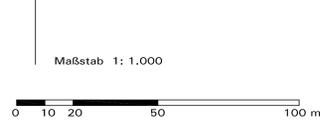


STADT LÖHNE: BEBAUUNGSPLAN NR. 161/A, 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG "WOHNGEBIET IM BEREICH ZWISCHEN BADEWEG UND AN DER BEEKE"



Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt.
Löhne, den Stadt Löhne
Der Bürgermeister
Im Auftrag
..... (Helten)

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB i.V.m. § 1(8) BauGB vom Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Löhne am 20.02.2014 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 02.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Löhne, den 07.04.2014 gez. Held Bürgermeister	Frühzeitige Beteiligung Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 02.04.2014 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: Bürgerversammlung am 10.04.2014. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben von 03.04.2014 bis 17.04.2014. Löhne, den 21.04.2014 Stadt Löhne Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Helten	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 20.05.2014 hat der Plan-Erwerf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 28.05.2014 bis 04.07.2014 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.05.2014 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Löhne, den 08.07.2014 Löhne, den 08.07.2014 Stadt Löhne Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Helten	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Löhne gemäß § 10(1) BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 24.09.2014 mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Löhne, den 29.09.2014 gez. Held Bürgermeister gez. Tarrach Schriftführer	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten. Löhne, den Stadt Löhne Der Bürgermeister Im Auftrag (Helten)	Planunterlage Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasterausweis übereinstimmt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (der DXF-Daten) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Löhne, den Dig.-Ing. Wolfgang und Jere Schumann GbR Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Rosenstraße 30 32584 Löhne
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
 Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).
 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 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194).
 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 Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133).
 Bebauungsplan Nr. 161/A der Stadt Löhne in der Fassung der 1. Änderung vom 13.11.1998

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Grenzen (gem. § 9 (7) BauGB) und Abgrenzungen (gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO)
 ■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

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

WAZ II	ED 0,3	GD 20°-35°	Dachform	Dachneigung
TR 5,0-6,5	FH 9,5	2 Wo	Trauf-, Firsthöhe	Zahl der Wohneinheiten

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 WA 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.
 Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16 u. 20 BauNVO)
 II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
 II zwei Vollgeschosse zwingend
 0,3 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 u. 19 BauNVO)
 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)
 TH 4,5 m Traufhöhe als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten
 TH 5,0-6,5 m Traufhöhe als Mindest- und Höchstgrenze in Meter als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten
 - unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straße im Endausbaustand 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 9,5 m Firsthöhe als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten
 - unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straße im Endausbaustand gemessen in der Mitte des Baukörpers
 - oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt der Dachfläche

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
 offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
 zulässig sind Einzelhäuser
 Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)
 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach § 6 (1) 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.

Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)
 WA in jedem selbständigen Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)
 Sichtdreieck: Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs zwischen 0,7 m und 2,5 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten, Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
 Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

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
 Zweckbestimmung: naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Ö Öffentliche Grünfläche:
 Zweckbestimmung: Spielplatz
 Ö Öffentliche Grünfläche:
 Zweckbestimmung: ökologische Entwicklungsfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (i. V. m. § 9 (1a) BauGB)
 Die bezeichneten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen, Sträuchern bzw. Hecken zu bepflanzen. Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Die Pflanzabstände dürfen bei Hecken- und Strauchbepflanzungen höchstens 1 Meter betragen, die Reihenabstände höchstens 1,5 Meter.
 Hinweis: Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Beginn der Bauarbeiten bzw. in der darauf folgenden Pflanzperiode anzulegen. Das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) ist zu beachten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)
 Leitungsrecht zugunsten der Anlieger u. Versorgungsträger
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger u. Versorgungsträger

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

Einzel-pflanzung
 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 20m 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.

Hinweise:
 a) 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.
 b) Eine nicht abschließende Liste empfehlenswerter heimischer Wildgehölze nach Wuchsgrößen ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

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 Dachdeckung einheitlich zu wählen. Art und Gestaltung der zulässigen Dachaufbauten und -einschnitte sind aufeinander abzustimmen.

Wandflächen
 Äußere Wandflächen sind in Putz, Sichtmauerwerk oder Holz herzustellen.
 Bei Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und baulichen Anlagen nach § 6 (1) BauO NRW sind im Einzelfall ausnahmsweise auch andere Materialien zulässig.
 Für untergeordnete Wandteile sind andere Materialien zulässig.

Dachform und -neigung
 Zulässig sind nur Flachdach FD und Walmdach WD sowie geneigte Dachflächen GD (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm) gemäß Eintrag in der Plankarte.
 Zulässig sind folgende Dachneigungen:
 Innerhalb des WA1 ist eine Dachneigung von mindestens 20° zulässig.
 Innerhalb des WA2 ist für geneigte Dächer eine Dachneigung von 20° - 35° zulässig.
 Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sowie bei untergeordneten Gebäudeteilen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte
 Dachaufbauten und -einschnitte sind nur im WA1 zulässig.
 Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dachneigung 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.

Dach-eindeckung
 Als Dachdeckung 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 hin sind nur Heckenpflanzungen zulässig.
 Der Abstand von der Außenkante des Gehölzes zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 0,5 m nicht unterstrelen.
 In Verbindung mit Heckenpflanzungen sind Zäune bis 1 m Höhe sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen

QSG Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausen, Schutzzone III b und IV (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen / Bad Salzungen vom 16.07.1974).
 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, 33513 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250; Fax: 0521/5200238, unverzüglich anzuzeligen und die Entdeckungssite mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
 Allgemeiner Hinweis: Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außer gewöhnliche Verfertigung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder durch die Polizei zu verständigen.
 Allgemeiner Hinweis: Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie beobachtlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
 Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es werden keine Konflikte mit dem Zugriffsverbot des § 44 BNatSchG festgestellt. Spätestens 7 Jahre nach der Planerstellung ist erneut eine artenschutzrechtliche Prüfung/Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplans erforderlich.
 Hinweis des Geologischen Dienstes NRW: Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen. Die Möglichkeiten von Stauwasserereignis im Gründungsbereich der Fundamente ist zu überprüfen.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

Kartographische Darstellungen

- vorhandene Bebauung
- geplante Bebauung
- geplanter Wendepfad, temporär
- geplanter Fußweg, Weiterführung nach Rückbau Wendepfad
- Flurstücksgrenze
- 247 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze geplant
- Maßangabe in Metern
- Böschung/Mulden
- Geländehöhen

E. Planaufhebung

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 161/A werden mit Inkrafttreten dieser Planänderung aufgehoben, sofern sie den neuen Planregelungen entgegenstehen.

**STADT LÖHNE:
BEBAUUNGSPLAN NR. 161/A,
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
„WOHNGEBIET IM BEREICH ZWISCHEN BADEWEG
UND AN DER BEEKE“**

Gemarkung Mennighüffen
 Maßstab 1:1.000
 Planformat: 106 cm x 72 cm
 Nord

Planbearbeitung:
 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
 Tischmann Schroten
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
 Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

September 2014
 Gezeichnet: Pr
 Bearbeitet: Sc