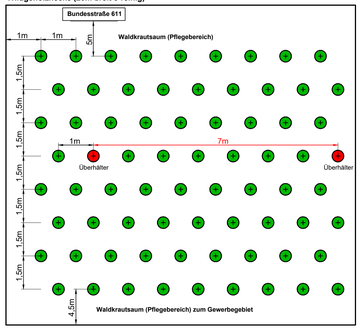
Ausgleich Wildgehölzhecke

Die Wildgehölzhecken sind gemäß folgendem Pflanzschema anzulegen.

Wildgehölzhecke (10m breit 4-reihig)



Wildgehölzhecke (20m breit 8-reihig)



Pflanzung:
Pro 1,5 m ist ein Gehölz zu setzen. Es sind mindestens 5 Straucharten zu gleichen Anteilen zu verwenden, wobei jeweils eine Gruppe von 3-5 Pflanzen einer Art zu setzen ist. Je laufende 7 m ist ein heimischer Laubbaum (Hochstamm) als Überhälter zu pflanzen (s.u.).

Zwischen Wildgehölzhecken und B611, Wohnbebauung und Gewerbegebiet sind Abstandsflächen in Form von Wildkrautsäumen anzulegen. Diese sind mit einer Wildkrautmischung (Produktionsraum 4, Frischwiese/Fettwiese) einzusäen. Der Wildkrautsaum kann für die spätere Pflege genutzt werden.

Zum Schutz der Gehölze ist auf die Wildkrautsäume folgend ein Wildgatterzaun bestehend aus Knotengeflecht 160/23/15, Z-Profil-Pfosten mind. 2,10 m, Abstand alle 4 m Einhängeösen alle 10 cm, Ecken aus Holzpfählen, Durchmesser mind. 15 cm (Eiche/Lärche/Robinie), diagonalverstrebt nach links und nach rechts, einschl. einem einfachen 3 m breitem Tor zu errichten.

Pflanzgut Wildgehölzhecke

Wildgehölze (heimisch, 2 x v, 60-100 cm), autochthon

z.B. Cornus mas, Cornus saguinea, Crataegus monogyna, Rosa Canina, Viburnum opulus, Euonymus europaeus, Frangula alnus, Sambucus nigra u.a.

Überhälter (heimische Laubbäume, StU 12-14 cm), autochthon

z.B. Carpinas betulus (3 x v), Acer campestre (3 x v), Sorbus aucuparia (2 x v), Malus sylvestris (2 x v), Pyrus pyraster (2xv)

Die angepflanzten Hecken sind alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Hochstämme(Überhälter) sind zu erhalten und nicht auf den Stock zu setzen.

Ausgleich Waldsaum

Zwischen Wald und Gewerbegebiet ist ein Waldsaum - als Schutzstreifen für den Wald - bestehend aus heimischen Wildgehölzen (schattenverträglich) anzupflanzen. An der südlichen und der östlichen Waldgrenze jeweils 7 m breit.

Den Pflanzungen zugrunde liegen die Listen „Wildgehölzarten der Stadt Löhne" und „Baumartenliste der Stadt Löhne". Diese sind der Begründung beigefügt.

Ausgleich extern (Geltungsbereich 2)

Der Ausgleich für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB auf einer externen Kompensationsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Gohfeld, Flur 60, Flurstück Nr. 151 durch Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen.

Ausgleich extern (Geltungsbereich 3)

Der Ausgleich für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB auf einer externen Kompensationsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Gohfeld, Flur 60, Flurstück Nr. 81 (tlw.) durch Anlage einer extensive Ruderalfläche mit Wildgehölzhecke straßenseitig und Gebüschstrukturen vorgesehen.
Den Pflanzungen zugrunde liegt die Liste "Wildgehölzarten der Stadt Löhne". Diese sind der Begründung beigefügt.

Die hierfür entstehenden Kosten werden gem. § 135 a BauGB geltend gemacht, sobald die Grundstücke, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Gem. § 6 der Satzung der Stadt Löhne zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135 a - 135 c Baugesetzbuch vom 01.03.2001 wird der Kostenerstattungsbetrag erhoben.

Hinweise:
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.

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

GFL — **Gehrecht und Fahrrecht**
zugunsten der Stadtwerke Löhne

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

Stellplatzbegrünung

Je 10 PKW-Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe anzupflanzen. Im Bereich der Baumscheibe sind eine mindestens 10 qm offene Bodenfläche und eine Pflanzgrube von 1,5 m Tiefe 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.

Bei der Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Stallplatzflächen ist ein Stamm- bzw. Anfahrschutz vorzusehen, um diese vor mechanischen Schäden zu schützen und ihre dauerhafte Entwicklung sicherzustellen.

Hinweise:

a) Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung anzulegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

b) Die Pflanzgruben sollten Anschluss an den aufgelockerten Unterboden haben und mit Belüftung ausgestattet sein. Ergänzend wird empfohlen Baumscheiben bzw. Pflanzbeete unter den Bäumen mit heimischen, niedrigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen.

c) 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. § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)

Äußere Wandflächen — Die Fassaden gewerblicher Baukörper sind, sofern diese aus großformatigen Bauelementen (z. B. Gasbeton, Trapetzblechen) bestehen, an den einsehbaren Gebäudeseiten 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.

Dachform — Zulässig sind nur Flachdächer (FD) mit Dachneigung bis 5°.

Beleuchtungsanlagen — Soweit Beleuchtungsanlagen betriebsbedingt notwendig werden, sind diese so zu installieren, dass für die Verkehrsteilnehmer auf der B 611 eine Blendwirkung ausgeschlossen ist.
Für die Nachtbeleuchtung sind nur solche Lampen zu verwenden, die durch ein spezielles Lichtspektrum (UV-arm) keine Nachtfalter anlocken. Der Lichtstrahl ist nach unten zu richten.

Werbeanlagen — Werbeanlagen sind nur zulässig bis zur Attikahöhe der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude. Werbeanlagen in grellen Farben und mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie leuchtgelb, -rot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 und ähnliche Farben).

Einfriedungen — Als Grundstückseinfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur standortgerechte, heimische Heckenpflanzungen zulässig. Ausnahmsweise ist auch die Anpflanzung standortgerechter, heimischer Laubbäume im Abstand von 10 m zulässig. Im Bereich der Baumscheibe sind eine mindestens 10 qm offene Bodenfläche und eine Pflanzgrube von 1,5 m Tiefe vorzusehen. Angepflanzt werden können Bäume 1. Ordnung (über 20 m Endhöhe im ausgewachsenen Zustand), 2. Ordnung (12 - 15 m Endhöhe) oder 3. Ordnung (5 m - 12 m Endhöhe) mit einem Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe. Ausnahmsweise sind auch Säulenformen zulässig. In Verbindung mit Anpflanzungen sind Drahtzäune sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zulässig. Der Abstand von der Außenkante des Gehölzes zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 0,5 m nicht unterschreiten.

Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien
gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB

Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie
Innerhalb des Plangebiets sind bei Neuerrichtung von baulichen Anlagen/Gebäuden auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarwärme- oder Photovoltaiknutzung) zu installieren. Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte für eine Solareinstrahlung nutzbare Dachflächen.

Bei der für eine Solarenergienutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs- und Antennenanlagen nicht zu berücksichtigen. Dachflächen, die zur Aufnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet sind, sollen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, und Antennenanlagen freigehalten werden, um ausreichend Raum für die Belegung mit Solarmodulen zu erlauben und eine Verschattung der Solarmodule zu vermeiden.

Die Verpflichtung gilt nicht für Nebenanlagen, Carports und Garagen.

C. Nachrichtliche Übernahmen

QSG — **Kulturgeschichtliche Bodenfunde**

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

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 tierischen 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: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.
Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte 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 Bodendenkmäler zu dulden sind **(§ 16 Abs. 4 DSchG NRW)**.

Mit Datum vom 22.04.2016, Zeichen 154/16 zu 16/108W, wurde seitens des LWL-Archäologie für Westfalen mit geteilt, dass aufgrund eines östlich des Plangebietes gelegenen Fundpunktes (DKZ 3818,009: Siedungsreste der vorrömischen Eisenzeit) mit archäologischen Funden im Plangebiet zu rechnen ist. Diesbezüglich ist eine archäologische Untersuchung des Bereiches vor Beginn der Baumaßnahmen erforderlich.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

Kartographische Darstellungen

- vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenze
- 247 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze geplant
- Flurgrenze
- 5 — Maßangabe in Metern
- Böschung
- 95 — Höhenschichtlinien
- 52,3 m ü. NHN — Bezugspunkt in m ü. NHN

Hinweise:

Ökologische Belange und Artenschutz

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen. Stichworte sind Wasser und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken, die extensive Begrünung statisch geeigneter Flachdächer- oder Fassadenbegrünungen. Ebenso wird eine Freiflächengestaltung mit i. W. standortheimischen Pflanzen/Gehölzen und mit Regio Saatmischungen empfohlen. Sofern vorhandene Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten (§ 39 BNatschG sowie insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Gemäß BNatSchG und Landesnaturschutzgesetz NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten 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.

Beleuchtungen von Gebäuden, Freiflächen, Stellplatzanlagen und Fahrgassen

- Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen für Stellplatzanlagen und im Grünflächenbereich zu wählen. Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden.
- Lampen und Leuchten sind im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken, Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. Abdimmen), Blendwirkungen zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.).
- Weiterhin sind Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur ≤2.700 Kelvin zu verwenden. Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen nicht abgedeckt werden können, kommen in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ggf. auch ergänzende Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, durch Abdimmen oder durch zeitweises Abschalten etc. in Frage.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind. Ausserdem ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herford zu beantragen.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung ect.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten.

Die zu schützenden Wurzel- und Kronenbereiche von Bäumen und Gehölzstrukturen sind außerdem mittels feststehendem Bauzaun von jeglichen Beschädigungen abzuschirmen.Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Bodenschutz

1. Werden bei Erdarbeiten, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, auffällige Gerüche oder Verfärbungen des Bodens oder Abfallstoffe vorgefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und die Bodenschutzbehörde des Kreises Herford umgehend hierüber zu informieren.
2. Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden sind bei der Umsetzung anzuwenden.
3. Eine Verdichtung der Böden aufgrund der Bautätigkeit ist auf ein Minimum zu reduzieren. Verdichtete Stellen müssen nach Beendigung der Bautätigkeit (tiefen-)gelockert werden.
4. Ein Befahren der Böden bei feuchter oder nasser Witterung ist weitgehend zu unterlassen, um Bodenschäden oder unnatürliche Bodendeformationen zu vermeiden.
5. Die Verwertung von Bodenmaterial ab 500 cbm auf landwirtschaftlichen Flächen ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Herford unter Vorlage von Bodenanalysen mindestens 2 Wochen vor Aufbringungsbeginn anzuzeigen. Für die Verwertung des ausgekofferten Bodenmaterials in technischen Bauwerken gelten die Vorschriften nach ErsatzbaustoffV und für die Entsorgung die DepV.
6. Sollten bei dem Bauvorhaben Recycling-Baustoffe zum Einsatz kommen, darf nur Material verwendet werden, das aus einer gütegüberwachten Baustoffrecyclinganlage stammt und das der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke entspricht.
7. Aufgrund der Lage des Bauvorhabens im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet "Bad Oeynhausen" (Schutzzone B) dürfen mineralische Ersatzbaustoffe (z.B. Recycling- Schotter) oder ihrer Gemische in technischen Bauwerken nur verwendet werden, wenn es unterhalb einer wasserundurchlässigen Tragschicht eingebaut wird.
8. Der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen und ihrer Gemische ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Herford vom Verwender vier Wochen vor Beginn des Einbaus anzuzeigen (Voranzeige gem. Muster in Anlage 8 der Ersatzbaustoffverordnung). Die Anzeigepflicht besteht nicht für die in § 19 Abs. 6 Nr. 1 - 5 der Ersatzbaustoffverordnung genannten Stoffe.
9. Oberboden (Mutterboden) ist separat abzutragen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Verlust zu bewahren. Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf allen verbleibenden temporären Bauflächen wieder einzubringen (Wiederandeckung). Oberbodenmieten zur Zwischenlagerung sind auf 2 Meter Höhe zu begrenzen.
10. Bei Verwertungsmaßnahmen mit mehr als 500 cbm Boden muss eine PFAS-Analyse durchgeführt werden.
11. Die Versiegelung und Inanspruchnahme von Flächen im Plangebiet sind auf ein Minimum zu begrenzen. Dabei ist zu prüfen, inwieweit neu anzulegende Rad- und Fußwege, straßenbegleitende Stellflächen und die Zuwegung zum Regenwasserrückhaltebecken in einer wasserdurchlässigen Bauweise gestaltet werden können. Auf eine wasserdurchlässige Bauweise ist zu verzichten, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist (z. B. durch hohes Verkehrsaufkommen, häufige Autowäschen, Ölwechsel).

Immissionsschutz

Die Einhaltung der jeweiligen gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte ist in den Baugenehmigungsverfahren ggf. durch eine schalltechnische Prognose nachzuweisen.

Entwässerung

Die Klärung des Oberflächenwasser ist abhängig vom Verschmutzungsgrad privat von dem Gewerbetreibenden vorzusehen.

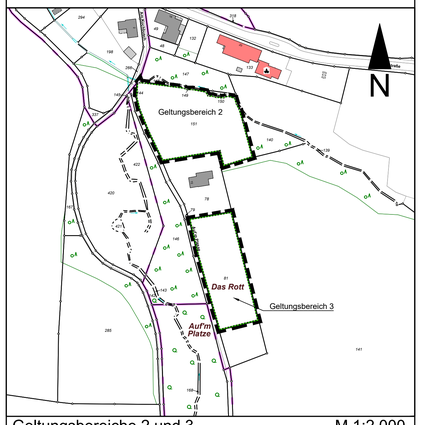
Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

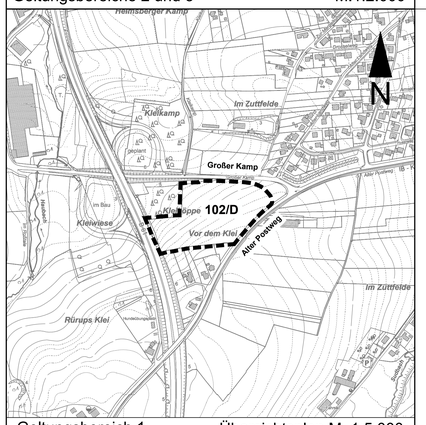
Geltungsbereiche 2 und 3
externe Kompensationsflächen Bebauungsplan 102/D

Geltungsbereich 2: Öko-Konto VI der Stadt Löhne „Auf'm Plasse"
Gemarkung Gohfeld, Flur 60, Flurstück 151
Maßnahme: Anlage einer Streuobstwiese (6-wertig) in einer Größe von 5.312 m²

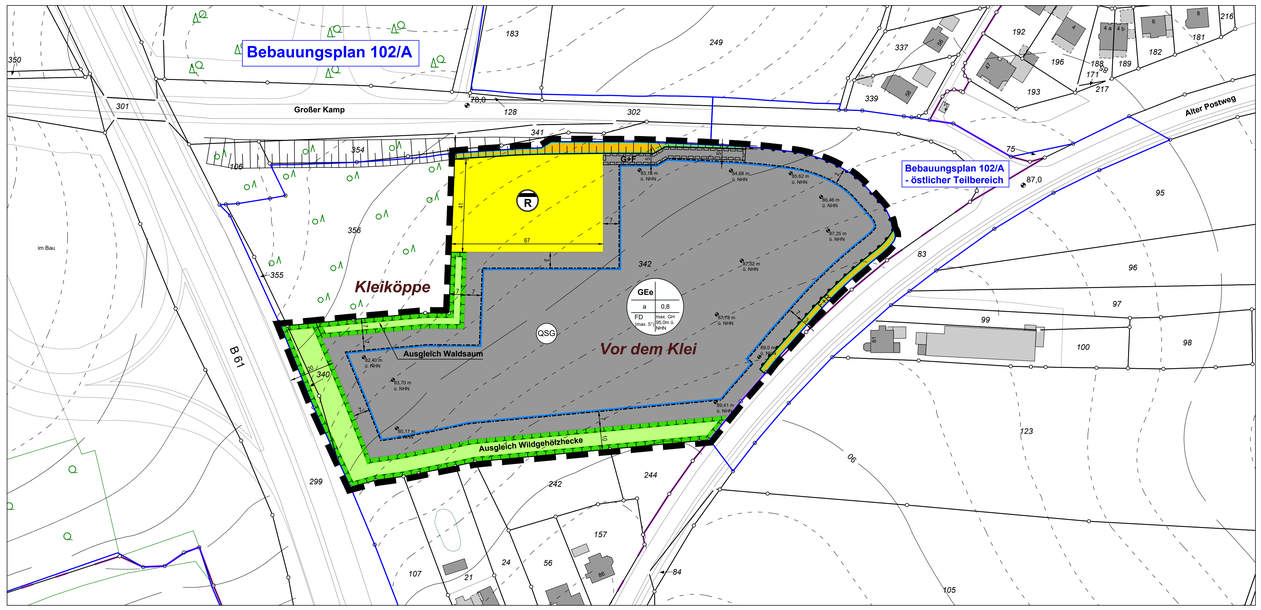
Geltungsbereich 3: Ökokonto XIV der Stadt Löhne „Auf'm Plasse 2"
Gemarkung Gohfeld, Flur 60, Flurstück 81 (tlw.)
Maßnahme: Umwandlung einer Ackerfläche in eine extensive Ruderalfläche mit Wildgehölzhecke und Gebüschstrukturen (5-wertig) in einer Größe von 3.797 m²



Geltungsbereiche 2 und 3 — M.1:2.000



Geltungsbereich 1 — Übersichtsplan M. 1:5.000



STADT LÖHNE

GEM. GOHFELD — **FLUR 38**

BEBAUUNGSPLAN NR. 102/D

"Gewerbegebiet Großer Kamp östlich der B 611"

Verfahrensstand:		Vorentwurf	27.03.2023
SATZUNGSFASSUNG		Entwurf	11.07.2023
Stand:		erneuter Entwurf	
KATASTERGRUNDLAGE	Maßstab	Satzungsfassung	31.10.2023
Stand: 01.2023	1 : 1.000	Größe des Plangebietes:	2,58 ha

I:\wp\zeichnva-S:\CAD\BPLAN\102_D\01_Planung\B_102_D_00_Satzungsfassung.DWG

BESCHEINIGUNGEN

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

Löhne, den __.__.____
Öff. best. Vermessungsing
_____

Planentwurf:
STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
-Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz-

Löhne, den __.__.____
Im Auftrag
gez. Niemeyer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund des Beschlusses des Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Löhne vom 22.02.2018 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) des BauGB wurde mit Beschluss des Planungs- Umweltausschusses vom 22.02.2018 erneuert. Der Aufstellungsbeschluss ist am 29.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Löhne, den 03.04.2023 — STADT LÖHNE -Der Bürgermeister-
gez. Niemeyer

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 29.03.2023 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches durch die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in einem öffentlichen Anhörungstermin am 30.03.2023 sowie durch Aushang des Plankonzeptes vom 30.03.2023 bis zum 02.05.2023 und Veröffentlichung auf der Homepage im o. g. Zeitraum. Daneben bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in der Zeit vom 30.03.2023 bis zum 02.05.2023. Beteiligte nach § 4 (1) des Baugesetzbuches sind über die Planung durch Schreiben vom 30.03.2023 unterrichtet worden.

Löhne, den 03.04.2023 — STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag
gez. Niemeyer

Diese Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 24.08.2023 bis zum 25.09.2023 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 16.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Beteiligte nach § 4 (2) des Baugesetzbuches sind von der Auslegung durch Schreiben vom 24.08.2023 unterrichtet worden.

Löhne, den 28.08.2023 — STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag
gez. Niemeyer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 13.12.2023 als Satzung beschlossen worden.

Löhne, den 15.12.2023
Bürgermeister — Schriftführerin
gez. Poggemöller — gez. Budde

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

Löhne, den __.__.____ — STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag
(Niemeyer)

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom __.__.____ wird bescheinigt.

Löhne, den __.__.____ — STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag
(Niemeyer)