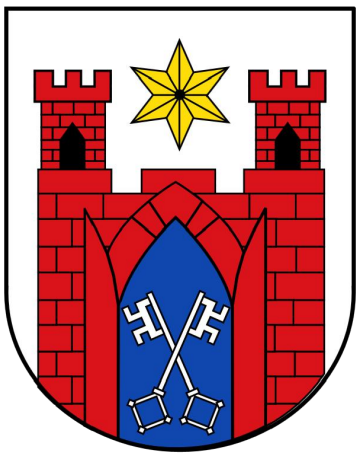
Stadt Lübbecke



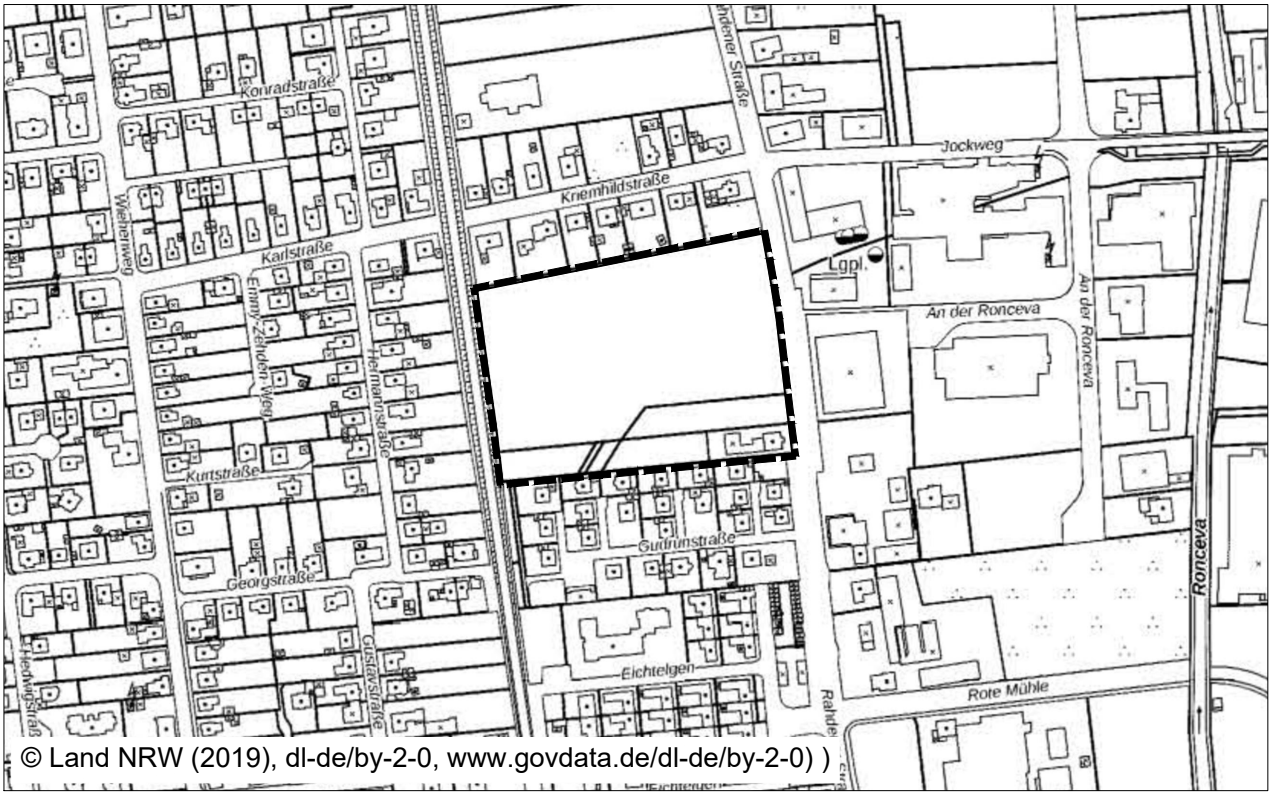
Bebauungsplan Nr. 4/13/177
"Westlich Rahdener Straße / Östlich der Bahngleise"

gem. § 13a BauGB

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

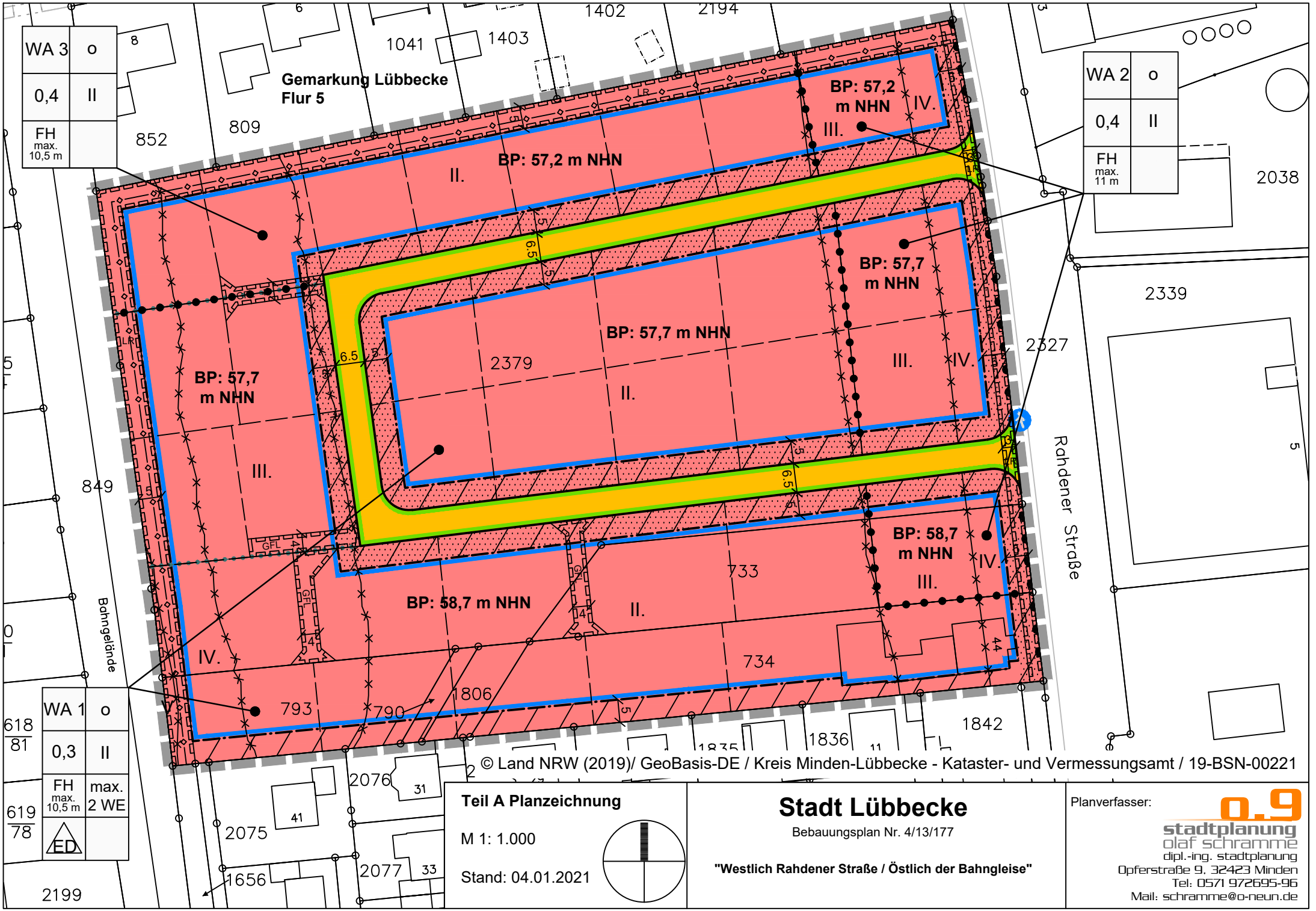
Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die
Planzeichnung (Teil A) und
die textlichen Festsetzungen (Teil B).
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

0.9 stadtplanung



© Land NRW (2019), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Übersichtsplan M 1:5.000



© Land NRW (2019)/ GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster- und Vermessungsamt / 19-BSN-00221

Teil A Planzeichnung

M 1: 1.000

Stand: 04.01.2021

Stadt Lübbecke

Bebauungsplan Nr. 4/13/177

"Westlich Rahdener Straße / Östlich der Bahngleise"

Planverfasser:
0.9 stadtplanung
olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Mail: schramme@o-neun.de

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 12 (6), 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

z.B. 0,4 **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

o **offene Bauweise** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

ED **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gem. § 22 (2) BauNVO)

II **max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

z.B. FH max. 10,5 m **max. Firsthöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

z.B. BP: 58,7 m NHN **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 BauNVO)

Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Maß der baulichen Nutzung (gem. § 18 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO)

max. 2 WE **max. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

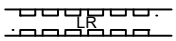
II. - V. **Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1:2018-01**

5. Sonstige Planzeichen, Nachrichtliche Darstellungen

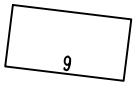
räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(gem. § 9 (7) BauGB)



mit Geh- Fahr und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen, nicht lagegenau (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

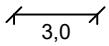


mit Leitungsrechten (LR) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Bemaßung in Meter

vorgeschlagene Grundstücksgrenze, ohne Festsetzungscharakter

Erdgashochdruckleitung (gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
(2) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gemäß §§ 12 (1, 6), 14 BauNVO)
(1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.
(2) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten), sind nur Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) einschl. ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6 m beträgt und offene Kleingaragen in einem Abstand von mind. 3 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Diese Regelung darf je Baugrundstück nur einmal in Anspruch genommen werden.
(3) Flächen, in denen Leitungsrechte zugunsten der Ver- Entsorgungsträger nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gelten, sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfen auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

§ 3 Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1,3) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 Tiefe.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
(1) Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum, Stammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(2) Die Anpflanzungen zu (1) sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige herzustellen.

§ 5 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen/ Terrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

§ 6 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)
Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert. Maßgebend für die Ermittlung der Firsthöhen ist der jeweils festgesetzte Bezugspunkt in m NHN.

§ 7 Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum Schlafen geeigneten Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich II. = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A)

Lärmpegelbereich III. = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV. = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Eine schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, aufweisen.

Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen sind in den Überschreitungsbereichen am Tag nur im Schallschatten der Gebäude zu errichten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 89 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 (4) BauGB

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2 Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung Dächer ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig. Engobierte oder matt glänzende Edelengoben sind zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen allgemein zulässig.

§ 3 Fassadengestaltung

Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk und Putz sowie Holz in Brettstruktur zulässig. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser und die Verwendung von Baustoffimitationen (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen).
Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas) sind bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche zulässig.

§ 4 Einfriedungen

(1) Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der "Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)", gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, max. 1,0 m betragen. Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune, Stabgitterzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.
(2) Die Baugrundstücke entlang der westlich verlaufenden Bahnstrecke sind entlang der Grenze zur Bahnstrecke lückenlos einzufrieden.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 86 BauO NRW 2018 geahndet werden.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung der Stadt Lübbecke und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG NRW).

Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Nr. 17b TKG), sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Erdgashochdruckleitung
An der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine Erdgashochdruckrohrleitung 3 m parallel zur Grundstücksgrenze. Die Leitung L.-Str. 334 mit einem Nenndurchmesser von DN200 wurde in einem Schutzstreifen von 4,0 m Breite (jeweils 2,0 m rechts und links der Leitung) verlegt. Die Erdgashochdruckleitung befindet sich im Eigentum der innogy Netze Deutschland GmbH. Der Betrieb und die Verwaltung erfolgt durch die Westnetz GmbH. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Die „Anweisungen zum Schutz von Gasversorgungsleitungen (inkl. Begleitkabel) der WESTNETZ“ sind zwingend zu beachten.

Außen- und Straßenbeleuchtung
Um beleuchtungsbedingte Beeinträchtigungen für Tiere zu vermeiden, wird für die Außen- und Straßenbeleuchtung die Verwendung abgeschirmter Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und insektenverträglichen Leuchtmitteln, z.B. LED mit warmweißer Lichtfarbe, empfohlen.