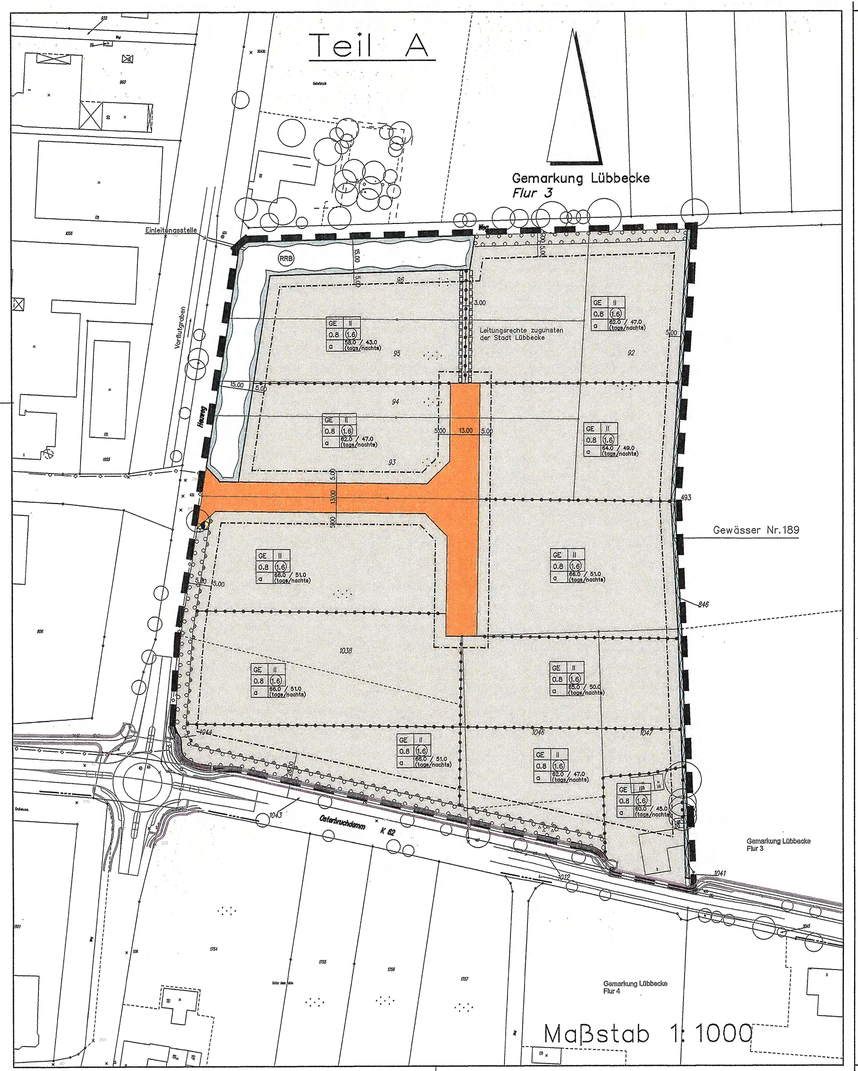


PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.6 Geschoßflächenzahl

0.8 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Zu- und Abfahrtsverbot

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung Elektrizität

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

RRB Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

58.0 / 43.0 (tags/nachts) immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel, pro m² tags/nachts

Bestandsdarstellung, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Flurgrenze

937 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

vorh. Gebäude

vorh. Bäume

Planung Kreisstraße K 62 Osterbruchdamm nachrichtlich übernommen

10kV Erdkabel

Teil B

Örtliche Bauvorschriften
(gemäß § 86 BauO NRW)

1. Dachgestaltung
Dächer sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer auszuführen. Untergeordnete Gebäude oder Gebäudeteile sowie Nebenanlagen sind auch mit geneigten Dächern zulässig.
Dacheindeckungen mit glasierten Oberflächen sind nur mit Ausnahme zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig

2. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an den Außenwänden der Gebäude bis zu deren Oberkante zulässig, sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche parallel zur K 62 (Osterbruchdamm). Hier jedoch begrenzt auf die Höhe von max. 2 m über dem Bezugspunkt.
Beleuchtete Werbeanlagen sind nur selbstleuchend zulässig bzw. die zur Beleuchtung eingesetzten Lichtquellen dürfen max. 2 m von der Werbeanlage entfernt sein.

Grünordnerische Festsetzungen

* Die nachfolgend genannten Anpflanzungen sind bis spätestens 2 Jahren nach Erschließung des Baugebietes durchzuführen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen, die Pflanzflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz NRW (§ 41 ff) sind einzuhalten.

* An der südlichen und westlichen Seite des Plangebietes ist ein 5m breiter Pflanzstreifen zur Anpflanzung einer freiwachsenden dreireihige Hecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern, Pflanzung dreireihig. Heister in mittlerer Reihe, Pflanzabstand 1.20 m, Reihenabstand 1.25 m .

Geeignete Arten sind :

Bäume 2. Ordnung (Heister) Heister, 2xv., 200–250

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Vogelbeere

Sträucher Sträucher, 2xv., 60– 100

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Rosa canina
Viburnum opulus
Roter Hartriegel
Haselnuss
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Hunds–Rose
Schneeball

Textliche Festsetzungen

1. Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Kommunikation dienen.

2. Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird auf GRZ 0.8 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4, Satz 4 BauNVO ist nicht zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Im GI Gebiet wird die max. Gebäudehöhe auf 12 m über den Bezugspunkt festgesetzt.
Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch betriebstechnisch bedingte Einrichtungen und Aufbauten geringfügig überschritten werden (gem. § 16 (6) BauNVO).

4. Bezugspunkt
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der Fahrbahn (im fertigen Ausbauzustand) der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

5. Gaststätten
In dem Gewerbegebiet werden Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

6. Vergnügungsstätten
Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

7. Leitungsrecht
Bei einer Bebauung über dem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Lübbecke ist die hier zu verlegende SW–Haltung bzw. RW–Haltung in einem zuvor verlegtem Stahlrohr, als Mediumrohr einschließlich der hierfür notwendigen PE–Abstandhalter einzuziehen.

8. Einzelhandelsbetriebe
Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten und Dienstleistungsbetriebe mit zentrumstypischer Ausrichtung sind gemäß §1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
Als innenstadtrelevante Sortimente gelten :

Antiquitäten
Babyartikel
Bastelbedarf
Bekleidung, Pelze
Bettwaren/Heimtextilien
Blumen, Zimmerpflanzen
Bücher, Papier, –Bürobedarf, Schreibwaren
Drogerieartikel, Kosmetische Artikel
Einrichtungsartikel
Eisenwaren/Hausratsartikel
Elektrokleingeräte
Fotoartikel
Geschenk–, Glas–, Porzellan–, Keramikartikel
Handarbeitsartikel, Strickwaren
Haushaltswaren
Hörgeräte, Optische Artikel
Kunstgewerbe, Lederwaren
Leuchten/Elektroartikel
Modelleisenbahnen
Märoocomputer
Musikalien
Nahrungs– und Genussmittel, Getränke
Pharmazeutische Artikel
Radio, TV, Videogeräte
Raumausstattungsartikel
Reform–, Naturwaren
Sanitätsartikel
Schuhe
Spielwaren
Spiegel
Sportartikel, sportbekleidung
Tabakwaren
handgefertigte Teppiche
Telefone, Telefonzubehör
Tiere, Zoologischer Bedarf
Unterhaltungselektronik, Bild–, Tonträger
Uhren, Schmuckwaren
Versandhausartikel
Wäsche/Miederwaren, Badeartikel
Zeitschriften

Folgende Dienstleistungsbetriebe mit zentrumstypischer Ausrichtung sind ausgeschlossen :

Arzt– und Anwaltspraxis
Bank– und Sparkassenfilialen
Chemische Reinigung
Friseör
Gallerie
Lotto– und Totoannahmestelle
Massagepraxis
Reisebüro
Sauna–, Bräunungs–, Fitnessstudio
Schuh– und Schlüsselservice
Sonnenstudio
Versicherungs– und Maklerbüro

9. Abweichende Bauweise
Die Gebäude dürfen die in § 22 (2) BauNVO festgesetzte höchstzulässige Länge von 50 m überschreiten.

10. Arbeitsraum
An der östlichen Plangebietsgrenze liegt auf dem Flurstück 846 das Gewässer Nr. 189, das durch einen westlich anliegenden 4,0 m breiten Arbeitsraum unterhalten und bewirtschaftet wird. Hiervon ausgenommen ist das Flurstück 1047. Der Arbeitsraum ist von jeglicher Bebauung und störender Bepflanzung freizuhalten.

HINWEISE

1. Im Plangebiet können nach Erfahrung des Amtes für Bodendenkmalpflege archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden. In Abstimmung und Anwesenheit des Amtes für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Bielefeld, Tel. 0521–5200250) ist im Bereich der Wegetrassen der Humus–/Oberboden mit einem Bagger mit Grabenschaufel abzutragen. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung sollte diese Maßnahme mindestens acht Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten stattfinden.

2. Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen sind die Norm DIN 18 300 "Erdarbeiten" und DIN 18 915 "Bodenarbeiten" zu beachten.

3. Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumungsdienst zu verständigen.

4. Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gemäß § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 44 BauONW zu beachten.

5. Bei der Schaffung neuer Nutzungs– und Baurechte ist nach dem Prioritätengrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und evtl. erforderliche (Schall–) Schutzmaßnahmen dem Vorhabenträger aufzulegen.

6. Soweit sich bei Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf Kontamination des Bodens oder Baukörpers mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist der Kreis Minden –Lübbecke – untere Abfallwirtschaftsbehörde – unverzüglich durch denverantwortlichen Bauleiter bzw. die Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße Entsorgung der Verunreinigung sicherzustellen.

7. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Änderung bzw. Verlegung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits, wird gebeten, sich mind. 3 Mon. vor Baubeginn mit der zuständigen Deutschen Telekom AG, T–Com, TI Niederlassung Nordwest, PTI 12, Postfach 2180, 49011 Osnabrück in Verbindung setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabel–beballung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

8. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die RWE Westfalen–Weser–Ems Netzservice GmbH, Netzplanung in Rahden, Telefon 05771/ 9742–0 sowie andere Versorgungsträger sind nach vorheriger Rücksprache bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

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 (SVG. 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 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

VERFAHREN

Der Haupt– und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 12.05.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/01/155 "Nördlich Osterbruchdamm" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 30.10.2006 (Bürgermeisterin) (Schriftführer)

Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 30.10.2006 Die Bürgermeisterin

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 13.03. bis einschl. 03.04.2006 stattgefunden.

Lübbecke, den 30.10.2006 Die Bürgermeisterin

Der Haupt– und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 14.06.2006 dem Bebauungsplan Nr. 11/01/155 "Nördlich Osterbruchdamm" als Entwurf zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 30.10.2006 (Bürgermeisterin) (Schriftführer)

Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 11/01/155 "Nördlich Osterbruchdamm" ist am 26.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 30.10.2006 Die Bürgermeisterin

Die Planunterlagen und die Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 04.07. bis einschl. 04.08.2006 bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauen, Kreishausstraße 2–4, während der Dienststunden zu jedermans Einsicht öffentlich ausgelegen.

Lübbecke, den 30.10.2006 Die Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 26.10.2006 gemäß § 10 BauGB sowie der §§ 7 (1) und 41 (1 g) der Gemeindeordnung NRW den Bebauungsplan Nr. 11/01/155 "Nördlich Osterbruchdamm" als Satzung beschlossen.

Lübbecke, den 30.10.2006 (Bürgermeisterin) (Schriftführer)

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.11.2006 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, Kreishausstr. 2–4, öffentlich ausliegt. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich geworden.

Lübbecke, den 03.11.2006 Die Bürgermeisterin

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lübbecke, den ..... Die Bürgermeisterin

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand : 14.03.2005
Die Festlegung der Planung ist geometrisch eindeutig.

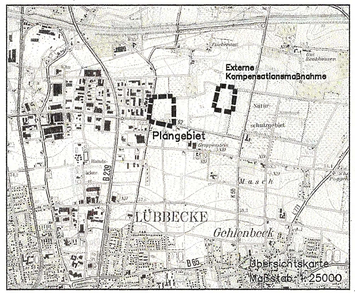
KREIS MINDEN–LÜBBECKE
Der Landrat
– Kataster– und Vermessungsamt –
– Im Auftrage –

Minden, den 28.11.06

STADT LÜBBECKE
Kreis Minden – Lübbecke

Bebauungsplan Nr. 11/01/155
" Nördlich Osterbruchdamm "

SATZUNG



PLANUNGSGEMEINSCHAFT
SUDAU+PARTNER
ING.–ZENTRUM OSNABRÜCK

DATUM: 20.02.2006
Geändert: 09.05.2006
W.–D. SUDAU BER.ING