

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. 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 (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 (BGBl. I S. 2073, ber. 2008 S. 47).

Landesbaudordnung Nordrhein - Westfalen (BaüO 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 Landesbaudordnung 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 1 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. 465).

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Grenzen (gem. § 9 (7) BauGB) und Abgrenzungen (gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

Baugebiet	Bauweise
Gebäudehöhe	Grundflächenzahl
Dachform	Dachneigung

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

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

MK - MK+ und MK+ Kerngebiet (§ 7 BauNVO) mit vertikaler Gliederung (§ 1 (7) BauNVO)

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss.

Nicht zulässig sind:

- Spielhallen, Sex-Kinos, Sex-Shops
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Sonstige Tankstellen,
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

MK+ und MK+ Kerngebiet (§ 7 BauNVO) mit vertikaler Gliederung (§ 1 (7) BauNVO)

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind:

- Spielhallen, Sex-Kinos, Sex-Shops
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Sonstige Tankstellen,
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

Ausnahme: zulässig sind:

- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss, wenn durch Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen wird, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten (siehe Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm)

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

MK - Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind:**
- Wohnungen,
 - Spielhallen, Sex-Kinos, Sex-Shops
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 - Sonstige Tankstellen,
 - Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

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

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

2,0 Geschossflächenzahl (§§ 16, 17 u. 20 BauNVO)

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

Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß mindestens 7,4, maximal 7,5 Meter über Normalnull (NN)

Ausnahme: Die festgesetzte Mindestgebäudehöhe darf im MK+ bezogen auf die Gesamtgröße des Baukörpers, auf einer Länge von max. 16 % unterschritten werden.

max. GH 69 u NN Gebäudehöhe als Höchstgrenze über NN

max. TH 72 u NN Traufhöhe als Höchstgrenze über NN bei geneigten Dächern bzw. maximale Gebäudehöhe bei FD und PD

Oberer Bezugspunkt bei Satteldächern ist der Schnittpunkt von den Außenflächen der Außenwände und der Dachtrauf.

max. FH 71-23 u NN Firsthöhe als Höchstgrenze über NN bei geneigten Dächern

Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachflächen.

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

g geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)

zulässig sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)

Alternativ zu den festgesetzten Baulinien ab 1. OG sind zweigeschossige Arkadengänge zulässig.

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.

Arkaden

Die lichte Höhe innerhalb des Arkadenbereiches muss mindestens 2,50 m betragen. Arkaden, die über die Gesamthöhe des Gebäudes gehen, müssen mit einem 1,25 m hohen Sturz / Gesims abschließen.

Innerhalb des Arkadenbereiches besteht ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

vorgeschriebene Firstrichtung des Hauptbaukörpers bei geneigtem Dach.

Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Aufteilung als Vorschlag

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

Flächen für den **Gemeinbedarf**

Einrichtung für kulturelle Zwecke (Werretalhalle)

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

Verkehrsfäche mit **Straßenbegrenzungslinie**

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung **verkehrsberuhigter Bereich**

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung **Flächen für Fußgänger und Veranstaltungen**

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung **Parkplatz**

Verkehrsgrünflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Schmutzwasserkanal

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

Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger

Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger, Überbaubarkeit in Abstimmung mit dem Versorgungsträger (WBL Wirtschaftsbetriebe Löhne)

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm (§ 9 (1) 24 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmpegelbereich

In den Kerngebieten MK+ und MK+ sind an den durch Schraffur gekennzeichneten Fassaden Fenster zu Schlafräumen von Wohnungen nicht zulässig.

An Gebäudefronten, die an den durch Schraffur gekennzeichneten Baugrenzen und Baulinien, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis zu 90° schräg zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Ausbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen:

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße

Zeile	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Außenlärmpegel in Wohnungen, Überwachungsraum in Beherbergungsstätten, Unterrichtsraum und ähnliches	Büroräume und ähnliches
1	I	65-70	50	50
2	II	55 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	35
4	IV	66 bis 70	40	30
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.)

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und bei Schlafräumen in Beherbergungsbetrieben, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend den Lärmpegelbereichen IV oder V besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung (d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel / Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd. Ert. 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 (vgl. vorstehenden Abschnitt) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (i. V. m. § 9 (1a) BauGB)

anzupflanzender Baum (i. V. m. § 9 (1a) BauGB) von dem festgesetzten Standort kann in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Zufahrten), geringfügig abgewichen werden.

Angepflanzt werden können Bäume 1. Ordnung (über 20 m Endhöhe im ausgewachsenen Zustand) oder 2. Ordnung (12 m - 20 m Endhöhe) mit einem Mindeststammumfang von jeweils 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe. Im Bereich der Baumscheibe ist eine mind. 10 m² offene Bodenflächen vorzusehen.

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.

Eingrünung Böschung MK+: Im MK+ sind die unter der überbaubaren Fläche liegenden Randbereiche im Böschungsbereich mit heimischen Wildgehölzen zu begrünen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

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

Äußere Gestaltung Städtebaulich zusammenhängende Baugruppen sind in Bezug auf Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung sowie Dach- und Fassadenmaterial und -farbe einheitlich zu gestalten. Einzelne Baugebiete bilden je eine Baugruppe.

Äußere **Wandflächen** sind in hellem Putz oder beschichtetem Sichtbeton herzustellen.

Die **Stützen** in den Arkadenbereichen sollen eine Breite von ca. 60 cm haben. Das Achsenmaß der Stützen im Grundriss soll ca. 5 m betragen.

Fensterterrassen sind in dunklen Profilen auszubilden.

Zulässig sind geneigte Dächer oder Pultdächer bis zu einer Dachneigung von max. 10°.

Die Summe aller Frontbereiche von Dachgäuben darf 30% und die Summe aller in das Dach hineinreichender Giebel und Gauen dürfen 60% der gesamten Dachbreite nicht überschreiten.

Einfriedigungen Grundstückseinfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die nördlichen Grundstücksgrenzen im MK 1, MK 2 und der FIG (zur Werretalhalle).

Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur zulässig bis zur Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses. Firmenypische Embleme und nicht selbstleuchtende Werbeanlagen können darüber hinaus ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie das Erscheinungsbild des Baukörpers nicht beeinträchtigen. Werbeanlagen mit wechsellichtem oder blinkendem Licht sind unzulässig.

Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen Die Fläche innerhalb der Arkaden ist in einheitlicher Gestaltung mit der öffentlichen Verkehrsfläche zu befestigen. Die versiegelten Flächen im MK+ bis MK+ sind in einheitlicher Gestaltung mit den angrenzenden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung zu gestalten.

C. Nachrichtenliche Übernahmen

Kultur- geschichtliche Bodenfunde Bei Bodenergräbungen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallurkunden in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Löhne und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 38, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521/5202020 Fax: 0521/5202028, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

Kartographische Darstellungen

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenze

Flurstücksgrenze geplant

Flurgrenze

Maßangabe in Metern

Böschung

Höhenschichtlinien

geplante Straßenhöhe (nachrichtlich)

Hinweis:

Baugrund: Im Plangebiet wurde ein differenziertes Baugrundprofil aus gut tragfähigem Fels neben weit bis bedingt tragfähigen Schuffboden festgestellt. Weiterhin sind teilweise mächtige Auffüllungen zu erwarten, die als nicht tragfähig eingeschätzt werden. Eine intensive Untersuchung der Gründungsschichten wird empfohlen.

Der Baugrund befindet sich im Übergangsbereich des grundwasserbeeinflussten Außenbodens der Werre sowie staunungs- lehmig sandigen Substraten. Wasserbeeinflusste Substrate reagieren sehr empfindlich auf Bodendruck von Bauwerken, so dass Setzungen möglich sein könnten. Eine Baugrunduntersuchung ist diesbezüglich empfehlenswert.

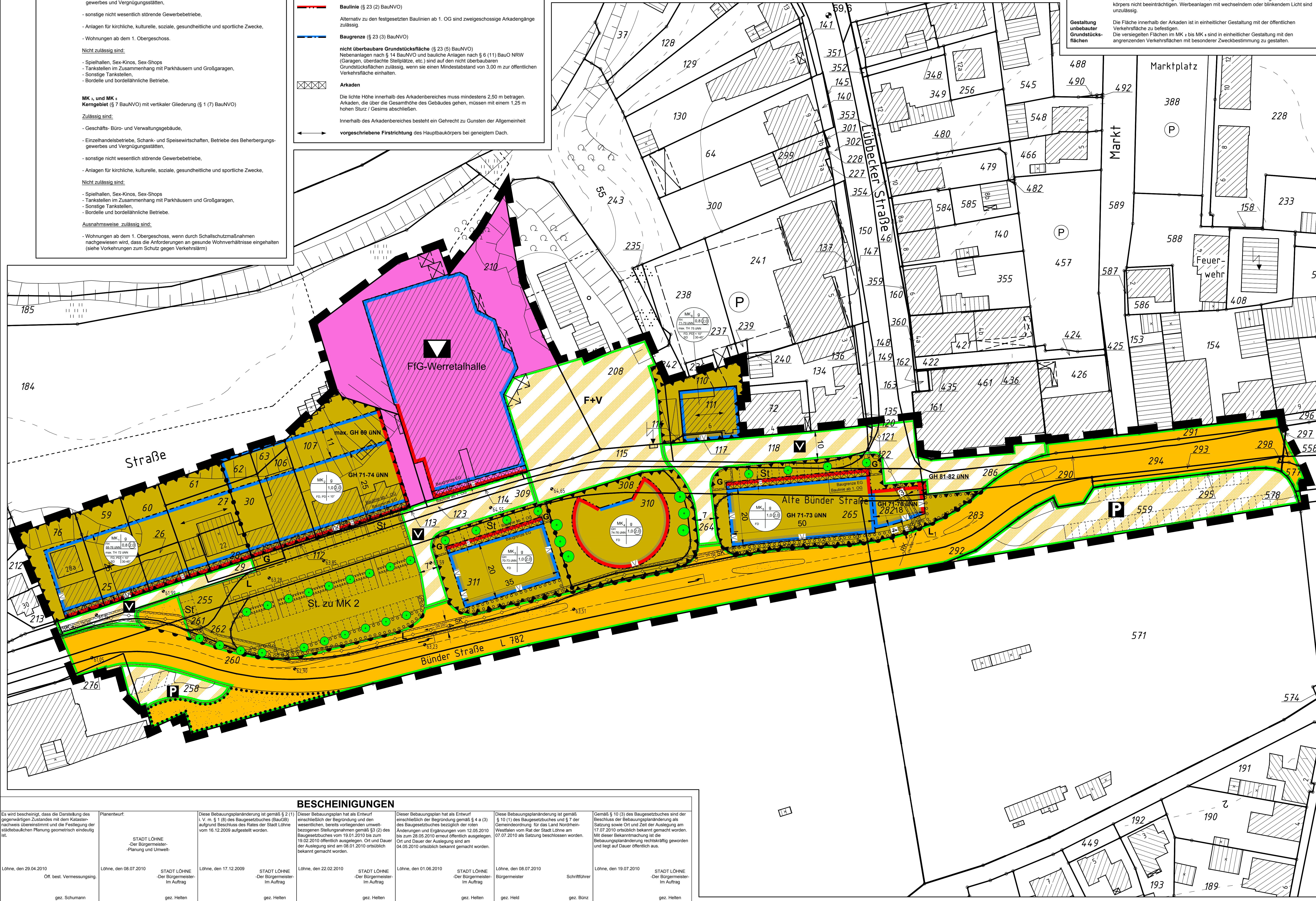
Kampfmittel Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (mittlere Bombardierung) kann eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung des Plangebietes nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist aus fachlicher Sicht erforderlich.

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

Altstandorte / Altlasten Werden bei Erdarbeiten im westlichen und nord-östlichen Bereich des Plangebietes auffällige Verunreinigungen oder Verfallungen des Erdreichs festgestellt, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford umgehend zu unterrichten.

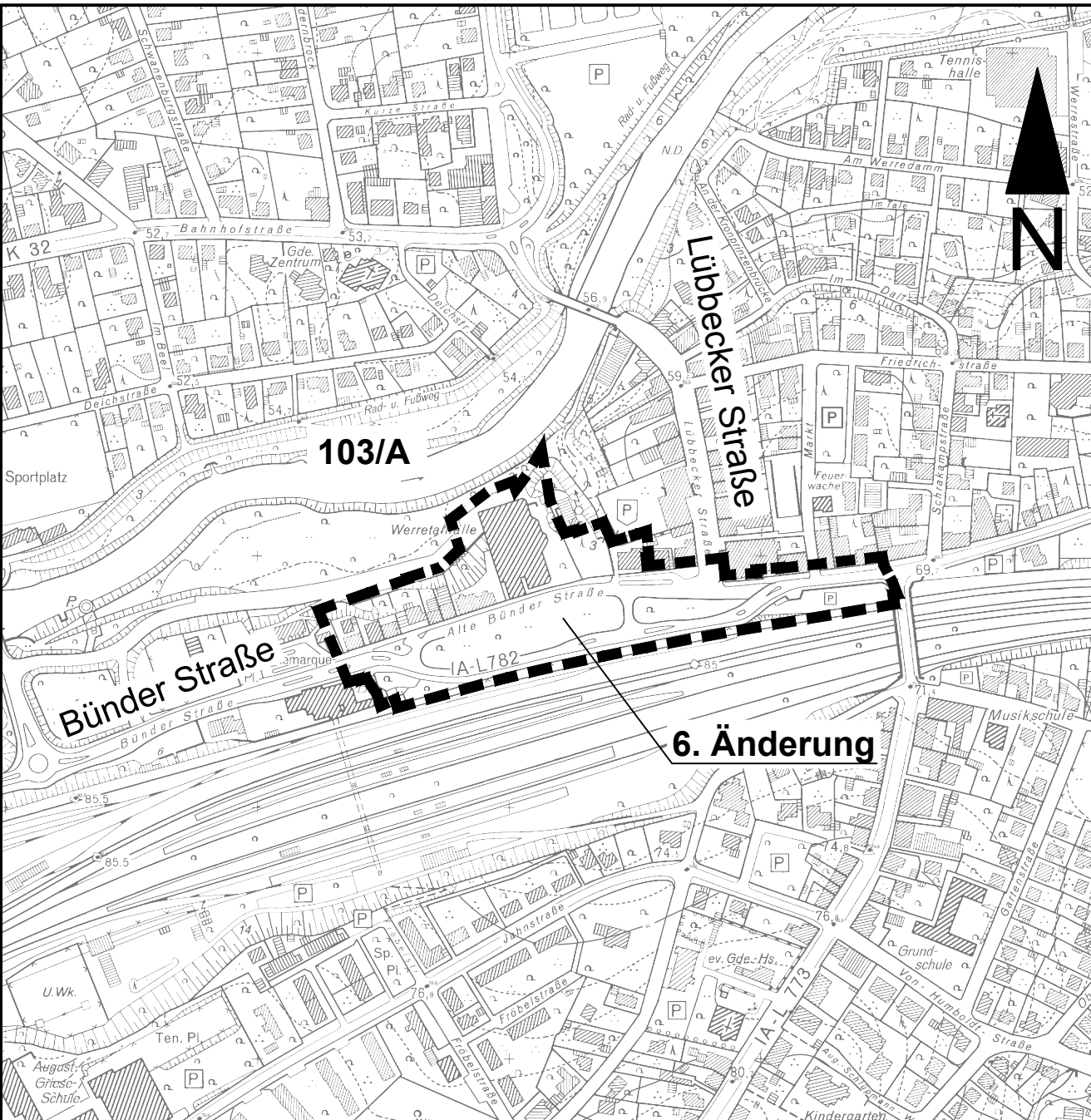
E. Planaufhebung

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 103 A sowie der 2., 3. Änderung und 5. Änderung werden mit Inkrafttreten dieser Planänderung aufgehoben.



BESCHEINIGUNGEN

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Kataster nachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Planimetwurf: STADT LÖHNE -Der Bürgermeister-Planung und Umwelt-	Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 1 (1) i. V. m. § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) auf Grund Beschlusses des Rates der Stadt Löhne vom 16.12.2009 aufgestellt worden.	Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 19.02.2010 bis zum 19.02.2010 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 08.01.2010 öffentlich bekannt gemacht worden.	Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung gemäß § 4 a (3) des Baugesetzbuches bezüglich der oben Änderungen und Ergänzungen vom 12.05.2010 bis zum 24.05.2010 erneut öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 04.05.2010 öffentlich bekannt gemacht worden und liegt auf Dauer öffentlich aus.	Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 07.07.2010 als Sitzung beschlossen worden. MK dieser Bescheinigung ist die Bebauungsplanänderung rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.	Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches sind der § 10 (1) des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 07.07.2010 als Sitzung beschlossen worden. MK dieser Bescheinigung ist die Bebauungsplanänderung rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.	Löhne, den 29.04.2010 Off. best. Vermessungsg.	Löhne, den 08.07.2010 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister-Planung und Umwelt-	Löhne, den 17.12.2009 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister-Im Auftrag	Löhne, den 22.02.2010 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister-Im Auftrag	Löhne, den 01.06.2010 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister-Im Auftrag	Löhne, den 08.07.2010 Bürgermeister	Löhne, den 19.07.2010 Schriftführer	Löhne, den 19.07.2010 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister-Im Auftrag
gez. Schumann	gez. Hellen	gez. Hellen	gez. Hellen	gez. Hellen	gez. Held	gez. Blanz								gez. Hellen



Geltungsbereich Übersichtsplan M. 1:5.000

STADT LÖHNE

GEM. GOHFELD FLUR 25, 26

BEBAUUNGSPLAN NR. 103/A 6. Änderung

Neue Mitte Löhne

SATZUNGSFASSUNG	Vorentwurf	16.12.2009
KATASTERGRUNDLAGE	Entwurf	28.04.2010
Stand: 02.11.2009	erneuter Entwurf	28.04.2010
Ergänzt:	Satzungsfassung	07.07.2010

geändert am: 12. März 2010
geplant am: 08. Juli 2010
Verordnungs- u. Sachplan 103 a 6. Änderung-neue mitteplanung/2010/ 07.07.103 a 6. satzung-entw

bearbeitet von: Walter, Regina
gezeichnet von: Gerdien, Alexander (Stadt Löhne)