

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 04.01.2023 (BGBl. I S. 2023 (6)) 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 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	Bauweise	Grundflächenzahl
FD	GH max. bis 5°	0,5
St	Neigung	Gebäudehöhe

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

0,5 **Grundflächenzahl** (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)
Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß, hier 0,5

Überschreitung der GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Die zulässige GRZ von 0,8 darf durch Zufahrten zur Fahrzeughalle, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden.

z.B. GH max. NHN 107,00

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen in Metern über NHN (Normalhöhennull) als zulässig maximale Gesamthöhe, Höchstmaß gemäß Eintrag in der Plankarte für Baufeld 1 und 2 (Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen durch Baugrenzen)

- oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachhaut / Abschluss Attika Größere Gebäudehöhen für untergeordnete Gebäudeteile können im Einzelfall zugelassen werden

Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte (Abgrenzung unterschiedlicher Bauhöhen durch Baugrenzen).

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 um bis zu 2,00 m überschritten werden.
Solaranlagen können die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen als Ausnahme um maximal 1,00 m überschreiten, sofern sie mindestens einen Abstand der Gebäudekante halten, der dem Maß der Höhe der Aufbauten entspricht.

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

a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper mit einer betriebstechnisch notwendigen Länge von mehr als 50 m zulässig.

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =
- durch Baugrenzen ungrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauO NRW (Garagen, überdachte Stellplätze, etc.) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Abfallbehältern, Zisternen, Zaunanlagen und nicht überdachten Fahrradstellplätzen unzulässig.

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

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Die Flächen für Stellplätze sind mit „St“ per Planschrieb gekennzeichnet.

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) 5 BauGB)

F Flächen für den Gemeinbedarf

F Feuerwehr

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

Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrtbereich

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)

Rückhaltung auf dem Baugrundstück
Entsprechend der gemeindlichen Generalentwässerungsplanung sind auf dem Grundstück soweit eine Grundstücksbefestigung über 50% erfolgt Regenwasserabfuhranlagen zur verzögerten Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal zu errichten.

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Gehölzgrütel

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen, Gewässer Nr. 86 "vom Hartsieker Weg zum Sudbach"

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

Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
Der Ausgleich der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird, soweit er nicht innerhalb des Geltungsbereichs 1 des Bebauungsplanes erfolgt, gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB auf einer externen Kompensationsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Gohfeld, Flur 44, Flurstück Nr. 44 (tlw.) durch Anlage einer Sukzessionsfläche mit umgebender Wildgehölzhecke vorgesehen (s. Geltungsbereich 2).

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

Leitungsrecht
Zugunsten der Stadtwerke Löhne

Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche sind auf 100 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren. Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die von Dachaufbauten in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen. Von der Solarmindestfläche eines Gebäudes sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können Fassadenflächen desselben Gebäudes, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden.

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind auf einer Breite von 3,00 m standortgerechte, heimische Sträucher als dreireihige Hecke anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die Pflanzung hat in wuchstypischen Gruppen und zueinander versetzt mit einer Pflanzdichte von 1,00 m x 1,50 m zu erfolgen.

Eingrünung Abfallbehälter
Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerästen ist zulässig.

Stellplatzbegrünung
Je jeweils angefangene 10 PKW-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbau mit einem Mindestumfang von jeweils 10-18 cm gemessen in 1 m Höhe fachgerecht anzupflanzen (Baumscheiben bzw. Pflanzreifen von jeweils mindestens 10 m² oder fachgerechte überbaubare Pflanzröhren mit mindestens 15 m³ Volumen). Abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Laubbäume sind innerhalb und angrenzend zur Stellplatzfläche anzupflanzen.

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 Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltender Baum

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

Wandflächen
Äußere Wandflächen sind in Putz, Sichtmauerwerk oder Holzverkleidung 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.

Dachform und -neigung
Das Feuerwehrhaus auf der Gemeinbedarfsfläche ist mit Flachdach mit einer Dachneigung von bis zu 5° zu errichten. Bei Nebenanlagen sowie bei untergeordneten Gebäudeteilen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen nicht zulässig.

Oberflächenbefestigung
Die Versiegelung auf der Gemeinbedarfsfläche ist insgesamt auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Sämtliche Fahrradstellplätze, offene Stellplätze u. ä. sind in einer wasserdruchlässigen oder teilsentsiegelten Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, etc.) auszuführen.

Einfriedungen
Grundstückeinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind unzulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen

(QSG)
Das Plangebiet liegt innerhalb des **Heilquellenschutzgebietes** Bad Oeynhausen, **Schutzzone B** (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen vom 13.04.1923).

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 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: lw-archaeologie-bielefeld@wl.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).

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

Kartographische Darstellungen

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenze

Flurstücknummer

Flurgrenze

Maßangabe in Metern

Höhenschichtlinien

Bezugspunkt in m ü. NHN

Stellplatzanordnung

Artenschutz

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (Anfang März bis Ende September) durchgeführt werden. 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 Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtungen, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Für sachgerechten Baumschutz auf Baustellen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4) zu beachten. Zu Bäumen und Gehölzstrukturen ist ein Abstand (Traubereich plus 1,50 m) einzuhalten. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände erhalten bleiben. Zuschüttele Bereiche sind mittels Bauzaun abzugrenzen.

Artenschutzrechtliche Prüfung: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (2021) durchgeführt. Es wurden keine Konflikte mit Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG im Plangebiet festgestellt. Sollte das geplante Vorhaben nicht innerhalb von 7 Jahren nach Planaufstellung realisiert werden, ist erneut eine artenschutzrechtliche Prüfung und Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplans erforderlich.

Starkregen

Nach den Starkregengefahrenkarten der bf Beckermann Fritze IngenieurConsult GmbH, Enger vom 28.10.2022 für extreme und außergewöhnliche Ereignisse ist ein Bereich entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Feuerwehrhauses von Starkregen betroffen. Hierbei sind nach dem Konzept der Machbarkeitsstudie Teile des Ein- und Ausfahrtbereichs der Einsatzfahrzeuge sowie der südliche Teil der Fahrzeughalle von Starkregen betroffen. In diesem Bereich können bei extremen Starkregenereignissen Überflutungshöhen von bis zu 0,5 m auftreten. Die Fließrichtung weist in Richtung öffentliche Verkehrsfläche Tichelbrink. Es wird empfohlen, dies im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

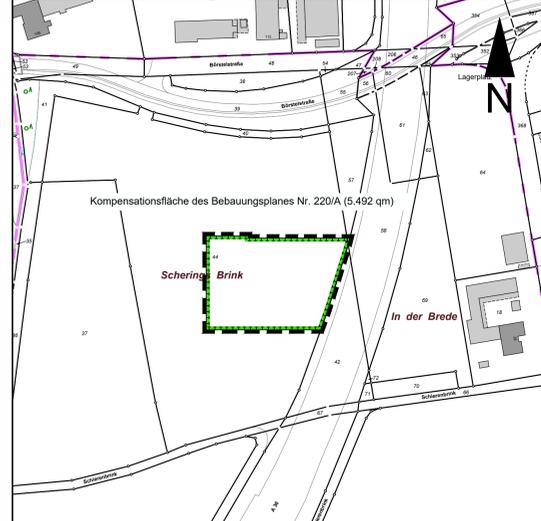
Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert der „Leitfaden Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn 2016). Für Grundstücke mit einer befestigten Fläche von 800 m² und mehr ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen.

Übersicht der externen Kompensationsfläche in Gohfeld, südlich der Straße "Börstelstraße", Teilfläche aus Öko-Konto VII. Gemarkung Gohfeld

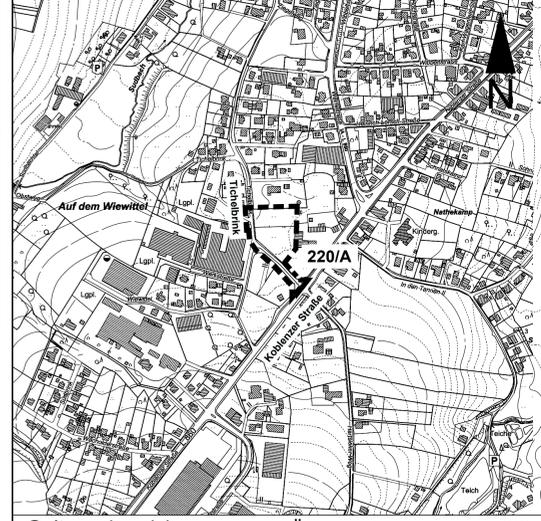
Flur: 44

Flurstücke: 44 (tlw.)

Maßnahme: Anlage einer Sukzessionsfläche mit umgebender Wildgehölzhecke



Geltungsbereich 2 M.1:2.000



Geltungsbereich Übersichtsplan M. 1:5.000

BESCHEINIGUNGEN

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

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

Löhne, den _____ Off. best. Vermessungslsg

gez. Schurmann

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

Löhne, den _____ STADT LÖHNE -Der Bürgermeister

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

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

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen von der Stadt Löhne am _____ als Satzung 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

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

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

STADT LÖHNE

GEM. GOHFELD FLUR 72

BEBAUUNGSPLAN NR. 220/A

"Feuerwehrhaus am Tichelbrink"

Verfahrensstand:	Vorentwurf	
ENTWURF	Entwurf	
Stand:	erneuter Entwurf	
KATASTERGRUNDLAGE	Satzungsfassung	
Stand: 07.2022	Maßstab 1 : 500	Größe des Plangebietes: 0,63 ha

Verzeichnis: S:\CAD\PLANS\220_A01_PlanungB_220_A_00.DWG