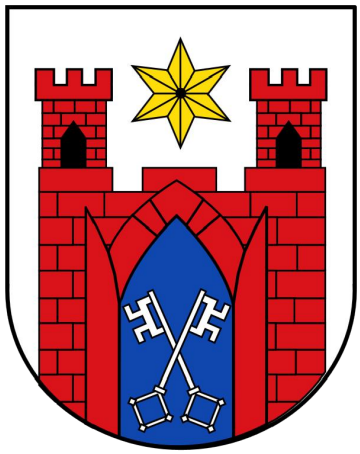
Stadt Lübbecke



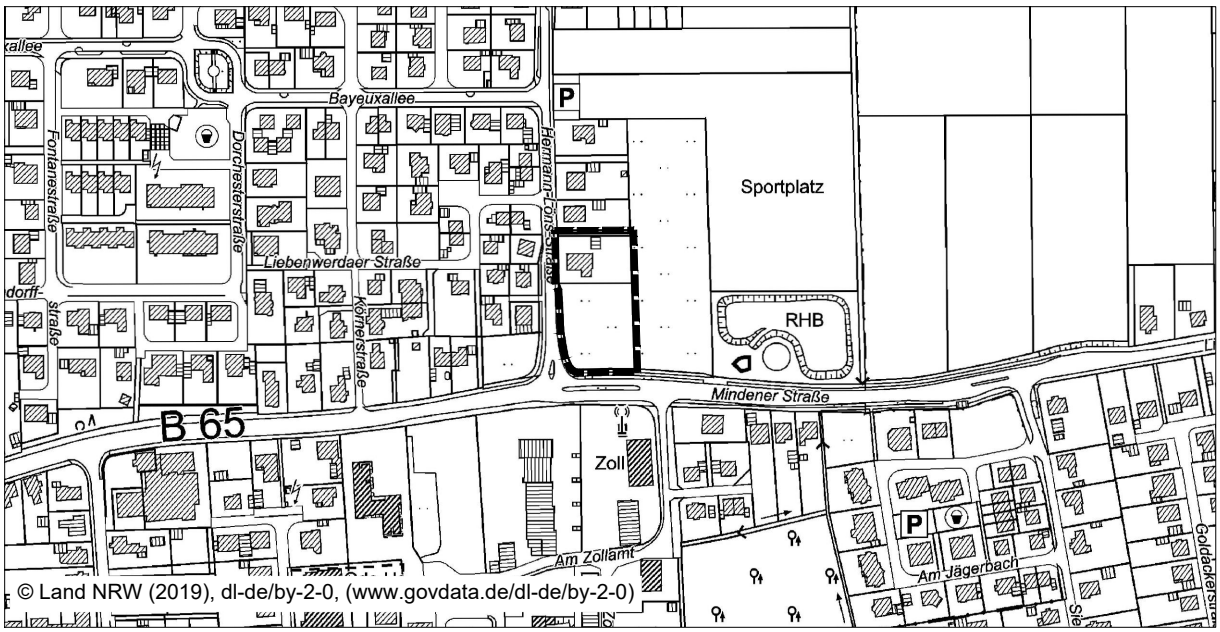
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/07/157 **"Östlich Hermann-Löns-Straße / Nördlich Mindener Straße"**

gem. § 13a BauGB

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

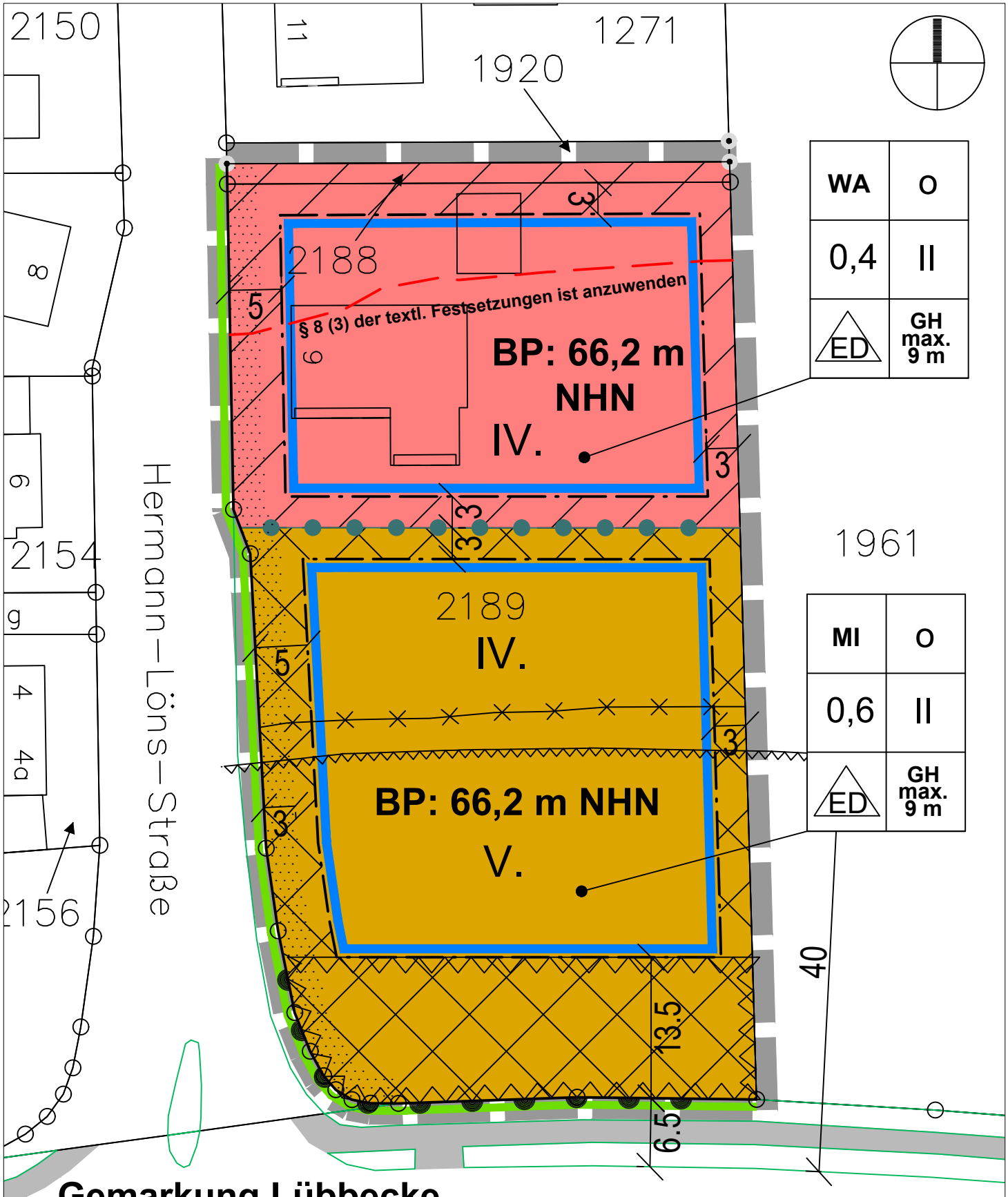
Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die
Planzeichnung (Teil A) und
die textlichen Festsetzungen (Teil B).
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

0.9 stadtplanung



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

Übersichtsplan **M 1:5.000**



Gemarkung Lübbecke
Flur 4

© Geobasis NRW, Kreis Minden-Lübbecke, Kataster- und Vermessungsamt, 20-BSN-00903

Teil A Planzeichnung
Satzungsbeschluss
M 1: 500 (Format A4)

Stand: 04.01.2021

Stadt Lübbecke

1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 7/07/157

"Östlich Hermann-Löns-Straße / Nördlich Mindener Straße"

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

TEIL B PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

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

MI — **Mischgebiet** (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB und § 6 BauNVO)

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

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

Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB 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)

GH max. 9 m — **max. Gebäudehöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

BP: 66,2 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: Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 18 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Immissionsschutz

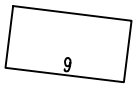
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

IV. - V. — **Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109:2018-01**

§ 8 (3) der textl. Festsetzungen ist anzuwenden — **Abgrenzung der Flächen, in denen Außenwohnbereiche zu schützen sind** (gem. § 8 (3) textl. Festsetzungen)

5. Sonstige Planzeichen, Nachrichtliche Darstellungen

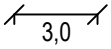
räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
(gem. § 9 (7) BauGB)



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

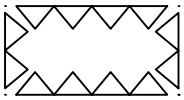
Grenze der Flur

Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Bemaßung in Meter

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen, ohne Festsetzungscharakter



Bauverbotszone (gem. § 9 (1) FStrG)

Baubeschränkungszone für Anlagen der Außenwerbung, nachrichtliche Darstellung
(gem. § 9 (6) FStrG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 und 6 BauNVO)
(1) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
(2) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
(3) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind gem. § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig.
Als zentrenrelevante Sortimente gelten gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Lübbecke:

- Bekleidung
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Büromaschinen
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Fotoartikel
- Glaswaren / Porzellan / Keramik
- Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
- Haushaltswaren
- Hörgeräte
- Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
- Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen
- Künstlerartikel / Bastelzubehör
- Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik / Augenoptik
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Sanitätsartikel / Orthopädiewaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / Sportkleingeräte (inkl. Sportgroßgeräte), Sportbekleidung, Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Wohndekorationsartikel

§ 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. 6,5 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 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) Im Mischgebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum, Stammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt, anzupflanzen. Er ist langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(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 Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert. Maßgebend für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist der festgesetzte Bezugspunkt in m NHN.

§ 7 Bauverbotszone (gem. § 9 (1) FStrG)

Bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der festgesetzten Bauverbotszone ist die zuständige Straßenbauverwaltung (Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen) zu beteiligen. Bei der Inanspruchnahme der Flächen durch die Straßenbauverwaltung sind die innerhalb der Bauverbotszone errichteten baulichen Anlagen entschädigungsfrei zurückzubauen.

§ 8 Immissionsschutz

(1) Schallschutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben.

Abweichungen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

(2) Schallschutz von Schlafräumen

Im gesamten Plangebiet sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

(3) Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

In den gekennzeichneten Bereichen südlich der "Abgrenzung der Flächen, in denen Außenwohnbereiche zu schützen sind" sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig.

Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene Loggien) im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 tags bewirken.

Abweichungen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

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 der Bebauungsplanänderung.

§ 2 Dachgestaltung

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 25° und einer Maximalneigung von 45° zulässig. Untergeordnete Gebäude oder Gebäudeteile sind auch Flachdächern zulässig.

(2) Im Mischgebiet sind als Dachformen nur flach- und flachgeneigte Dachformen bis 15° Grad Neigung zulässig. Untergeordnete Gebäude oder Gebäudeteile sind auch mit geneigten Dächern zulässig.

(3) Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern 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

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, Holzstakettenzäune, Stabgitterzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

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

HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Die LWL - Archäologie für Westfalen macht zur Auflage, dass bei Bodeneingriffen im Vorfeld der geplanten Maßnahme der Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Bauherrn/Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt wird.

Für den Abtrag von Mutterboden und Schotter ist ein Kettenbagger mit breitem Böschungslöffel erforderlich. Für die Planungen ist zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssen demnach erst von der Fachfirma archäologisch ausgegraben bzw. untersucht werden.

Die archäologische Fachfirma wird nach der Begleitung des jeweiligen Bodenabtrags auf den betroffenen Flächen das Ausmaß und die Erhaltung des vermuteten Bodendenkmals dokumentieren und - sollten weitere tieferreichende Bodeneingriffe nötig sein -, die Flächen fachgerecht ausgraben.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung unverzüglich 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

Aus § 77k Abs. 4 TKG ergibt sich, dass neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

Dies ist im Rahmen der Objekt-/ Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

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.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Fensterglas werden Fensterfronten mit entspiegelten, mit einem Außenreflektionsgrad von max. 15 % der versehenen Gläsern, empfohlen. Alternativ kann Glas verwendet werden, das durch „milchige“ Streifen / Punktemuster an der Außenseite engmaschig strukturiert ist. Eine Nachrüstung der Fenster mit halbtransparenten Klebestreifen im Abstand von 10 cm untereinander (BIRD-TAPE) ist ebenfalls möglich.

Immissionsschutz / DIN-Normen

Die DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ kann zusammen mit dem Bebauungsplan und dem der Festsetzung zu Grunde liegendem „Schalltechnischer Bericht“, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH vom 27.09.2019, im Rathaus der Stadt Lübbecke, Kreishausstraße 2-4, 32312 Lübbecke zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.