Stadt Lübbecke

Bebauungsplan Nr. G 27
"Nördlich Kösterkampstraße / Südlich Lindenstraße"

1. vereinfachte Änderung

- Stadtteil Gehlenbeck -

Gebietsabgrenzung:

Im Norden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 845, 412 (tlw.) - B 65;
im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 412 (tlw.) - Schniederweg;
im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 650 (tlw.) - Kösterkampstraße;
im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücke 841 - Kalberkamp.

Gemarkung: Gehlenbeck

Flur: 07

Rahmenkarte: 7697-0

Flurstücke: 697, 698, 699, 819, 531, 532, 826, 844, 638, 639, 848, 849 und 555

Größe des Plangebietes: 1,78 ha

Bestandteile der Bebauungsplanänderung:

A. Nutzungsplan
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
D. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Werbeanlagen (Örtliche Bauvorschriften)
E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist dieser Bebauungsplanänderung:

F. Begründung
G. Schallgutachten des Büros Zech - Ingenieurgesellschaft - 49809 Lingen

A. Nutzungsplan



Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasteramtskreis überein.
Stand: 26.01.2004
Minden, den 26.4.04
Kreis Minden-Lübbecke - Katasteramt

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Minden, den 26.4.04
Kreis Minden-Lübbecke - Katasteramt

Die von der 1. vereinfachten Änderung berührten Bürger sind mit Schreiben vom 01.02.2004 gem. § 13 Nr. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.
Lübbecke, den 03.02.2004
(Bürgermeister)

Die von der 1. vereinfachten Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.02.2004 gem. § 13 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.
Lübbecke, den 03.02.2004
(Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 17.02.2004 der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 27 "Nördlich Kösterkampstraße/Südlich Lindenstraße" zugestimmt und gem. §§ 10 und 13 BauGB sowie der §§ 7 (1) und 41 (1g) GO NRW die Änderung als Satzung beschlossen.
Lübbecke, den 12.03.2004
(Bürgermeister) (Schriftführer)

Dieser Änderungsplan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am 01.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 27 "Nördlich Kösterkampstraße/Südlich Lindenstraße" in Kraft.
Lübbecke, den 12.03.2004
(Bürgermeister)

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850),
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479),
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 (GV NRW S. 434),
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.2003 (GV NRW S. 254),
Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 708).

Anmerkung:
Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauONRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauONRW und können gem. § 84 (3) BauONRW als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

C.0 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

Bauweise | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
Dachform

C.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 -15 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 gem. § 6 (3) BauNVO.

SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO

Mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb
- Verbrauchermarkt: Nahversorgungszentrum -"
unter folgender Voraussetzung:
- maximale Geschossfläche: 2.600 qm

im Sinnstein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Verbrauchermarkt: Nahversorgungszentrum" sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

A. Lebensmittel - Markt: 1.300 qm

Folgende Sortimente der Anlage 1, Teil A (nahversorgungsrelevante Sortimentgruppen) des Einzelhandelserlasses NRW vom 07.05.1996 sind als Kernsortiment zulässig:
- Lebensmittel, Getränke,
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren.

Die Sortimente Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren dürfen einzeln eine Verkaufsfläche von jeweils 10% der Verkaufsfläche (unter A.) nicht überschreiten.

Folgende Sortimente der Anlage 1, Teil A (zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente) und Teil B (d.R. zentrenrelevante Sortimente) des Einzelhandelserlasses NRW vom 07.05.1996 sind als Kernsortiment unzulässig:
- Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
- Kunst / Antiquitäten
- Baby- / Kinderkleidung
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto / Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren / Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Teppiche
- Blumen
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Rand- und Ergänzungssortimente sind zulässig, wenn
- sie innerhalb der Fläche des Kernsortimentes untergebracht sind und
- dem Kernsortiment in der Gesamtverkaufsfläche (insgesamt maximal 10 % unter A.) untergeordnet sind.

B. Getränkemarkt mit maximaler Verkaufsfläche von 200 qm
C. Bäckereifachshop mit Stehcafe bis zu einer Größe von 35 qm
D. Schank- und Speisewirtschaft insgesamt bis zu einer Größe von 120 qm

SO* Innerhalb des mit dem *gekennzeichneten Sonstiges Sondergebietes ist ab dem 1. Obergeschoss Wohnnutzung allgemein zulässig.

C.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gem. § 16 (2) bis (6), §§ 17, 19 und 20 BauNVO
(Es gilt der Eintrag im Nutzungsplan.)

z.B. II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. 0.4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
z.B.(0.8) maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

C.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
(in Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bzw. -breiten von mehr als 50 m zulässig.)

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

St Flächen für Stellplätze
gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 21a BauNVO
Anmerkung:
Zur Begrünung der Stellplätze siehe auch Pkt. C.7

C.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Ein- und Ausfahrtbereich
Bereich ohne Zu- und Abfahrt bzw. Zu- und Abgang

C.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21BauGB

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

C.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB

Der Ersatz der für die durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gem. § 1a (3) BauGB in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Minden-Lübbecke bestimmt.

Diese Ersatz- /Kompensationsfläche wird sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen sind, gem. § 8a (1) Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet.

Die Kosten für die Kompensationsfläche sind von den begünstigten Grundstückseigentümern zu tragen. Hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Lübbecke und den Grundstückseigentümern abzuschließen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Pro Grundstück sind je angefangenen 250 qm Grundstücksgröße mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung mit einem Stammumfang 12 - 14 cm und mindestens 10 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Jedes Gebäude ist mit einer Kletterpflanze zu versehen.

Im Sonstigen Sondergebiet sind die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen der Artenliste (siehe Pkt. E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt) unter Verwendung von Bodendeckern, Sträuchern und Bäumen anzulegen. Die Pflanzungen sind als Mischpflanzungen anzulegen. Der Anteil einer Gehölzart darf 20 % nicht übersteigen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Für je 10 Stellplätze muss jeweils ein großkroniger heimischer Laubbaum gepflanzt werden.
Stellplätze sind so zu befestigen, dass eine Versickerung des Regenwassers möglich ist (wassergebunden; drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil u.ä.)

Laubbäume sind als Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-14 cm, zu pflanzen.

C.8 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

(siehe C.8 neu)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzeinrichtung mit einer Höhe von mindestens 3,00 m zu errichten. Der Abstand der Flächen für Stellplätze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zu dieser Einrichtung ist

2 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzeinrichtung mit einer Höhe von mindestens 3,75 m ab Oberkante der Flächen für Stellplätze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zu errichten.

Gebäudefronten für Wohn- und Schlafräume

Die Gebäude sind grundrissseitig so zu gestalten, dass ausschließlich an den der Stellplatzanlage des Sonstigen Sondergebietes abgewandten Seiten im 1. OG und DG Fenster von zum ständigen Aufenthalt gedachten Wohn- und Schlafräumen angeordnet sind. An den übrigen, nicht gekennzeichneten Gebäudefronten sind dagegen ausschließlich Fenster von untergeordneten Räumen, wie Bad, WC, Treppenhaus, Flur, Abstellraum, Kochnischen etc. vorzusehen.

Anliefer- und Entsorgungsverkehr innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist nur in der Zeit von 7.00 bis 20.00 Uhr zulässig.

D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Werbeanlagen (Örtliche Bauvorschriften)

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 86 BauONRW

Fassaden-material: Für die Gestaltung der Außenwände sind bei Doppelhäusern nur einheitliche Materialien und Farben zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Dacheindeckung: Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen und anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen auszuführen. Untergeordnete Bauteile sind auch als Blechdacheindeckungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind nur einheitliche Materialien und Farben zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen. Abweichungen sind zulässig, wenn ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.

Dachform/-neigung: SD Als Dachform ist nur das gensigte Dach (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach) mit einer Dachneigung von 30 - 48° zulässig.
Die Festsetzungen gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen.
Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Hohen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Dachaufbauten: Dachaufbauten dürfen 2/3 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang einhalten.
Die Höhe der senkrechten Gaubenfront darf über alles gemessen nicht mehr als 1,50 m betragen. Dreieckgaube max. 2,00 m), der obere Abstand bis zum First muß mind. 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

Versiegelung: Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind im WA- und MI-Gebiet wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebunden; drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil und einer Fugentiefung aus Kiessand, Splitt o.ä.). Die nicht nach BauONRW notwendigen Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die Fahrbahnbefestigung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist nur ein glatter, ebener Belag zulässig. Für die Stellplätze gilt die obige Festsetzung des WA- und MI-Gebietes.

Behelfs-bauten: Bauten innerhalb des Sonstigen Sondergebietes, die dem Zweck der Warenannahme dienen (Behelfsbauten) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbe-anlagen: Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind zulässig:
- bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche,
- wenn sie an der Fassade angebracht sind und nicht über den Ortgang/Attika hinausreichen,
- wenn sie nicht mit wechselndem Licht und/oder Signalfarbe betrieben werden sollen,
- als Einzelanlagen bzw. freistehende Anlagen sowie Einzelanlagen an Masten und Seilen bis zu einer Höhe von 10,00 m ab Geländeoberfläche.

C.8 neu Die von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

1 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche) bei Neubebauung (für die bestehenden Gebäude mit ihren Aufenthaltsbereichen gelten die getroffenen Festsetzungen im Falle von An- und Umbauten sinngemäß)
In den gekennzeichneten Bereichen (siehe untenstehende Übersicht) sind für Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Dachterrassen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten sowie die Anordnung von Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass diese Lärmschutzmaßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken.

2 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen (für die bestehenden Gebäude gelten die getroffenen Festsetzungen im Falle von An- und Umbauten sinngemäß)
In den gekennzeichneten Bereichen (siehe untenstehende Übersicht) sind für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II	
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
Büroräume oder ähnliches:	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
Lärmpegelbereich III	
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
Büroräume oder ähnliches:	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
Lärmpegelbereich IV	
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB
Büroräume oder ähnliches:	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
Lärmpegelbereich V	
Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB
Büroräume oder ähnliches:	erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB

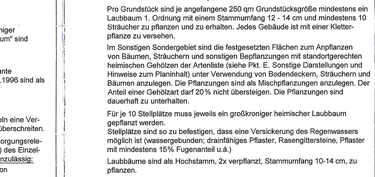
3 Schallschutz von Schlafräumen (für die bestehenden Gebäude gelten die getroffenen Festsetzungen im Falle von An- und Umbauten sinngemäß)
Im gekennzeichneten Bereich (siehe untenstehende Übersicht) sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ kann eine Lüftung über die komplett straßenabgewandten Fassadenseiten erfolgen.

4 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzeinrichtung zu errichten (Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung in Metern ab Oberkante der Fläche für Stellplätze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes). Bei der Ausführung der Einrichtungen als Wände sollte zur Vermeidung von Reflexionen die dem Parkplatz zugewandte Seite bis zu einer Mindesthöhe von 3 m schallabsorbierend gestaltet werden. Darüber können die Lärmschutzwände gpf. auch transparent, d. h. schallreflektierend ausgeführt werden. Des Weiteren ist auf dichte Anschlüsse an Boden und Wänden zu achten, um Schalldurchstrahlungen durch Undichtigkeiten zu vermeiden. Das Schalldämm-Maß der verwendeten Wände muss im montierten Zustand mindestens R_w = 25 dB betragen.

5 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Gebäudefronten für Wohn- und Schlafräume
Die Gebäude sind grundrissseitig so zu gestalten, dass ausschließlich an den der Stellplatzanlage des Sonstigen Sondergebietes abgewandten Seiten im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss Fenster von zum ständigen Aufenthalt gedachten Wohn- und Schlafräumen angeordnet sind. An den übrigen, nicht gekennzeichneten Gebäudefronten sind dagegen ausschließlich Fenster von untergeordneten Räumen, wie Bad, WC, Treppenhaus, Flur, Abstellraum, Kochnischen etc. vorzusehen.

6 Hinweis:
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass folgende Nutzungszeiten aus Immissionsschutzgründen festgeschrieben werden:
- keine Nutzung der innerhalb des Sonstigen Sondergebietes festgesetzten Stellplatzanlage in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr (Installierung einer Zufahrtssperre),
- keine Nutzung der innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zulässigen Schank- und Speisewirtschaft (Bistro / Biergarten) nach 22.00 Uhr,
- kein Anlieferverkehr innerhalb des Sonstigen Sondergebietes in der Zeit von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr.

Lärmpegelbereiche II - V (Übersicht ohne Maßstab)



Lärmpegelbereich (z.B. III 60-65dB(A))
Außenwohnbereiche nur mit zusätzlich schallabschirmenden Maßnahmen zulässig
schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume erforderlich

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 3,0 Maßzahl (in m)
vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze
476 Flurstücksnummer

Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die technischen Mitteilungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. Nr. 125 von März 1989 zu beachten.

Die Trassen der Gas-, Wasser- und Elektroleitungen dürfen in einem Abstand von mind. 1,50 m beidseitig der Rohrachse nicht überbaut werden. In diesem Bereich dürfen die Gas-, Wasser- und Elektroleitungsdeckungen nicht durch Abtragung verändert werden.

Es wird empfohlen, das gesamte auf den befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser aufzufangen. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen kann als Brauchwasser (Zisterne) verwendet werden. Eine Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung § 17 (1) und nach DIN 1988 Teil 4 (3.2.1) nicht zulässig. Die DIN 1988 (Technische Regel für Trinkwasserinstallation) ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Minden-Lübbecke Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort 3617-20MM (Fa. Wiko). Laut Bodengutachten / Gefährdungsabschätzung des Erdbaulabors Dr. F. Krause, Münster vom Mai 1992 bestehen keine Bedenken gegen die Nutzung des Standortes für einen Verbrauchermarkt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Minden-Lübbecke umgehend zu verständigen.

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Baustoffe zu trennen.

Artenliste: (Auswahlsteie)

Bäume:		Sträucher:		
Acer campestre	- Feldahorn	Cornus mas		- Kornelkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Corylus avellana		- Haselnuss
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Crataegus monogyna		- Weißdorn
Tilia spec.	- Lindenarten	Prunus spinosa		- Schlehe
Prunus avium	- Vogelkirsche	Rosa spec.		- div. Wildrosen
Quercus robur	- Stiel-Eiche	Sambucus nigra		- Schw. Holunder
Sorbus aria	- Mehlbeere	Rubus fructicosus		- Brombeere
Hochstamm-Obstbäume		und Beerenobst div.		
Juglans regia	- Walnuss etc.	Syringa vulg.		- Flieder etc.

Die 1. vereinfachte Änderung bezieht sich nur auf:

die Festsetzungen zu Pkt. C.8
und
Wegfall der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem Flurstück 699.

Stadt Lübbecke

Bebauungsplan Nr. G 27
"Nördlich Kösterkampstraße / Südlich Lindenstraße"
- Stadtteil Gehlenbeck -

1. vereinfachte Änderung



Übersichtsplan M. 1 : 5000
F:\Cad\Projekte\Lübbecke\E-Pl.Nahversorger\1.Anderung 12.03.2004Mü.

0 10 20 30 40m
Maßstab im Original 1 : 500 12.03.2004 Norden

Drees Huesmann
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.32306/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Alle Zeichnungen, Entwürfe und Planunterlagen unterliegen dem Urheberrecht! Weitergabe, Vervielfältigung, Verwertung des Inhalts ist nur mit Zustimmung von DHP gestattet.