TEIL A
PLANZEICHNUNG

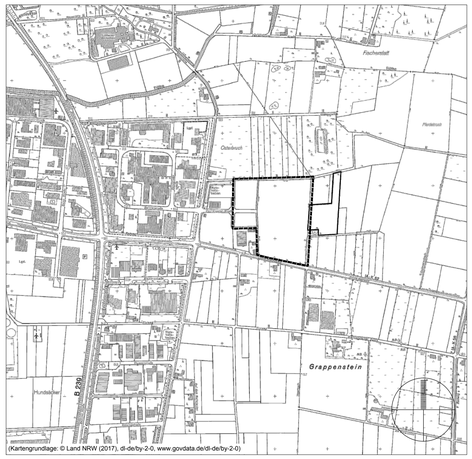
M 1 : 1.000



© Datenlizenz Deutschland – Land NRW/ Kreis Minden-Lübbecke, Kataster- und Vermessungsamt, Version 2.0 (2017)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 25.01.2017 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11/02/165 "Industriegebiet westlich Jägerbach" gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen. Lübbecke, den 17.11.2017 (Bürgermeister) (Schriftführer)	Der Einleitungsbeschluss ist am 23.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Lübbecke, den 17.11.2017 (Bürgermeister)	Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 01.03.2017 bis einschl. 23.03.2017 stattgefunden. Lübbecke, den 17.11.2017 (Bürgermeister)	Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 05.07.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Lübbecke, den 17.11.2017 (Bürgermeister) (Schriftführer)	Die Offenlegung des Bebauungsplanes ist am 04.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Lübbecke, den 17.11.2017 (Bürgermeister)	Die Planunterlagen haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2017 bis einschl. 14.09.2017 bei der Stadt Lübbecke, Bereich Stadtplanung, Kreishausstraße 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Lübbecke, den 17.11.2017 (Bürgermeister)
Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 16.11.2017 gemäß § 10 BauGB sowie der §§ 7(1) und 41 (1g) der Gemeindeordnung NRW die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11/02/165 "Industriegebiet westlich Jägerbach" als Satzung beschlossen. Lübbecke, den 17.11.2017 (Bürgermeister) (Schriftführer)	Es wird bestätigt, dass diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11/02/165 "Industriegebiet westlich Jägerbach" mit dem Beschluss des Rates der Stadt Lübbecke vom 16.11.2017 übereinstimmt. Lübbecke, den 17.11.2017 (Bürgermeister)	Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass die Satzung über den Bebauungsplan nebst Begründung während der Dienststunden bei der Stadt Lübbecke, Bereich Stadtplanung, Kreishausstr. 2-4, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich geworden. Lübbecke, den __.__.____ (Bürgermeister)	Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 07.06.2017 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig und entspricht §1 der Planzeichenverordnung. Lübbecke, den 17.11.2017 (ÖBVI)	Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. Lübbecke, den __.__.____ (Bürgermeister)	Der Bebauungsplan wurde erstellt von: 0,9 stadtplanung olaf schramme dipl.-ing. stadtplanung stadtplaner aknw - srl Opferstraße 9 32423 Minden Tel. 0571 972695-96 Fax. 0571 972695-98 Minden, den 17.11.2017 (Dipl.-Ing. O. Schramme)



Übersichtsplan M 1: 10.000

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE — **Gewerbegebiet** (gem. § 8 BauNVO)

GI — **Industriegebiet** (gem. § 9 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 23 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

z.B. 0,8 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

1,6 — **max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

10 — **Baumassenzahl** (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

a — **abweichende Bauweise** i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 (4) BauNVO)

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

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

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung- Maß der baulichen Nutzung / Emissionskontingentierung (gem. §§ 1 (4) u. 16 (5) BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

4. Grünordnerische Festsetzungen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Bäume mit Bindung zum Erhalt (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

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

Wasserfläche (Gewässer)

Umgrenzung Regenrückhaltebecken (RRB)

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

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

Planbereich B- Externe Kompensationsfläche

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

3,0 — **Bemaßung in Meter**

Richtungssektor A (gem. Schallimmissionsprognose, siehe textliche Festsetzung § 7)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO und ein Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

(2) Im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes und des Industriegebietes sind Bordelle und bordellartige Betriebe als Gewerbebetriebe eigener Art und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
In dem Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und in dem Industriegebiet die gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind in dem Industriegebiet und dem Gewerbegebiet Betriebe, die auch dem Verkauf an Endverbraucher dienen (Werksverkauf), wenn dieser Verkauf nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Dienstleistung, der Be- und Verarbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und sich dem Hauptbezug unterordnet. Der Flächenanteil der Verkaufsfläche darf 200 m² nicht überschreiten. Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß „Lübbecker Liste" sind nicht zulässig.

zentren-/ nahversorgungsrelevante Sortimente
Backwaren / Konditoreiwaren (n)
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel Fleisch- und Metzgereiwaren (n)
Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel) (n)
Getränke (n)
Nahrungs- und Genussmittel (n)
Schnittblumen (n)
Zeitungen / Zeitschriften (n)
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 / Regen-schirme
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 (gemäß § 14 BauNVO)
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Kommunikation dienen. Als Ausnahme können Nebenanlagen, die der Ableitung von Abwasser sowie der Nutzung von erneuerbaren Energien dienen, zugelassen werden.

§ 3 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird im GI auf GRZ 0,7 festgesetzt. Im Bereich des GE wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4, Satz 4 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 4 Baumassenzahl
Innerhalb des GI ist die Baumassenzahl auf 10,0 begrenzt.

§ 5 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
(1) Im GE wird die max. Gebäudehöhe auf 12 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Im GI 1 wird die max. Gebäudehöhe auf 14 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Im GI 2 wird die max. Gebäudehöhe (H 1) 9 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Für den Bau von Hochregallagern wird die max. Höhe (H 2) auf 22 m über dem Bezugspunkt begrenzt.

(2) Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen, mit Ausnahme von Hochregallagern, durch betriebstechnisch bedingte Einrichtungen und Aufbauten geringfügig überschritten werden (gem. § 16 (6) BauNVO).

§ 6 Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen innerhalb des festgesetzten Industriegebietes wird eine Höhe von 52,5 m NHN festgesetzt. Innerhalb der Gewerbegebiete wird als Bezugspunkt eine Höhe von 53,2 m NHN festgesetzt.

§ 7 Begrenzung von Lärmemissionen
Innerhalb des Plangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 -22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Für in den im Plan dargestellten Richtungssektor A liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch L_{EK} +L_{EK},zus ersetzt werden.
Referenzpunkt: X = 32475079 Y = 5797258 (UTM/ETRS) Sektor A: Von 360 Grad bis 100 Grad LEK, zus T,N = 6 dB.

§ 8 Grünordnerische Festsetzungen
(1) Die nachfolgend genannten Anpflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn 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.

(2) An der nördlichen und östlichen Seite des Plangebietes ist ein 5 m bzw. 10 m breiter Pflanzstreifen zur Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern aus folgender Liste anzulegen:

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Haselnuss
Populus tremula	Aspe	Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche	Rosa canina	Hunds-Rose
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Rhamnus frangula	Faulbaum
		Salix cinerea	Grauweide
		Viburnum opulus	Schneeball

Sträucher sind in den Qualitäten 2x verpflanzt, H 60-100 und Heister in den Qualitäten 2x verpflanzt, H 100-150 zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt in 4 Reihen mit Gehölzgruppen von 3-5 Stück. Die Pflanzabstände betragen zwischen und innerhalb der Reihen 1,50 m.

(3) Das Niederschlagswasser in dem GI-Gebiet ist über eine naturnah angelegte Regenrückhaltung in den Jägerbach zu entwässern. Die Umgebung ist naturnah mit Gehölzen der Liste aus Nr. 2 unter Freihaltung eines Weges für Unterhaltungsarbeiten am Rückhalteteich zu bepflanzen.

(4) Die drei Kopfweiden im Uferbereich des Jägerbaches werden zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang der Bäume sind neue Kopfweiden, Salix alba, Kopfweide Solitär, 4x verpflanzt, Stammhöhe 150-200, Stammumfang 18-20 zu pflanzen.

§ 9 Externe Kompensationsmaßnahmen
Zur externen Kompensation ist im Planbereich B auf dem Flurstück 64 der Gemarkung Lübbecke, Flur 3 ein Kompensationsdefizit in Höhe von 55.801 Werteinheiten durch die Anlage von 3 Kleingewässern, dem Anpflanzen von standortheimischen Gehölzinseln und der Schaffung von Offenlandstrukturen in Form von Sukzessionsflächen auszugleichen.

§ 10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB und § 9 (6) BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von baulichen Anlagen oder Nebenanlagen sowie Befestigungen unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gem. § 86 BauO NRW 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
Dächer sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer auszuführen. Untergeordnete Gebäude oder Gebäudeteile sowie Nebenanlagen sind auch mit geneigten Dächern zulässig. Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen sind mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nicht zulässig.

§ 3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an den Außenwänden der Gebäude bis zu deren Oberkante zulässig, sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. In einem Bereich bis 20 m parallel zur nördlichen Fahrbahnbegrenzung der K 62 (Osterbruchdamm) sind Werbeanlagen unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur selbstleuchtend zulässig bzw. die zur Beleuchtung eingesetzten Lichtquellen dürfen max. 2 m von der Werbeanlage entfernt sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 84 (1) BauO NRW geahndet werden.

HINWEISE

Bodendenkmäler
Im Plangebiet können archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden. Daher ist eine archäologische Untersuchung durch die LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld (Tel. 0251/ 591-8961) erforderlich. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung sollte diese Maßnahme mind. 8 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchgeführt werden.
Darüber hinaus können bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden. Diese Entdeckungen sind gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Stadt Lübbecke und dem LWL - Archäologie für Westfalen, s.o.) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG).

Immissionsschutz/ DIN-Normen
Die DIN 45691 "Geräuschkontigentierung" und die "Prognose von Schallimmissionen, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 27.04.2017" kann bei der Stadt Lübbecke, Dezernat 3, Kreishausstraße 2-4, 32312 Lübbecke, zu den Dienststunden eingesehen werden.

Drainageleitungen
In dem festgesetzten Industriegebiet befinden sich Drainageleitungen, die auch für die Entwässerung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen erforderlich sind. Diese sind im Rahmen der Tiefbauarbeiten zu erhalten oder zu verlegen und die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten.

Stadt Lübbecke

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 11/02/165 "Industriegebiet westlich Jägerbach"

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

0,9 stadtplanung