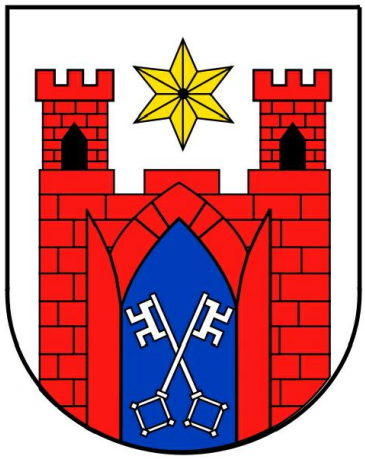
Stadt Lübbecke



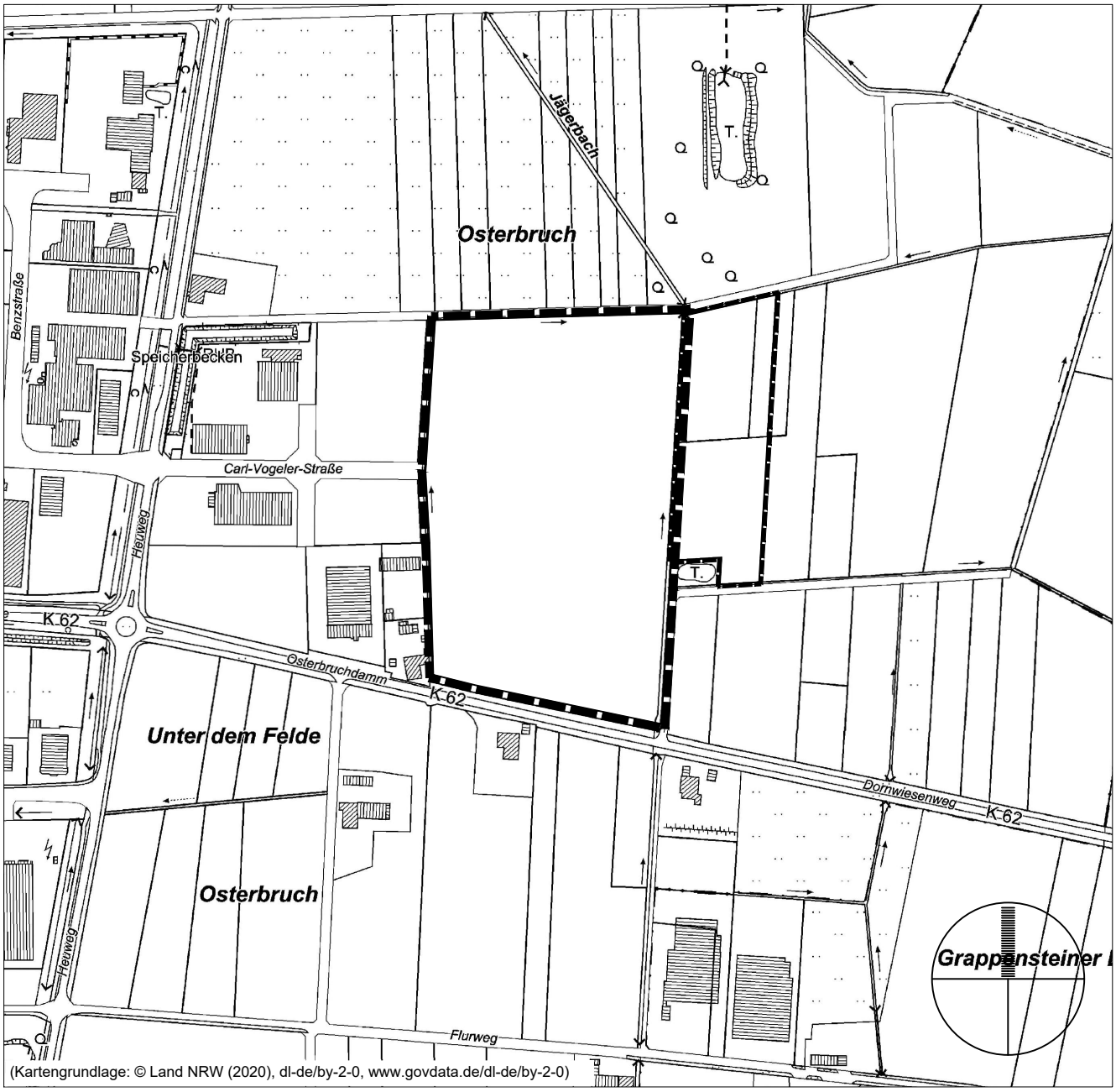
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/02/165 **"Industriegebiet westlich Jägerbach"**

gem. § 13 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 mit Umweltbericht (Teil C).

0.9 stadtplanung



Übersichtsplan M 1: 5.000

Rückhaltebecken

RHB

Gemarkung Lübbecke
Flur 3

RRB

Planbereich B

GI 1	0,7
GH 1 max. 9 m	GH 2 max. 22 m
10	a
L_{EK}tags 66 dB(A)	
L_{EK}nachts 52 dB(A)	

GI 2	0,7
GH max. 14 m	a
10	
L_{EK}tags 62 dB(A)	
L_{EK}nachts 48 dB(A)	

Carl–Vogeler–Straße

Osterbruchdamm

K 62

Jägerbach

Graben

Weg

Graben

Unter dem Felde

1079 1085 1109 1113 1057 1112 1077 1084 1086 1087 1083 1092 1755 1756 1757 1062 1063 1029 1064 1065 1074 1077 1086 1087 849 850 851 852 848 309/73 66/1

Teil A: Planzeichnung
M 1: 1.000 (Format DIN A2)

Stand: 14.08.2020

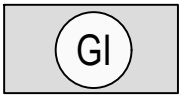
Stadt Lübbecke
2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 11/02/165
"Industriegebiet westlich Jägerbach"

Planverfasser:
0.9 stadtplanung
olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98

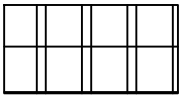
© Geobasis NRW, Kreis Minden-Lübbecke, Kataster- und Vermessungsamt, 20-BSN-00903

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO)



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

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,7 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr.1 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)

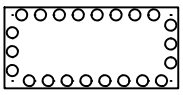
GH max. xx m — **max. Gebäudehöhe** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

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

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

Straßenbegrenzungslinie

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)

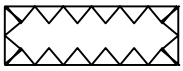
5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)



Wasserfläche (Gewässer)



Umgrenzung Regenrückhaltebecken (RRB)



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

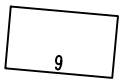
6. Sonstige Planzeichen



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

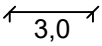


Planbereich B - Externe Kompensationsfläche



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein



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 der Bebauungsplanänderung wird ein Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

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

(3) Ausnahmsweise zulässig sind in dem Industriegebiet 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, Stellplätze und Nebenanlagen (gem. §§ 12, 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. Pkw-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Feuerwehrzufahrten sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

§ 3 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird im GI auf GRZ 0,7 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4), Satz 4 BauNVO ist nicht zulässig.

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

§ 5 Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird innerhalb des festgesetzten Industriegebietes eine Höhe von 52,5 m NHN festgesetzt.

§ 6 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.

§ 7 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) In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der östlichen Seite des Plangebietes sind 20 Einzelbäume mit 25 m² Kronentraufe anzupflanzen.

(4) 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.

(5) 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.

§ 8 Externe Kompensationsmaßnahmen
(1) Zur externen Kompensation ist im Planbereich B ein Kompensationsdefizit in Höhe von 58.354 Werteinheiten durch eine naturnahe Gestaltung des Jägerbach und Entwicklung einer artenreichen Wiese oder Weide sowie die Anlage einer Blänke auf mind. 2000 m² auszugleichen.

(2) Der im Planbereich B entstehende Kompensationsüberschuss in Höhe von 2.614 Werteinheiten kann für andere naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

§ 9 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. § 89 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. § 86 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.