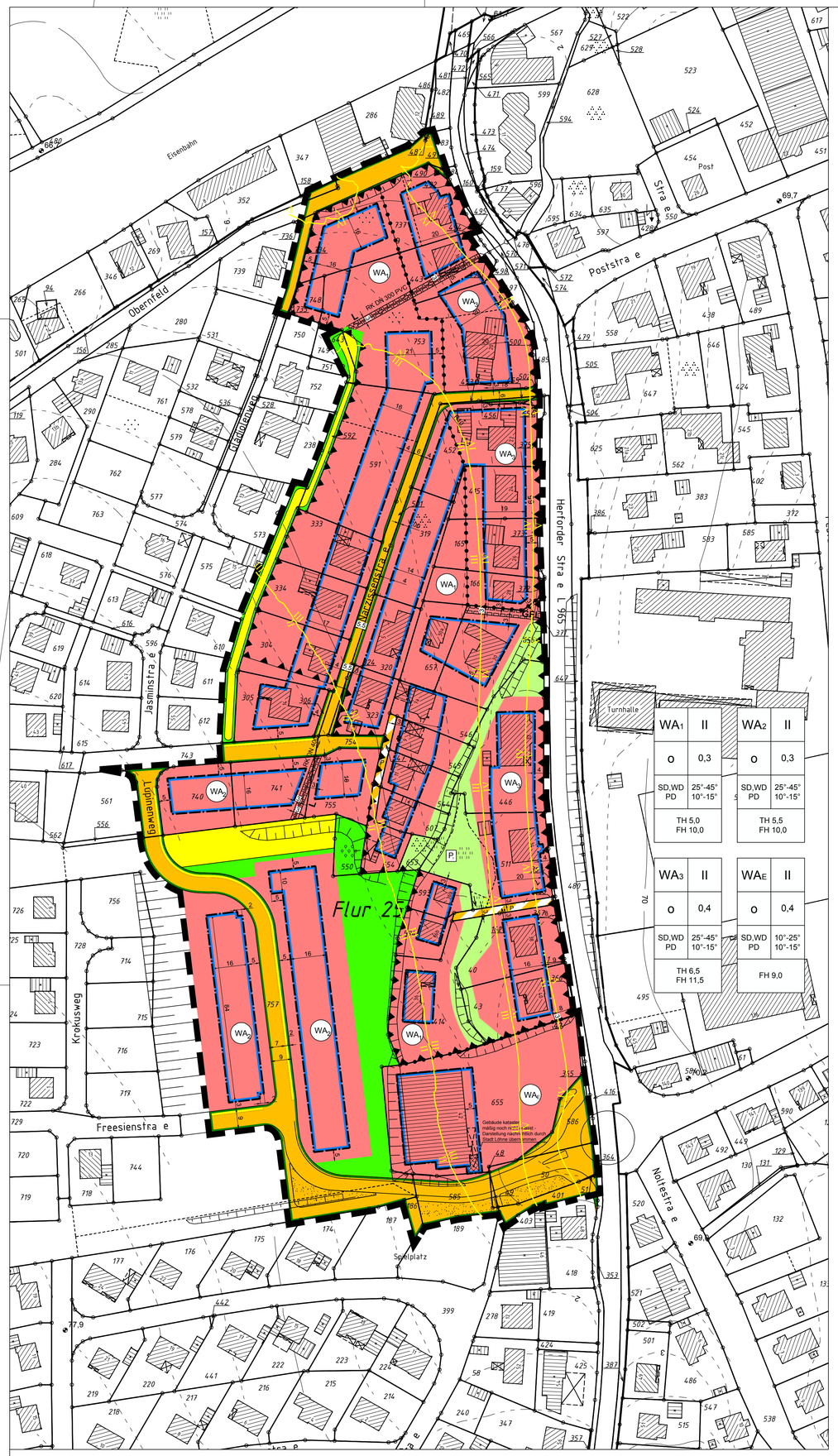


WA1	II
o	0,3
SD,WD PD	25°-45° 10°-15°
TH 5,0 FH 10,0	

WA2	II
o	0,3
SD,WD PD	25°-45° 10°-15°
TH 5,5 FH 10,0	

WA3	II
o	0,4
SD,WD PD	25°-45° 10°-15°
TH 6,5 FH 11,5	

WA4	II
o	0,4
SD,WD PD	10°-25° 10°-15°
FH 9,0	

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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), 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 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010,

Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Landeswassergesetzes, der Landesbauordnung und des Landesabfallgesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708, 715),

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 I des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung - GO-Reformgesetz vom 09.10.2007 (GV NRW S. 380),

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 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

WA1	II
o	0,3
SD,WD PD	25°-45° 10°-15°
TH 5,5 FH 10,0	

Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse
Bauweise | Grundflächenzahl
Dachform | Dachneigung
Traufhöhe | Firsthöhe

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

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

WA1, WA2

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:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

WA3

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.

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

WA4

Allgemeines Wohngebiet,
Baugebietsteilfläche "Lebensmittel-Einzelhandel" mit Festsetzung gem. § 1 (10) BauNVO

In dieser Baugebietsteilfläche (Gemarkung Löhne, Flur 25, Flurstück 655) ist die Änderung und Erneuerung der baulichen Anlagen sowie die Erweiterung innerhalb der Baugrenzen des großflächigen Einzelhandels allgemein zulässig.

Nutzungsänderungen sind ausschließlich nach § 4 BauNVO in Verbindung mit den vorstehenden Festsetzungen zur Nutzungsgliederung innerhalb des WA3 zulässig.

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

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

II — zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,3 — **Grundflächenzahl** (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)

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

TH 5,5 m — **Traufhöhe** als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten

- unterer Bezugspunktist — 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.

FH 10,0 m — **Firsthöhe** 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 oberste Punkt der Dachfläche

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

o — **offene Bauweise** (§ 22 (2) BauNVO)
zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

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 zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

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

Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

P — **Privatweg**

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

RK — **Regenwasserkanal**

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)

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche:
Zweckbestimmung: **naturnahe Grünanlage**

P — **private Grünfläche:**
Zweckbestimmung: **naturnahe Grünanlage mit Bachlauf (Schulbach)**

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

Ausgleich — **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 den Grundstücken Gemarkung Gohfeld, Flur 35, Flurstück Nr. 36 (tlw.) und 37 durch Aufforstung heimischer Laubbäume vorgesehen (s. Geltungsbereich 2).

Hinweis: Die Aufforstung erfolgt im Rahmen des städtischen Ökokontes im IV. Quartal 2010

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

Leitungsrecht
zugunsten der Versorgungsträger

GFL — **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

III / IV — Lärmpegelbereich III
Lärmpegelbereich IV

Passiver Schallschutz

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden sind passive Maßnahmen (z. B. schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster und Lüftungseinrichtungen) zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauONW) sind so auszuführen, dass sie entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen folgende Schalldämmmaße aufweisen.

Erforderliche Schalldämmmaße

Zeile	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		dB(A)	Erf. R'W, res des Außenbauteils in dB	
1	I	bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Tab. 8, Herausgeber: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.)

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V sind bei Schlafräumen schallgedämmte Lüftungsöffnungen vorzusehen (vgl. DIN 1946); für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern ist zu sorgen.

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche IV und V sind bei Neubauten und wesentlichen Umbauten von Gebäuden die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd. Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

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

Flächenhafte Anpflanzung — Auf allen **Baugrundstücken** im Plangebiet sind **mindestens 10%** der Grundstücksfläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen -Wildform- **zu bepflanzen**.

Einzelpflanzung — Als Maßnahme zum teilweisen Ausgleich der Eingriffe ist i. V. m. § 9 (1a) BauGB je 400 m² vollendeter Grundstücksfläche **ein** standortgerechter, heimischer **Laubbaum** (Mindeststammumfang von jeweils 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, **mindestens jedoch ein heimischer Laubbaum pro Grundstück**.

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.

Hinweis:

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.

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.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform,- neigung, Material und Farbe der äußeren Wandflächen und der Dacheindeckung sowie Traufe und Firsthöhe einheitlich zu wählen. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und -einschnitte sind aufeinander abzustimmen und einheitlich auszuführen.

Wandflächen — Äußere Wandflächen sind in Putz, Sichtmauerwerk oder Holz herzustellen. Für untergeordnete Wandteile sind andere Materialien zulässig.

SD, WD — Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer mit der festgesetzten Dachneigung.

PD — Zulässig sind Pultdächer mit der festgesetzten Dachneigung.

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sowie bei untergeordneten Gebäudeteilen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte — Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von 30°. Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dacheinschnitte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.

Dachgauben und -einschnitte müssen zur seitlichen Aussenwand mind. 1,50 m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

Dacheindeckung — Als Dacheindeckung sind schwarze, braune oder rote *nicht glänzende* Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden; eine Dachbegrünung kann ausnahmsweise zugelassen werden. Bei Dachneigungen unter 25° sind ausnahmsweise abweichende Materialien und Farben zulässig.

Einfriedungen — Als Grundstückseinfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Heckenpflanzungen zulässig. In Verbindung mit Heckenpflanzungen sind Zäune bis 1 m Höhe sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen

Kulturgeschichtliche 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 -Außenstelle Bielefeld-, 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 NRW)**.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

Kartographische Darstellungen

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

5 — Maßangabe in Metern

Böschung

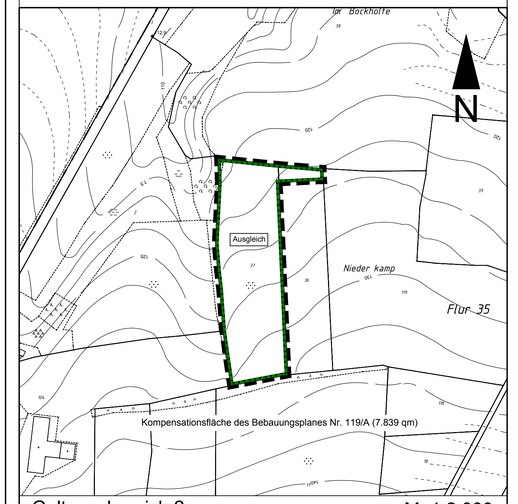
95 — Höhenschichtlinien

Verkehrsgrünfläche

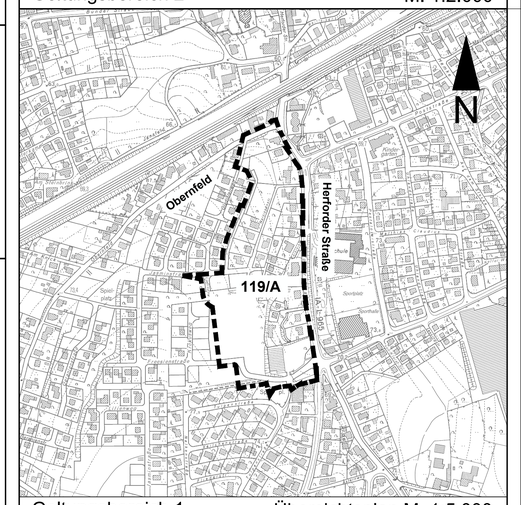
Hinweis:
Im Bereich des Lupinenweges sind im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen Geländeaufschüttungen in Höhe von bis zu ca. 30 cm erforderlich. Bezugspunkt für die geplante Geländehöhe ist die Fahrbahnoberfläche.

Übersicht der externen Kompensationsfläche in Löhne

Gemarkung Gohfeld
Flur: 35
Flurstück: 36 (tlw.), 37
Maßnahme: Aufforstung heimischer Laubbäume



Geltungsbereich 2 — M. 1:2.000



Geltungsbereich 1 — Übersichtsplan M. 1:5.000

STADT LÖHNE

GEM. LÖHNE — FLUR 25

BEBAUUNGSPLAN NR. 119/A

"Obernfeld nordöstlicher Teil"

SATZUNGSFASSUNG

KATASTERGRUNDLAGE
Stand: 04.01.2010
Ergänzt:

Maßstab 1 : 1.000

Vorentwurf	05.02.2010
Entwurf	07.07.2010
erneuter Entwurf	
Satzungsfassung	15.12.2010

geändert am: 18. März 2011
geplottet am: 18. März 2011
Verzeichnis: S:\CAD\BPLAN\119A\Planung\20101215_119_A_Satzung.DWG

bearbeitet von: Walter, Regina
gezeichnet von: Budde, Marlies (Stadt Löhne)

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 15.03.2011
Öff. best. Vermessungsing
gez. Schumann

Planentwurf:

STADT LÖHNE
-Der Bürgermeister-
-Planung und Umwelt-

Löhne, den 16.12.2010 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag
gez. Helten

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluss des Rates der Stadt Löhne vom 07.07.2010 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 30.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Löhne, den 31.08.2010 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag
gez. Helten

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte ohne öffentliche Versammlung. Die Unterrichtung über die allgemeinen Zwecke der Planung erfolgte durch Aushang des Bebauungsplan-Vorentwurfes mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in der Zeit vom 17.02.2010 bis zum 17.03.2010.

Löhne, den 18.03.2010 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag
gez. Helten

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 08.09.2010 bis zum 08.10.2010 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 30.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Löhne, den 11.10.2010 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag
gez. Helten

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 15.12.2010 als Satzung beschlossen worden.

Löhne, den 16.12.2010 STADT LÖHNE Der Bürgermeister
gez. Held

Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches sind der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 19.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.

Löhne, den 21.03.2011 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag
gez. Helten