## A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 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 das Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729),

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 vom 25. Oktober 2011 (GV. NRW. S. 539),

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 11.12.2007 (GV NRW S. 708).

## 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**

| Fitnesscenter | | bauliche Nutzung | |
|---|---|---|---|
| 0,3 | - | Grundflächenzahl | Zahl der Vollgeschosse |
| H max. = 62,00 m ü. NN | a | Höhe baulicher Anlagen | Bauweise |

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 Abs. 9 BauNVO)

Fitnesscenter — Als Art der baulichen Nutzung wird eine sportlichen Zwecken dienende Anlage "Fitnesscenter" festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Fitnesscenter mit einer max. Grundfläche von 1.600 m²
2. Gastronomische Betriebe
3. Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen (z.B. therapeutische Berufe)

Die Nutzungen zu 2. und 3. sind jedoch nur zulässig, wenn diese räumlich und funktional der Hauptnutzung „Fitnesscenter" zugeordnet und dieser hinsichtlich der Grundfläche untergeordnet sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher bestimmt sind und das Sortiment in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Dienstleistung, Herstellung, Weiterverarbeitung oder Reparatur von Waren steht und die Verkaufsfläche nur einen deutlich untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (< 30 %).

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

0,3 — Grundflächenzahl

**Überschreitung der Grundflächenzahl**
Die Grundflächenzahl kann bei Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 (Stellplätze) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

H max. = 62,00 m ü. NN — maximale Höhe baulicher Anlagen = 62,00 m ü. NN

- unterer Bezugspunkt — Der Bezugspunkt für die Ermittlung der o.g. Höhen ist im B-Plan durch Planzeichen festgesetzt.
- oberer Bezugspunkt — ist der oberste Punkt der Dachfläche

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

a — abweichende Bauweise
i.S. der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der baulichen Anlage festgesetzt.

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1) BauNVO)

**nicht überbaubare Grundstücksfläche**
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauO NRW (Garagen, überdachte Stellplätze, etc.) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

**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)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 b BauGB)

P 1 — Private Grünfläche
Zweckbestimmung: "Gewässerrand"

Auf den als private Grünfläche (P 1) mit Zweckbestimmung "Gewässerrand" festgesetzten Flächen ist der vorhandene strukturreiche Gewässerrand mit Ufergehölzen und Ufervegetationen dauerhaft zu erhalten und naturnah zu pflegen. Die auf der Fläche vorhandenen Gehölze sind dauerhaft naturnah zu unterhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Für die nicht von dem Gewässerrand eingenommenen Grünlandflächen ist eine einmalige Mahd im Jahr (ab Ende Juli) zulässig.

P 2 — Private Grünfläche
Zweckbestimmung: "örtlicher Grünzug"

Auf den als private Grünfläche (P 2) mit Zweckbestimmung "örtlicher Grünzug" festgesetzten Flächen ist die vorhandene extensive Grünlandfläche dauerhaft zu erhalten und naturnah zu pflegen. Die Mahd der Fläche ist 1 mal im Jahr (ab Ende Juli) zulässig. Die auf der Fläche vorhandenen Gehölze sind dauerhaft naturnah zu unterhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 (1) 16 BauGB)

Wasserflächen

Beidseits des Gewässers ist eine mindestens 5 m breite Fläche für die Gewässerunterhaltung von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Erreichbarkeit des Gewässers ist sicherzustellen.

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**Anpflanzung von Bäumen** (§ 9 (1) 25 a BauGB)

anzupflanzender Baum

**Anpflanzung von Einzelbäumen**

Für die im Bebauungsplan festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen sind hochstämmige Laubbäume, gem. der in Anhang 1 der Begründung enthaltenden Liste, mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm auf einer mind. 10 m² großen Baumscheibe zu pflanzen. Die Fläche ist mit bodendeckenden Sträuchern zu begrünen. Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu Beginn der Pflanzperiode durchzuführen, die der bauaufsichtlichen abschließenden Bauzustandsbesichtigung folgt.

Hinweis: eine - nicht abschließende - Liste empfehlenswerter heimischer Wildgehölze nach Wuchsgrößen ist der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

**Durchgrünung der Stellplatzflächen**

Auf den Stellplatzflächen ist je angefangene 10 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Hierzu sind hochstämmige Laubbäume, gem. der in Anhang 1 der Begründung enthaltenden Liste, mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm auf einer mind. 10 m² großen Baumscheibe zu pflanzen. Die Fläche ist mit bodendeckenden Sträuchern zu begrünen und durch geeignete Maßnahmen nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu Beginn der Pflanzperiode durchzuführen, die der bauaufsichtlichen abschließenden Bauzustandsbesichtigung folgt.

Hinweis: eine - nicht abschließende - Liste empfehlenswerter heimischer Wildgehölze nach Wuchsgrößen ist der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

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

zu erhaltender Baum

**Zu erhaltene Einzelbäume**

Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen richten sich nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages.

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist eine mind. zweireihige freiwachsende Strauchhecke, mit im Naturraum heimischen Sträuchern zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Anlage 1 der Begründung). Die Pflanzungen sind aus Sträuchern mit einer Höhe von mind. 60 bis 100 cm herzustellen. Die Pflanzung erfolgt versetzt mit einem Abstand von nicht mehr als 1,50 m zueinander. Die Pflanzungen sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Pflanzungen sind zu Beginn der Pflanzperiode durchzuführen, die der bauaufsichtlichen abschließenden Bauzustandsbesichtigung folgt.

**Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die Pflanzqualitäten der Bäume richten sich nach den Angaben des Durchführungsvertrages.

**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) und § 88 (4) BauO NRW)

**Werbeanlagen** — Werbeanlagen sind nur an der Gebäudeseite zulässig, die der Rathausstraße zugewandt ist. An der nördlichen Gebäudeseite sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig. Im Zugangsbereich der Rathausstraße ist nur eine Werbeanlage als ein max. dreiseitiger Pylon mit einer Gesamthöhe von max. 62,00 m ü.NN und mit einer Ansichtsfläche von max. 10 m² zulässig. Bewegte Werbeanlagen sowie die Verwendung von bewegtem Licht oder sonstigen dynamischen Effekten sind nicht zulässig. Lichtwerbung in greller Farbe - Leuchtfarbe - (RAL 840 HR, RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und 5015) sind unzulässig.

## C. Nachrichtliche Übernahme

**Kultur-geschichtliche Bodenfunde** — Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen 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)** .

**Flächen die von Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 (1) 10 BauGB)

Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind Werbeanlagen und sonstige bauliche Anlagen unzulässig. Von dieser Regelung sind Stellplätze ausgenommen.

**Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 (1) 14 BauGB)

Innerhalb der Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser ist die Ableitung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zulässig.

möglicher Baumverlust bei Realisierung des Vorhabens

Baumverlust

## D. Sonstige Darstellungen

**Kartographische Darstellungen**

- vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenze
- 242 — Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- 8 — Maßangaben in Metem
- 52,35 m ü. NN — Bezugspunkt in m ü. NN.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

## E. Hinweise

**Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften während der Bauphase und der Betriebsphase**

**Bauphase** : Zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Die gesamte Bauphase ist nach Möglichkeit außerhalb der störungsempfindlichen Zeit zwischen März und Juli durchzuführen.

**Betriebsphase** : Als Lichtquellen für die Gebäude und PKW-Stellplätze sind „insektenfreundliche Beleuchtungssysteme" zu verwenden. (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Beleuchtung). Lampen im Außenbereich sind so abzuschirmen, dass sie nur nach unten abstrahlen und angrenzende Flächen nicht mit beleuchten.

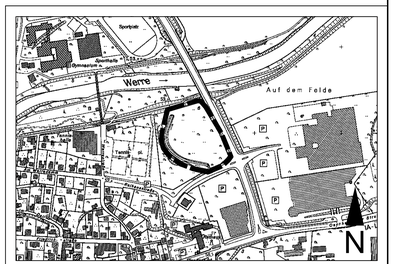
**Überschwemmungsgefährdetes Gebiet** (§ 9 (1) 16 BauGB)

Die Flächen befinden sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Werre. Der Bereich ist derzeit durch parallel zum Gewässer verlaufende Deichanlagen geschützt. Der Unterhaltungszustand dieser Hochwasserschutzanlagen weist jedoch teilweise erhebliche Mängel auf. Darüber hinaus weist die Rückstauanlage des Mühlenbaches eine mangelnde Funktionstüchtigkeit auf. Dieserzufolge kann es im Hochwasserfall der Werre zu Problemen im abgedeichten Bereich kommen, so dass eine grundsätzliche Hochwassergefährdung des Gebietes nicht ausgeschlossen werden kann.

**Kampfmittel**

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

Übersichtsplan M. 1 : 5.000




# STADT LÖHNE

Gemarkung Gohfeld — Flur 27 — Flurstück 310

Vorhaben- und Erschließungsplan
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 137/C
"Gebiet beiderseits der Albert-Schweitzer-Straße zwischen Oeynhausener Straße und Werre
- Fitnesscenter Rathausstraße"
einschl. örtlicher Bauvorschriften

-Satzungsexemplar-

Maßstab 1 : 500

Planverfasser:
**Planungsbüro REINOLD**
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Krankenhäger Straße 12
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasternachweis übereinstimmend und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. | Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom **Planungsbüro REINOLD** Krankenhäger Straße 12 - 31737 Rinteln Telefon: 0 57 51 - 9 64 67 44 Fax: 0 57 51 - 9 64 67 45 | Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) aufgrund Beschluss des Rates der Stadt Löhne vom 19.10.2011 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. | Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 08.02.2012 bis zum 08.03.2012 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 24.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Beteiligte nach § 4 (2) des Baugesetzbuches sind an der Auslegung durch Schreiben vom 03.02.2012 unterrichtet worden. | Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 29.03.2012 als Satzung beschlossen worden. | Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches sind der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 23.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus. | Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungs-exemplar vom 24.01.2012 wird bescheinigt. |
| Löhne, den 22.05.2012 | Rinteln, den 22.05.2012 | Löhne, den 25.01.2012 | Löhne, den 09.03.2012 | Löhne, den 30.03.2012 | Löhne, den 24.05.2012 | Löhne, den 24.05.2012 |
| | | STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag | STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag | | STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag | STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag |
| gez. Schumann | gez. Reinold | gez. Helten | gez. Helten | gez. Held | gez. Briggemann | gez. Helten |
| Öff. best. Vermessungsing. | Planverfasser | | | Bürgermeister | Schriftführerin | |