



Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Kataster-nachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom: <b>Planungsbüro REINOLD</b> Seetorstraße 1a - 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 22.09.2010 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 28.06.2011 örtlich bekannt gemacht worden.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches erfolgte durch Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in einem öffentlichen Anhörungstermin am 12.07.2011. Daneben bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung in der Zeit vom 12.07.2011 bis zum 12.08.2011.
Löhne, den 12.06.2013 gez. Schumann Off. best. Vermessungsgang	Rinteln, den 05.06.2013 gez. Reinold Planverfasser	Löhne, den 01.07.2011 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- gez. Held	Löhne, den 15.08.2011 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Helten
Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches vom 26.04.2012 bis zum 31.05.2012 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 18.04.2012 örtlich bekannt gemacht worden. Beteiligte nach § 4 (2) des Baugesetzbuches sind durch Schreiben vom 23.04.2012 unterrichtet worden.	Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4 a (3) des Baugesetzbuches vom 18.10.2012 bis zum 08.11.2012 erneut, eingeschränkt öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 10.10.2012 örtlich bekannt gemacht worden.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt Löhne am 20.03.2013 als Sitzung beschlossen worden.	Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches sind der Beschluss des Bebauungsplanes als Sitzung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 12.06.2013 örtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden und liegt auf Dauer öffentlich aus.
Löhne, den 05.06.2012 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Helten	Löhne, den 13.11.2012 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Helten	Löhne, den 25.03.2013 Bürgermeister Schriftführer gez. Held gez. Tarrach	Löhne, den 13.06.2013 STADT LÖHNE -Der Bürgermeister- Im Auftrag gez. Helten

**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. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - 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**

WA 2 Wo	II	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
ED	0,3	Grundflächenzahl
GD		Dachform First-, Traufhöhe

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

**WA/WA\*** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § (5) und (6) BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Weitere Ausnahmen (§ 4 (3) BauNVO) sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

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

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
0,3	Grundflächenzahl

**Firsthöhe FH = 9,00 m**  
Firsthöhe als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten

- unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straße im Endausbauzustand gemessen in der Mitte des Baukörpers
- oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachfläche

**Traufhöhe TH = 4,50 m  
TH Totalhöhe = 5,50 m**  
Traufhöhe als Höchstgrenze in Metern als Maß zwischen den nachstehend definierten Bezugspunkten

- unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der dem Baukörper zugeordneten Straße im Endausbauzustand gemessen in der Mitte des Baukörpers
- oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt von den Außenflächen der Außenwände und der Dachtrauf

Größere Traufhöhen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sie bei verspringenden Gebäudeteilen konstruktiv bedingt sind, jedoch höchstens auf 1/3 der Baukörperlänge. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsbene.

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

O	offene Bauweise
ED	zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

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

Wassersflächen

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den im Plan festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Anlage 1 der Begründung). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und zu 80 % aus Sträuchern 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 artreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.

Innerhalb der mit einem \* gekennzeichneten Flächen sind nur Schnitthecken aus standortheimischen Sträuchern zulässig, um Beeinträchtigungen der Wohngrundstücke durch zu hohe Bäume zu vermeiden.

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungs-exemplar vom \_\_\_\_\_ wird bescheinigt.

Löhne, den \_\_\_\_\_ STADT LÖHNE  
-Der Bürgermeister-  
Im Auftrag  
gez. Helten

**Baugrenze**

**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 zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

**Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)**

2 Wo in jedem selbständigen Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

**Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und Nr. 25 BauGB)**

**P 1** Private Grünfläche Zweckbestimmung: "örtlicher Grünzug - strukturreicher Hausgarten"

Auf den als private Grünfläche (P 1) mit Zweckbestimmung "örtlicher Grünzug- strukturreicher Hausgarten" festgesetzten Flächen ist der vorhandene strukturelle Hausgarten 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.

Im Bereich P 1 sind nach vorheriger Absprache mit dem Planungs- und Umweltsamt der Stadt Löhne an geeigneter Stelle Ersatzpflanzungen für die entfallenden Straßenbäume zu ersetzen.

**P 1\*** Private Grünfläche Zweckbestimmung: "örtlicher Grünzug"

Auf den als private Grünfläche (P 1\*) mit Zweckbestimmung "örtlicher Grünzug" festgesetzten Flächen ist ein strukturreicher Hausgarten zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hierzu sind standortheimische Gehölze (Bäume als Hochstamm 3xv, Stammumfang 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe und Sträucher als 2xv, Höhe 60/100 cm) in wuchstypischen Gruppen (Sträucher mind. 3 Stck. einer Art) und Abständen (Bäume mind. 8 m) zu pflanzen. Bei Abgang von Gehölzen ist Ersatz zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der in Anlage 1 der Begründung enthaltenen Liste.

**P 2** Private Grünfläche Zweckbestimmung: "Obstwiese"

Auf der privaten Grünfläche (P 2) mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist eine Obstwiese anzulegen. Hierzu ist die davon betroffene vorhandene Ackerfläche zu extensivieren und in eine Grünlandfläche umzuwandeln. Dies geschieht über die Herrichtung und Vorbereitung der Ackerfläche und die Ansaat einer artreichen, standortgerechten Wildkrautbreite mit geringem Grasanteil. Die Mähd der Fläche ist 1 mal im Jahr (ab Ende Juli) zulässig. Die extensive Beweidung der Obstwiese ist zulässig, wenn der Schutz der Obstbäume gewährleistet ist.

Des weiteren ist die Fläche mit Obstbäumen der in Anlage 2 enthaltenden Auswahlliste zu bepflanzen. Hierzu sind die Obstbäume als mind. Hochstamm mit einem Stammumfang von 7 cm in 1 m Höhe gemessen zu verwenden. Die Pflanzung erfolgt versetzt mit einem Abstand von 10 m der Bäume zueinander. Die Bäume sind gegen Umfallen an einem Pflanzpfahl anzubinden. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

**Hinweise:**

a) Die festgesetzten Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen P 1 "örtlicher Grünzug - strukturreicher Hausgarten", P 1\* "örtlicher Grünzug" und P 2 "Obstwiese" sind 1 Jahr nach Errichtung und Bezug von 50% der Wohngebäude im Bebauungsplangebiet anzulegen, spätestens aber bis zum 31.12.2015. 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 beigefügt.

**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 Zweckbestimmung: "Biotopverbund"

Ausgleich Der Ausgleich, der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlich wird, hat gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB, soweit er nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt, durch den Erwerb von Okkupanten des Okkонтos des Werra-Wasserverbandes Herford zu erfolgen.

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

Wassersflächen

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den im Plan festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Anlage 1 der Begründung). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und zu 80 % aus Sträuchern 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 artreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.

Innerhalb der mit einem \* gekennzeichneten Flächen sind nur Schnitthecken aus standortheimischen Sträuchern zulässig, um Beeinträchtigungen der Wohngrundstücke durch zu hohe Bäume zu vermeiden.

**Einzel-pflanzung** Je 400 m² vollendeter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Mindeststammumfang von jeweils 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen, mindestens jedoch ein Laubbaum je Grundstück. Die Gehölzauswahl richtet sich nach der in Anlage 1 der Begründung enthaltenen Liste.

**Hinweise:**

a) Die festgesetzten Anpflanzungen im WA-Gebiet sind spätestens 1 Jahr nach Bezug des Wohngebäudes 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 beigefügt.

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

zu erhaltender Baum

Baumverlust (nachrichtliche Kennzeichnung)

**Regelungen für die Staderhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)**

D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

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

**Allgemeines** 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.

Garagenbaukörper sind in der Farbgebung auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

**Wandflächen** Äußere Wandflächen sind nur in Putz, Sichtmauerwerk oder Holz herzustellen.

Bei Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und baulichen Anlagen nach § 6 (11) BauO NRW sind ausnahmsweise auch andere Materialien zulässig.

Für untergeordnete Wandteile sind andere Materialien zulässig.

Innerhalb des WA-Gebietes ist die Verwendung von Baustoffmitationen oder nachgebildeten Konstruktionen jeglicher Art nicht zulässig.

**Dachform und -neigung** Zulässig sind nur geneigte Dachflächen GD (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalm, Puttdach).

Innerhalb der Baugebiete ist - bei eingeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 20-48° - bei zweigeschossigen Baukörpern eine Dachneigung von 20-38° zulässig.

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sowie bei untergeordneten Gebäudeteilen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 1/2, Dachschritte nicht breiter als 1/3 der Gesamtbreite der Hausfront sein.

Dachgauben und -einschnitte müssen zur seitlichen Außenwand (Giebel) mind. 1,50 m Abstand halten und dürfen auf einer Traufseite keine unterschiedlichen Höhen ihrer Ober- und Unterkanten aufweisen.

**Dacheindeckung Hauptkörper** Als Dacheindeckung sind schwarze, braune oder rote nicht glänzende Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden; eine Dachbegrenzung kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei Dachneigungen unter 25° sind ausnahmsweise abweichende Materialien und Farben zulässig.

**Einfriedigungen** Als Grundstückseinfriedigung zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur Heckenpflanzungen zulässig. Der Abstand von der Außenkante des Gehölzes zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 0,5 nicht unterschreiten.

In Verbindung mit Heckenpflanzungen sind Drahtzäune bis 1 m Höhe sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zulässig.

Als Einfriedung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" sind nur grobmächtige Drahtzäune bis 1 m Höhe sowie Türen und Tore aus Holz oder Metall zulässig.

**C. Nachrichtliche Übernahme**

**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).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Oeynhausens-Bad Salzuffen, Schutzzone IV (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausens/Bad Salzuffen vom 16.07.1974).

**D. Sonstige Darstellungen**

**Kartographische Darstellungen**

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenze

454 Flurstücksnummer

Flurgrenze

18 Maßangaben in Metern

Höhenlinien

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

M Müllbehältersammelplatz

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen

**E. Hinweise**

Artenschutz Spätestens nach 7 Jahren nach der Planaufstellung ist erneut eine artenschutzrechtliche Prüfung/Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Oberflächen-entwässerung Bei der Berechnung der Retentionsvolumen soll der natürliche Landabfluss nicht größer als 7,5 l/(s\*ha) sein.

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

**STADT LÖHNE**

Gemarkung Gohfeld Flur 31 Flurstück 453 u.a.

Bebauungsplan Nr. 197  
"Friedhof Mahnen - östlicher Teilbereich"  
Stadt Löhne - ST Löhne-Bahnhof  
einschl. örtlicher Bauvorschriften

-Satzungsexemplar-

Maßstab 1 : 1.000

Planverfasser: **Planungsbüro REINOLD**  
Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a  
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745