

**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 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018),  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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) 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. 2873, ber. 2008 S. 47),  
 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 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. 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**

GE	Baugebiet	Grundflächenzahl
0,8		
GH 60 ü NN		max. Gebäudehöhe



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

**GE** **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

**Zulässig sind:**

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

**Nicht zulässig sind:**

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Bordelle,
- Einzelhandelsbetriebe aller Art.

**Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Weiter Ausnahmen (§ 8 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

---

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

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

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

**GH 60 ü NN** **Gebäudehöhe** als Höchstgrenze in Metern über NN

Hinweis: die nördlich angrenzende Hoffläche liegt ca. 52 m über NN

---

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

**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.

---

**Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4, 11 und § 9 (6) BauGB)**

**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)**

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

**R** Zweckbestimmung: naturnah gestaltetes **Regenrückhaltebecken** mit Regenwasserklärbecken

Das zusätzlich auf den neuen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in das Regenrückhaltebecken abzuleiten. Die hierfür erforderliche Erweiterung des Beckens ist durch den Verursacher nachzuweisen.

Hinweis: Der Änderungsantrag für die Erweiterung der bestehenden Abwasserbehandlungsanlage zur bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis und Genehmigung ist beim Kreis Herford einzureichen.

---

**Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

**private Grünfläche**

---

**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**

Auf der mit Ausgleich gekennzeichneten Fläche sind heimische Wildgehölze im Pflanzverband 1 m x 1,5 m anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn auszuführen.

Der Ausgleich der 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 Löhne, Flur 23, Flurstück Nr. 39 durch Anpflanzung heimischer Wildgehölze vorgesehen (s. Geltungsbereich 2).

---

**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)**

Innerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Wildgehölze im Pflanzverband 1 m x 1,5 m anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn auszuführen.

---

**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**

Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische Wildgehölze zu ersetzen.

---

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

**Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur zulässig bis zur First- oder Attikahöhe der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude. Werbeanlagen mit wechselndem oder blinkendem Licht sind unzulässig.

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer der A 30 ansprechen, sind nicht zulässig.

**Beleuchtungsanlagen**

Soweit Beleuchtungsanlagen betriebsbedingt notwendig werden, sind diese so zu installieren, dass für die Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn nebst Anschlussarm eine Blendwirkung ausgeschlossen ist.

**C. Nachrichtliche Übernahmen**

**N** Grenze des **Naturschutzgebietes** gem § 27 Landschaftsgesetz NRW vom 15.09.1994 sowie Landschaftsplan Löhne-Kirchlengern vom 04.11.1995.

**alte Grenze des Naturschutzgebietes**

**geplante neue Grenze des Naturschutzgebietes**

**QSG** Das Plangebiet liegt innerhalb des **Heilquellenschutzgebietes** Bad Oeynhäusen, **Schutzzone III b** (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhäusen / Bad Salzuflen vom 16.07.1974). Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

**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).

**Ü** **Überschwemmungsgebiet**

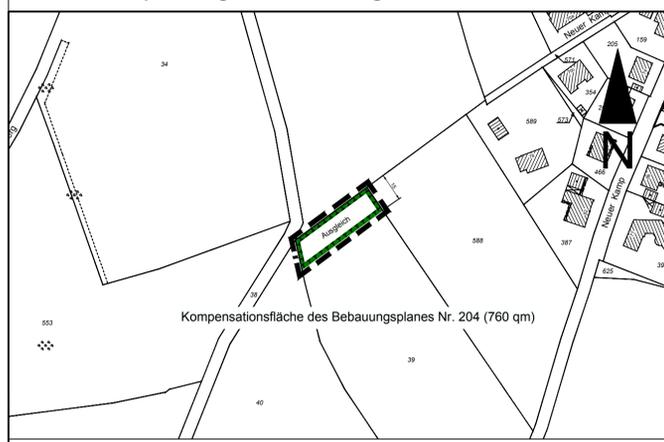
Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß § 113 Landeswassergesetz genehmigungspflichtig.

**D. Sonstige Darstellungen und Hinweise**

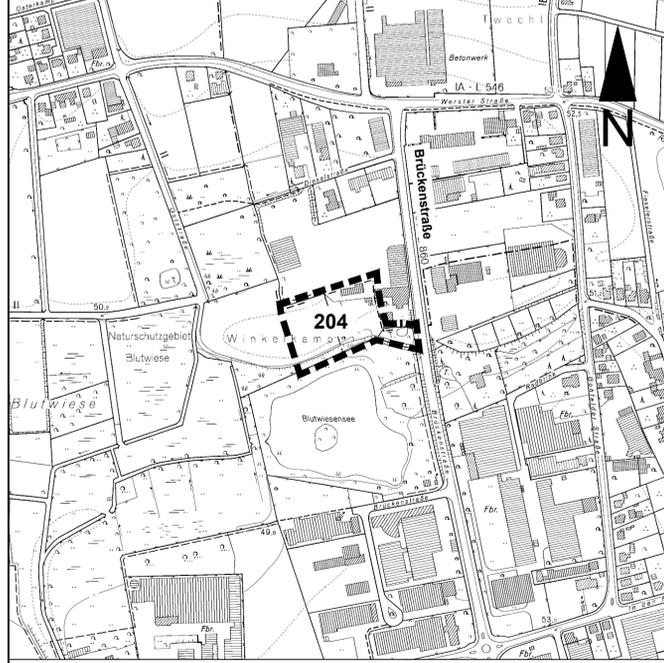
**Kartographische Darstellungen**

- vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Maßangabe in Metern
- Höhenschichtlinien
- gepl. Fahrbahnrad A 30
- Begrenzungslinie 40 m - Abstand
- Böschung
- Gemeindegrenze

**Übersicht der externen Kompensationsfläche in Löhne, nördlich der Straße "Neuer Kamp" Gemarkung Löhne Flur: 23 Flurstück: 39 (teilweise) Maßnahme: Anpflanzung heimischer Wildgehölze**



Geltungsbereich 2 M. 1:2.000



Geltungsbereich 1 Übersichtsplan M. 1:5.000

**STADT LÖHNE**

**GEM. GOHFELD FLUR 45**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 204**

**Brückenstraße**

---

**SATZUNGSFASSUNG**

Vorentwurf	16.12.2009
KATASTERGRUNDLAGE	Stand: 01.07.2009
Maßstab	1 : 1.000
erneuter Entwurf	28.04.2010
Satzungsfassung	

geändert am: 10. März 2010 bearbeitet von: Walter, Regina  
 geplant am: 09. April 2010 gezeichnet von: Gorodetski, Alexander (Stadt Löhne)  
 Verzeichnis: S:\CAD\BPLAN\204\Planung\20100310\_204\_SATZUNG.DWG

**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- -Planung und Umwelt-	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluss des Rates der Stadt Löhne vom 27.05.2009 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 28.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.	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 Bebauungs-plan-Vorentwurfes mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in der Zeit vom 31.08. bis zum 02.10.2009.	Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umwelt-bezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 26.01.2010 bis zum 26.02.2010 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 15.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeord-nung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 28.04.2010 als Satzung beschlossen worden.	Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches sind der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 22.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.
Löhne, den 29.04.2010 Off. best. Vermessungsg.  gez. Schumann	Löhne, den 29.04.2010  STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- -Im Auftrag  gez. Helten	Löhne, den 31.08.2009  STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- -Im Auftrag  gez. Helten	Löhne, den 05.10.2009  STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- -Im Auftrag  gez. Helten	Löhne, den 01.03.2010  STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- -Im Auftrag  gez. Helten	Löhne, den 29.04.2010 Bürgermeister  Schriftführer  gez. Bünz	Löhne, den 23.07.2010  STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- -Im Auftrag  gez. Helten