

# Stadt Löhne

## 1. vereinfachte Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 147

"Gewerbegebiet nördlich der Bündler Straße zwischen Schillenbrink und Friedhof Löhne-Ort"

### Gebietsabgrenzung:

Im Norden: Ausgehend vom nordwestlichen Grenzpunkt der Gemarkung Löhne, Flur 8, Flurstück 360 in nordöstliche Richtung entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 360, 174, 175, 374 verlaufend bis auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 374,  
 Im Osten: weiter in südliche Richtung verlaufend entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 374 und 376,  
 Im Süden: weiter in westliche Richtung verlaufend entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 376, 247, 378,  
 Im Westen: weiter in nördliche Richtung verlaufend entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 381, 379, 382, 199 und 360 bis auf den Ausgangspunkt.

Gemarkung: Löhne

Flur: 8

### Bestandteile der 1. vereinfachten Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Nutzungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
- Nachrichtliche Übernahmen
- Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

Beigefügt sind dieser 1. vereinfachten Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Begründung

### A. Nutzungsplan



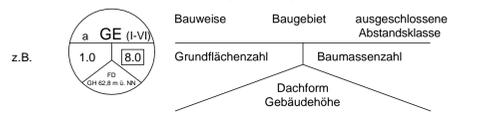
### B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);  
 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzonungsordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);  
 Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung-PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);  
 Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV NRW S. 272);  
 Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV NRW S. 271);  
 Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185);  
 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010.  
 Anmerkung:  
 Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

### C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO



#### C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung/Nutzungsgliederung gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind Betriebe und Anlagen zulässig, wenn sie nicht den jeweils in den Gebieten ausgeschlossenen Abstandsklassen der Abstandstabelle (die Abstandstabelle ist der Begründung beigefügt) zuzuordnen sind. Gemäß § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise Betriebe der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz gesichert ist.

- Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO.

- Zulässig sind als Ausnahme:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 (3) Ziffer 1 i.V.m. § 1 (9) BauNVO.
  - Die Wohnungen müssen in die Baukörper der Betriebsgebäude integriert werden. Freistehende Wohnhäuser sind unzulässig.

- Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:
- Tankstellen (ohne Betriebsstellen) gemäß § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO,
  - Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO.

- Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:
- Beherbungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
  - Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO.

- Unzulässig sind auch als Ausnahme gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO,
  - Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO.

### C.3 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauGB

Grundflächen- und Baumassenzahl (GRZ, BMZ)

- 1.0 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
 Die festgesetzte Grundflächenzahl überschreitet die Obergrenze des § 17 BauNVO um 25 v.H. Gemäß § 17 (2) Satz 1 - Ziffer 1 - 3 - BauNVO werden die Bedingungen für die Zulässigkeit der Überschreitung erfüllt. (Siehe hierzu Ausführungen in der Begründung.)

- 8.0 maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ)  
 Verhältniszahl, wieviel Kubikmeter Baumasse pro Quadratmeter Grundstücksfläche gemäß § 19 (3) BauNVO zulässig sind (§ 21 (1) BauNVO).

Höhe der baulichen Anlagen  
 z.B. GH= 62,8 m ü. NN - Gebäudehöhe - GH - in Metern über NN

Unterer Bezugspunkt:  
 Der untere Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der Straße Schillenbrink (jetzt Flurstück 380 - Fassung von 2001: Flurstück 280) mit einer Höhe über NN von 56,65 m.

Oberer Bezugspunkt:  
 Die Gebäudehöhe wird gebildet durch den obersten Punkt der Dachhaut / Abschluss der Attika.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage darf durch zulässige untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen um 3,0 m überschritten werden, wobei mindestens ein Rücksprung von der Außenkante Attika in der Höhe der Überschreitung eingehalten werden muss.

### C.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

Bauweise gemäß § 22 BauNVO

- a abweichende Bauweise  
 In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,0 m zulässig.

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO  
 Baugrenzen zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzte maximale Grundflächen- und Baumassenzahl nicht entgegenstehen (vgl. "Maß der baulichen Nutzung").

Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauNVO sind zulässig.



Satzungsfassung vom Oktober 2001  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 147  
 "Gewerbegebiet nördlich der Bündler Straße zwischen Schillenbrink und Friedhof Löhne-Ort" ohne Maßstab

### C.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffern 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB  
 Die Grundstücksfläche ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen - Wildform - zu bepflanzen.  
 Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erfolgen, Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten; abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.  
 Hinweis:  
 Eine -nicht abschließende- Liste empfehlenswerter Wildgehölze nach Wuchsgrößen ist der Begründung der Satzungsfassung aus 2001 beigefügt.

### C.6 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Lärmschutzvorkehrung (Höhe in Metern über unveränderter Geländeoberkante siehe Eintrag in der Planzeichnung)

### C.7 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 13 und 86 BauONRW

FD Dachform  
 nur Flachdach zulässig

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

### D. Nachrichtliche Übernahmen

Bei Bodenarbeiten können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, 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 Denkmalschutzgesetz).

### E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- z.B. 190 Flurstücksnummer

Es wird empfohlen, gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Herford, Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt der Kreises Herford umgehend zu verständigen.

Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Baubabfälle zu trennen.

Größe des Plangebietes: 6,72 ha, Gemarkung: Löhne, Flur: 8

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.  
 Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) 20.05.2011  
 Herford, den (bzgl. Flurstücksnachweis) 20.05.2011

Kreis Herford  
 Kataster und Vermessung

Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Löhne vom 25.05.2011 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 26.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Löhne, den

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.07. bis 06.08.2011 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 26.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Löhne, den

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NRW S. 666) vom Rat der Stadt Löhne vom worden.

Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermaßen Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.  
 Löhne, den

Bürgermeister Schriftführer Bürgermeister  
 Löhne, den Löhne, den

Bürgermeister Schriftführer Bürgermeister  
 Löhne, den Löhne, den

## Stadt Löhne

### 1. vereinfachte Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 147 "Gewerbegebiet nördlich der Bündler Straße zwischen Schillenbrink und Friedhof Löhne-Ort"

Verfahrensstand:  
Satzungsfassung

Übersichtsplan M. 1:10.000  
 F:\Cad\Projekte\Löhne\B-Pl.Nr. 147\Schillenbrink-1.And.\Satzung 25-08-2011Mu.

0 20 40 60 80m  
 Maßstab im Original 1 : 1000 25.08.2011 Norden

**Drees & Huesmann**  
 Planet

Vennhofallee 97  
 D-33689 Bielefeld  
 fon 05205.3230/6502  
 fax 05205.22679  
 info@dhp-sennestadt.de  
 www.dhp-sennestadt.de