



### A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098),

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 91 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332),

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 1 des ersten Teils des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498),

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 03.05.2005 (GV NRW S. 463).

### 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**

Drogeriemarkt Lebensmittelmarkt	bauliche Nutzung	
	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
0,4   I		
H max. = 60,00 m ü. NN	a	
	Höhen ü. NN	Bauweise

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

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt festgesetzt. Die Verkaufsfläche wird auf insgesamt max. 1.300 m<sup>2</sup> begrenzt.

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

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl

**Überschreitung der Grundflächenzahl**  
Die Grundflächenzahl kann bei Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Ausnahmsweise ist eine darüber hinausgehende Überschreitung um weitere 0,1 zulässig.

H max. = 61,00 m ü. NN  
maximale Höhe baulicher Anlagen = 61,00 m ü. NN

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

a	Abweichende Bauweise
---	----------------------

Für den festgesetzten Lebensmittelmarkt / Drogeriemarkt gilt eine abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Einschränkung der Gebäudelänge.

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

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

**Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

— Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

— Ein- und Ausfahrtsbereich

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

— öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz

**Ableitung des Oberflächenwassers (§ 9 (1) 14 BauGB)**

Das auf den befestigten bebauten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb des Plangebietes auf der Grundlage des Bodengleichens vom 25.09.2006 in Mulden- / Rigolensystemen zur Versickerung zu bringen.

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

— Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

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

— Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der festgesetzten und mit (a) gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind Bodendecker zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung hat in wuchstypischen Gruppen und zueinander versetzt mit einer Pflanzdichte von 5 Pflanzen pro qm zu erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch bis zum Zeitpunkt der Bauabnahme auszuführen.

Innerhalb der festgesetzten und mit (b) gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind Strauchhecken bzw. Schnitthecken zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der Flächen muss der Anteil standortheimischer Sträucher gem. der in Anlage 1 der Begründung enthaltenen Liste mind. 50 % betragen. Als Pflanzqualitäten sind mind. 60 cm hohe Sträucher zu verwenden. Die Pflanzung hat in wuchstypischen Gruppen und zueinander versetzt mit einer Pflanzdichte von 5 Pflanzen pro qm für die Schnitthecken und 1 Pflanze pro qm für die Strauchhecken zu erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch bis zum Zeitpunkt der Bauabnahme auszuführen.

Die Lärmschutzwand der Ladezone ist zu der der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz zugewandten Seite mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.

**Durchgrünung der Stellplatzflächen**  
Die festgesetzten Flächen für Stellplätze sind mit Laubbäumen gem. der in Anlage 1 der Begründung enthaltenen Pflanzenliste für Siedlungsstandorte besonders geeigneter Gehölze zu durchgrünen. Hierfür sind mittel- bis großkronige Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 30/35 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. Innerhalb des Plangebietes sind mind. 4 Bäume zu pflanzen. Die Pflanzarbeiten 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 Bauabnahme auszuführen.

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

— Erhalt von Einzelbäumen

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume sind artgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch mittel- bis großkronige Bäume gem. der in Anlage 1 der Begründung enthaltenen Liste als Hochstamm mit einem Stammumfang von 30/35 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu ersetzen und gem. DIN 18916 fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Baumscheibe ist eine mind. 10 m<sup>2</sup> große Fläche vorzusehen und gem. Pkt. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Sträuchern zu begrünen.

**Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand (A) Einhausung (B))**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist zum Schutz vor betrieblich bedingten Lärmimmissionen des festgesetzten Lebensmittelmarktes und Drogeriemarktes eine Lärmschutzwand (A) zu realisieren, so das die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Reine Wohngebiete (WR) an den Immissionsorten 7, 8, 9 (Erdgeschoss) (siehe Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens, Bonk - Maire - Hoppmann GbR, Hannover, Februar 2007 als Anlage zur Begründung) eingehalten werden. Die Höhe wird auf 57,44 m ü. NN festgesetzt. Die geplante Ladezone (B) (Lersutragger und Anlieferung) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen derart einzuhausern, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Reine Wohngebiete (WR) am Immissionsort 9 (siehe Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens, Bonk - Maire - Hoppmann GbR, Hannover, Februar 2007 als Anlage zur Begründung) eingehalten werden. Art und Umfang der Lärmschutzwand (A) sowie der Einhausung der Ladezone (B) sind der Anlage ... des Durchführungsvertrages zu entnehmen. In Bezug auf die Bemessung der Schallschutzmaßnahmen wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN 4109, der VDI-Richtlinie 2719 bzw. auf die 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG verwiesen.

**C. Nachrichtliche Übernahme**

**QSG** Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen, Schutzzone QSG III b (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 und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

**D. Sonstige Darstellungen**

**Kartographische Darstellungen**

— vorhandene Bebauung

— Flurstücksgrenze

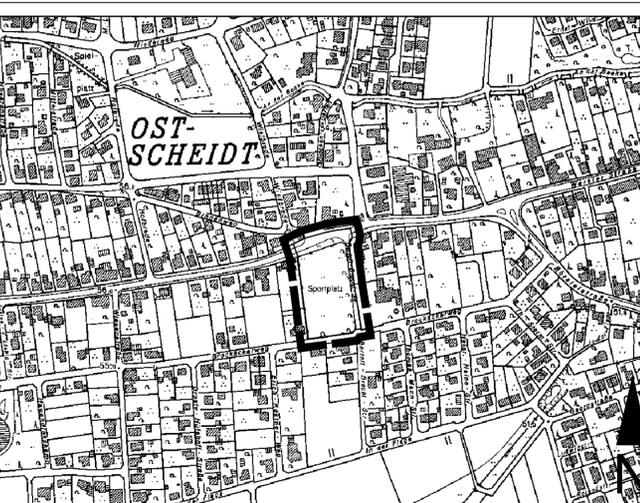
22 Flurstücksnummer

— Flurgrenze

— Maßangaben in Metern

OKFF 55,00 m ü. NN Oberkante Fertigfußboden 55,00 m ü. NN

— Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

**STADT LÖHNE**

Gemarkung Mennighüffen Flur 23 Flurstück 22 u.a.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 185  
"Alter Sportplatz Ostscheid"

**-SATZUNGSFASSUNG-**

Maßstab 1 : 500 Stand 11/2007

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: <b>Planungsbüro REINOLD</b> Krankenhäuser Straße 12 - 31737 Rinteln Telefon: 0 57 51 - 9 64 67 44 Fax: 0 57 51 - 9 64 67 45	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluss des Rates der Stadt Löhne vom 30.10.2006 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 02.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte durch Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in einem öffentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 13.03.2007 bis zum 13.04.2007 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 03.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 13.03.2007 bis zum 13.04.2007 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 03.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 12.12.2007 als Satzung beschlossen worden.	Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches sind der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 03.07.2010 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.
Löhne, den 30.01.2008 gez. Schumann Off. best. Vermessungsg.	Rinteln, den 23.01.2008 gez. Reinold Planverfasser	Löhne, den 04.12.2006 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Helten	Löhne, den 15.01.2007 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Helten	Löhne, den 16.04.2007 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag Bürgermeister Im Vertretung gez. Busse	Löhne, den 14.12.2007 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag Schriftführer gez. Bünz	Löhne, den 05.07.2010 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Helten