Stadt Lübbecke Gemarkung Lübbecke

Bebauungsplan Nr. 1/23/158 "Innenstadtquartier Niedernstraße / Niederwall"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Nutzungsplan M 1:500; Geobasisdaten: Kreis Minden-Lübbecke - Kataster- und Vermessungsamt MI-07-BSN-01712 - ALK

Planzeichen (gemäß Planz V 90)

Art der baulichen Nutzung

MK — Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung

1,0 — Grundflächenzahl

2,4 — Geschossflächenzahl

II-III — Zahl der Vollgeschosse

TH — max. Höhe baulicher Anlagen, hier: Traufhöhe

FH — max. Höhe baulicher Anlagen, hier: Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Firstrichtung

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- öffentlich -
Zweckbestimmung:
öffentlicher Platz

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- öffentlich -
Zweckbestimmung:
Fußweg

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- öffentlich -
Zweckbestimmung:
öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:
Elektizität

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

ST — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:
Private Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

1.0 Art der Baulichen Nutzung, gem. § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB und gem. § 4 und 6 BauNVO

1.1 Kerngebiet, gem. § 7 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO
In den festgesetzten Kerngebieten (MK) sind die allgemein unter Vergnügungsstätten zulässigen Nutzungen wie Spielhallen und Betriebe mit Sexdarbietungen gemäß § 7 Abs.2 Nr. 2 BauNVO nach § 1 Abs. 5 NauNVO ausgeschlossen.

In den MK-Gebieten sind die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

In den festgesetzten Kerngebieten (MK) sind außer Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr.6 BauNVO auch sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr.7 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung, gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl - GRZ, gem. §§ 16 und 19 BauNVO
Im Kerngebiet (MK) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) vom max. 1,0 zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschoss, gem. §§ 16 und 20 (1) BauNVO
Im Kerngebiet (MK) sind mind. II und max. III Vollgeschosse zulässig.

2.3 Geschossflächenzahl - GFZ, gem. §§ 16 und 20 BauNVO
Im Kerngebiet ist eine Geschossflächenzahl von max. 2,4 zulässig.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (Gebäude) , gem. §§ 16 und 18 BauNVO

2.4.1 Traufhöhe
Die Traufe der Gebäude darf die mit dem Planzeichen TH max. festgesetzten Höhe von max. 7,50 m über dem Höhen-Bezugspunkt (BZH, 2.4.4) im Kerngebiet (MK) nicht überschreiten.

Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der äußeren Wand mit der Außenseite der obersten Dachhaut.

2.4.2 Firsthöhe
Die Firsthöhe der Gebäude darf die mit dem Planzeichen FH max. festgelegten Höhe von max. 12,50 m über dem Höhen-Bezugspunkt (BZH, 2.4.4) im Kerngebiet (MK) nicht überschreiten.

First im Sinne dieser Festsetzungen ist der obere Abschluss des Gebäudes.

2.4.3 Höhe Erdgeschossfußboden (Sockelhöhe)
Die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) darf die Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sind zur Angleichung an den Bestand abweichende Sockelhöhen zulässig.

2.4.4 Höhen- Bezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen Planstraße (öffentliche Verkehrsfläche) maßgebend. Die Höhen sind an der zur Erschließung erforderlichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite zu messen.

Bei Höhenunterschieden entlang der straßenseitigen Außenwandflächen ist die im Mittel gemessene Höhe anzunehmen.

3.0 Bauweisen, Baugrenzen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§22 und 23 BauNVO

3.1 Bauweisen, gem. § 22 BauNVO
Im Kerngebiet (MK) ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Es werden Traufgassen von mind. 0,60 m festgelegt. Dafür sind beidseitig mind. 0,30 m Abstand vom Gebäude zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Einseitig kann der Abstand des Gebäudes zur Grundstücksgrenze bis max. 3,00 m betragen.

3.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche , gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien dürfen um max. 0,35 m unter- oder überschritten werden.

Im Kerngebiet (MK) können Ausnahmen von der festgesetzten Baulinie entlang der Niedern- und Gerichtsstraße sowie dem Niedertorwall durch vor- und zurücktretende, fassadengliedernde Gebäudeteile zugelassen werden, sofern die vor- und zurücktretenden Gebäudeteile eine Länge von 1/3 der an der Baulinie gelegenen Gebäudefassade nicht überschreiten und den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen nicht entgegenstehen (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

3.2.1 Stellplätze, Carports und Garagen , gem. § 12 und 21a BauNVO
Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "ST" gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen , gem. 3 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Für die zulässige Gebäudestellung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungspfeile maßgebend.

Von der zulässigen Gebäudestellung können für gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnete Querbauten Abweichungen zugelassen werden.

Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (Um- und Anbauten) sind zur Angleichung an den Bestand andere Firstrichtungen zulässig.

4.0 Flächen für den Gemeinbedarf, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Im Planungsgebiet ist im nordöstlichen Teil eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.

5.0 Verkehrsflächen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche
Im Planungsgebiet ist angrenzend an das Alte Amtsgericht eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Platz". Einrichtungen der Aussengastronomie sind im südlichen Bereich zulässig.

Als Verbindung zwischen Niederstraße und öffentlichem Platz wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußweg" festgelegt.

Zwischen Gemeindehaus und Spielplatz wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche" festgelegt.

6.0 Grünflächen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

6.1 Öffentliche Grünfläche
Im Planungsgebiet ist im zentralen Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgelegt.

7.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20

7.1 Anzupflanzende Bäume auf öffentlicher Grünfläche
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind zum Niederwall hin 8 standortheimische Bäume anzupflanzen. Die Lage der Bäume sind in der Planzeichnung festgelegt.

8.0 Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 24 BauGB

8.1 Verkehrslärm
Bei Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen sind Gebäude entlang der Straße, die das Planungsgebiet begrenzen, durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, schallgedämmte Außenwände, Dächer, Lüftungseinrichtungen und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, das in Wohnräumen tags 40 dB (A), in Schlafräumen nachts 35 dB (A) bei geschlossenen Türen und Fenstern nicht überschritten werden.

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Örtliche Bauvorschriften, gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer

1.1 Dachformen und Dachneigung
Im Planungsgebiet sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 40° bis 60°zulässig. Als Dachformen werden Sattel- und Walmdächer festgelegt.

Als Ausnahme sind für Nebenanlagen, Carports und Garagen auch Flachdächer sowie flach geneigte Dächer < 40° zulässig.

Bei Änderungen an vorhandenen Gebäuden (An- und Umbauten) sind zur Angleichung an den Bestand andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig.

Begrünte Dächer (Grasdächer) und Dachflächen mit erneuerbaren Energien (Sonnenenergie-anlagen) sind nicht zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der Traufläange der zugehörigen Dachflächen nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Sie sind aus der Fassadengliederung der darunter befindlichen Geschosse abzuleiten. Vom Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Vom First ist ein Abstand von mindestens 0,75 m parallel zum Sparren in Richtung Traufe einzuhalten.

1.3 Material und Farbe
Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachpfannen in gedeckten Farben folgender Töne zulässig: rot bis braun, anthrazit bis schwarz.

Für die Dachflächen sind Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Fassaden

2.1 Aussenwand- und Fassadengestaltung

2.1.1 Fenster und Schaufenster
In den Obergeschossen sind für Fassadenöffnungen und Fenstereinteillungen nur hochrechteckige Formate (außer Oberlichter) zulässig. Fensterbänder über mehrere Geschosse sind nicht zulässig.

Es sind nur solche Sprosseneinteilungen der Fenster zulässig, die wiederum hochrechteckige Fensterflächen ergeben. Innenliegende Sprossen sind unzulässig.

In der Erdgeschosszone ist ein Fensteranteil von max. 75% zulässig. Schaufenster müssen gegliedert werden. Die Gliederungselemente (Mauerpfeiler, Holz- oder Stahlstützen) müssen primär die Vertikale betonen. Die Mittelpfeiler sind mind. 37,5 cm und als Eckpfeiler mindestens 50 cm auszubilden. Schaufenster oberhalb des Erdgeschosses sind nicht zulässig.

2.1.2 Markisen und Vordächer
Markisen sind nur als Schrägmarkisen im Schaufensterbereich zulässig. Sie sind unmittelbar über der Schaufensteröffnung anzubringen. Die lichte Höhe von 2,50 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Unterkante Markise ist einzuhalten.

Die mögliche Auskragungstiefe für Markisen ist abhängig von der Gegebenheit des Straßenraumes und im Einvernehmen mit der Stadt festzulegen.

Vordächer sind nur als leichte, filigrane -von der Fassade getrennte- Konstruktionen zulässig. Die Auskragung des Vordaches darf max. 80 cm betragen.

Markisen und Vordächer in glänzendem Material und/oder grellen Farben sind nicht zulässig.

2.1.3 Rolläden
Zum öffentlichen Raum sichtbare Rolläden- und Sonnenschutzkästen sind nicht zulässig.

2.1.4 Antennenanlagen und technische Aufbauten
Antennenanlagen und technische Aufbauten sollen vom öffentlichen Raum nicht in Erscheinung treten. Bei giebelständigen Gebäuden sind sie mind. 5,00 m von der Straßenfront zurückgesetzt anzubringen.

2.2 Material und Farbe
Zulässige Materialien sind Putz und Fachwerk.

Wandverkleidungen und Fassaden aus Metall oder Kunststoff sowie Verblendungen, die Mauerwerk und andere natürliche oder gebrannte Materialien nachahmen (Imitate) sowie spiegelnde Oberflächen - außer Glas, sind nicht zulässig. Glatte, seidenmatte oder glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Die mit Putz versehenden Fassadenflächen dürfen nur matte Farbanstriche erhalten. Seidenmatte Anstriche sind nur für die Fenster, Dachrinnen und Fallrohre gestattet.

3.0 Werbeanlagen
In den Kerngebieten (MK) sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Werbeanlagen mit Signalfarben und Farben der Verkehrssignalanlagen ausgeschlossen.

In den Kerngebieten (MK) sind max. 2 Werbeanlagen je Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfenbis zu einer Höhe von 0,20 m unter Unterkante der Fenster ds 1. Obergeschosses angebracht werden.

Gegenüber der Gebäudewand auskragende Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 0,80 m und einer Breite von max. 0,80 m zulässig. Flach auf der Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 0,60 m und einer Breite von 3,00 m bzw. bei Verwendung von Einzelbuchstaben max. 5,00 m zulässig.

Nachrichtliche Angaben und Hinweise

1.0 Altlasten

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Wasser- bzw. Abfallbehörde, Kreis Minden-Lübbecke, umgehend zu unterrichten, ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen. Durch eine Ortsbegehung der Unteren Bodenschutzbehörde konnte jedoch ein Altlastenverdacht ausgeräumt werden.

2.0 Bodenfunde / Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes, Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Lübbecke als untere Denkmalschutzbehörde und dem westfälischen Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege Münster, Tel.: 02 51. 15 91 281), dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung.
2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (SGV. NW. 232, in der derzeit geltenden Fassung.
3. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (SGV. NW. 2023), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Verfahren

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 05.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/23/158 "Innenstadtquartier Niedernstraße / Niederwall gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 27.02.2009

..... (Bürgermeisterin) ..... (Schriftführer)

Der Aufstellungsbeschluss ist am 20.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 27.02.2009

Die Bürgermeisterin

.....

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 25.03. bis einschließlich 24.04.2008 stattgefunden

Lübbecke, den 27.02.2009

Die Bürgermeisterin

.....

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 22.10.2008 dem Bebauungsplan Nr. 1/23/158 "Innenstadtquartier Niedernstraße / Niederwall als Entwuf zugestimmt und dessen öffentlich Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 27.02.2009

..... (Bürgermeisterin) ..... (Schriftführer)

Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1/23/158 "Innenstadtquartier Niedernstraße / Niederwall" ist am 05.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 27.02.2009

Die Bürgermeisterin

.....

Die Planunterlagen und die Begründung haben in der Zeit vom 13.11 bis einschl. 15.12.2008 bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauen, Kreishausstraße 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Lübbecke, den 27.02.2009

Die Bürgermeisterin

.....

Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 26.02.2009 gemäß § 10 BauGB sowie der §§ 7 (1) und 41 (1 g) der Gemeindeordnung NRW den Babauungsplan Nr. 1/23/158 "Innenstadtquartier Niedernstraße / Niederwall" als Satzung beschlossen.

Lübbecke, den 27.02.2009

..... (Bürgermeisterin) ..... (Schriftführer)

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass die Satzung über den Bebauungsplan nebst Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauen, Kreishausstraße 2-4, öffentlich ausliegt.
Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich geworden.

Lübbecke, den 18.03.2009

Die Bürgermeisterin

.....

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

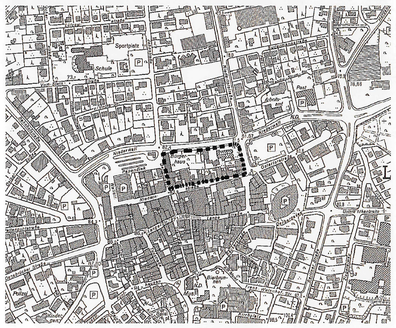
Lübbecke, den 01.07.2009

Die Bürgermeisterin

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 20.09.2008
Die Festlegung der Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den .....

Übersichtsplan M 1:5000; Geobasisdaten: Kreis Minden-Lübbecke Kataster- und Vermessungsamt MI-07-BSN-01712 - DGK



Stadt Lübbecke
Gemarkung Lübbecke
Bebauungsplan Nr. 1/23/158
"Innenstadtquartier Niedernstraße/Niederwall"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Abschrift

StädtebauArchitektur
Dipl.-Ing. Annelie Langelahn

Leverner Straße 8 _ 32351 Stemwede
Fon: 0 57 45. 22 21 _ Fax: 0 57 45. 18 97
Mail: info@StaedtebauArchitektur.eu _ Mobil: 01 73. 60 33 590