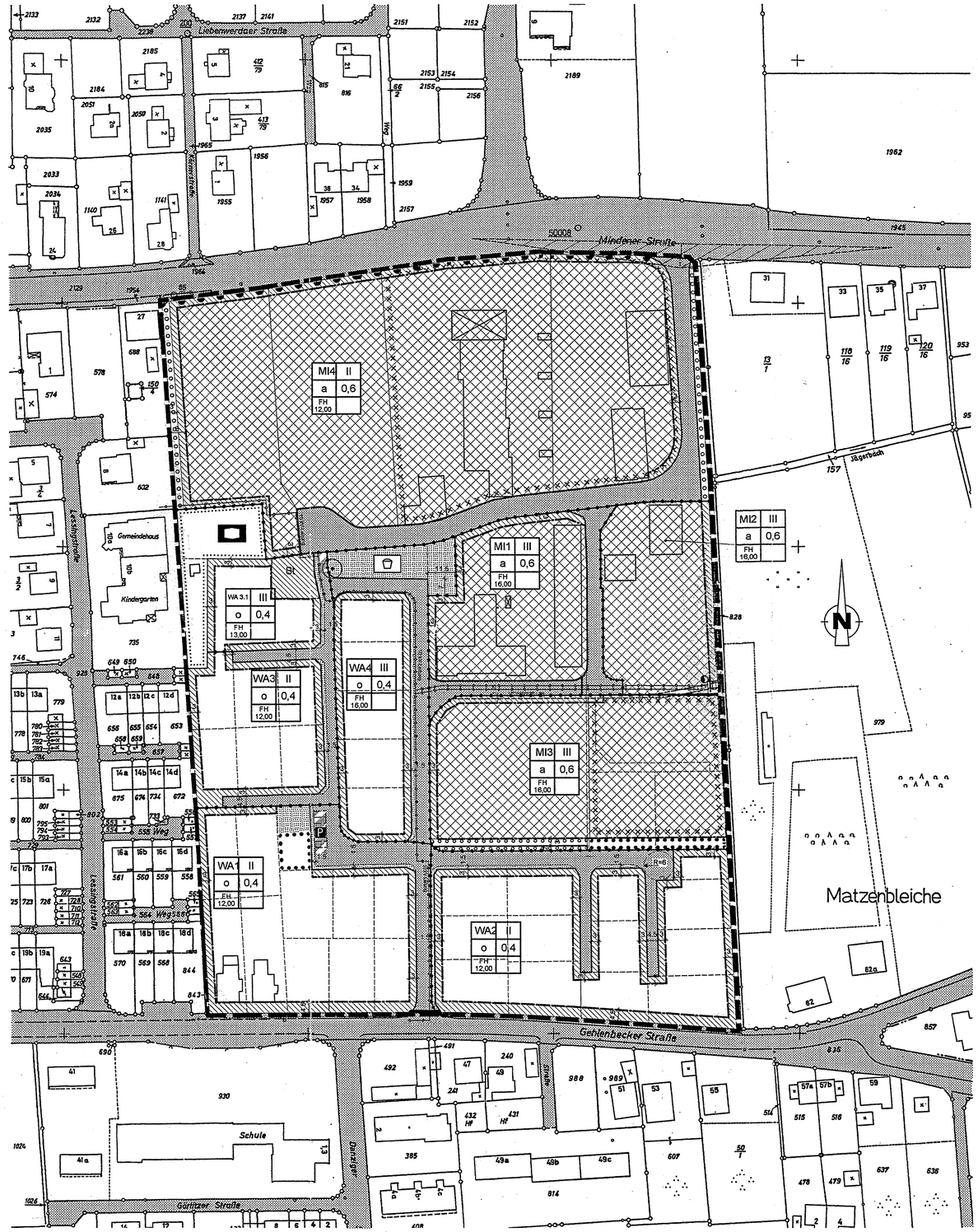
# TEIL A PLANZEICHNUNG

## 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG




M = 1:1000

# TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
1. WA- allgemeines Wohngebiet (untergliedert in Teilgebiete 1, 2, 3, 3.1 und 4)
2. MI- Mischgebiet (untergliedert in Teilgebiete 1, 2, 3 und 4)

1.1.2 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im WA und MI-Gebiet (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind in den WA-Teilgebieten Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

In den MI-Teilgebiet 1, 2, 3, 3.1 und 4 sind Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs.2 Nr.7 und 8 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V. m. Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe in den MI-Gebieten mit den nachfolgend genannten innenstadtrelevanten Sortimenten unzulässig:

Als innenstadtrelevante Sortimente gelten:

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

Ausnahmsweise können in den MI- Gebieten Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche insgesamt nicht 600 m² überschreitet und die Randsortimente (sowohl innenstadtrelevant als auch nicht innenstadtrelevante Sortimente) eine Verkaufsfläche (in der Gesamtsumme) von bis zu 5 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche darf in den WA-Gebieten mit der festgesetzten GRZ von 0,4 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf in den MI-Gebieten mit der festgesetzten GRZ von 0,6 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Die zulässige Nebenanlage darf mit den Baumaterialien und der Dachneigung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen im WA-Gebiet (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Der Bezugshöhenpunkt ist der Schnittpunkt der Mittellinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Gebäudes (Gebäudeachse).

a) Die Firsthöhe FH (oberste Dachbegrenzungskante) der Gebäude wird in den Teilgebieten WA 1, 2, 3 und MI 4 auf max. 12,00 m festgesetzt.

b) Die Firsthöhe FH (oberste Dachbegrenzungskante) der Gebäude wird in dem Teilgebiet WA 3.1 auf max. 13,00 m festgesetzt.

c) Die Firsthöhe FH (oberste Dachbegrenzungskante) der Gebäude wird in den Teilgebieten WA 4 sowie MI 1,2 und 3 auf max. 16,00 m festgesetzt.

1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die offene Bauweise (o) wird für die Teilgebiete WA 1, 2, 3, 3.1 und 4 und MI 2 festgesetzt (§ 22 BauNVO Abs 2) Die abweichende Bauweise (a) wird für die Teilgebiete MI 1, 3 und 4 festgesetzt. Hier sind Gebäudelängen bis 100 m zulässig (§ 22 BauNVO Abs. 4)

1.6 Überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als Ausnahme können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Windfängen sowie Wintergärten überschritten werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind im Vorgartenbereich, d.h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig. Ausnahmen sind Stellplätze und überdachte Stellplätze wie Carport's.

1.7 Grünordnerische textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

a) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische und landschaftstypische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Eine Unterbrechung des festgesetzten Pflanzstreifens auf der Ostseite der Straße „Am Zollamt" in insgesamt max. 12 m Breite ist ausnahmsweise zulässig.

b) Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:

Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Laubgehölzbestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Gehölze der gleichen Art zu ersetzen. Ergänzungspflanzen sind zulässig.

c) Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Pro Grundstück ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebieten) 1 hochstämmiger Obstbaum oder ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## 2. Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Dachform, Dachneigung

In den WA Teilgebieten sind für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, nur geneigte Dächer mit Neigungen innerhalb eines Bereiches zwischen 22° - 48° zulässig. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

In den MI-Gebieten sind zusätzlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Breite aller Dachaufbauten und -einschnitte in den WA Teilgebieten darf zusammengerechnet nicht mehr als 1/2 der Traufläge des Daches betragen. Bei Doppelhäusern dient die Traufläge einer Dachseite pro Einzelgrundstück als Bemessungsgrundlage. Der lichte Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mind. 1,20 m betragen.

2.1.3 Dacheindeckung, Dachfarbe

Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind im gesamten Plangebiet nur Dachpfannen in gedeckten Farben folgender Farbtöne zulässig: rot bis braun, anthrazit bis schwarz. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachdeckung (Ziegelformat/-farbe) auszuführen.

Bei der Ausführung von Flach- und flachgeneigten Gründächern können abweichende Materialien eingesetzt werden.

2.2 Außenwand- und Fassadengestaltung

Die Außenwände von Doppelhäusern in den Wohngebieten (WA-Gebiet) sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten. Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind hier nicht zulässig.

## 3. Hinweise, Nachrichtliche Angaben

3.1 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Zur Befestigung von Grundstückswegen und Zufahrten soll ein fugenreiches Pflaster, wie z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster mit splittverfüllten, aufgeweiteten Fugen oder Kammern verwendet werden.

3.2 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege Münster, Tel. 0251/591281) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

3.3 Altlasten

Bedingt durch die Vornutzung als Kasernengelände sind Untergrundverunreinigungen nicht auszuschließen. Die Flächen, die auf Grund ihrer Vornutzung als Tankstelle oder Werkstattnutzung besonders gefährdet waren, sind wie unter Punkt 15 der Planzeichenerklärung angegeben gekennzeichnet. Im Zuge von Erschließungs- oder Baumaßnahmen ist grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten (Verfärbungen, Gerüche, Fremdsubstanzen etc.) zu achten. Beim Antreffen von Bodenverunreinigungen ist unverzüglich das Umweltamt des Kreises Minden-Lübbecke zu informieren.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- z.B. 0,6 — Grundflächenzahl
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH — z.B. FH 12,00 m von Oberkante Mitte fertiger Straße

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze

**4. 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: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**6. Verkehrsflächen**

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Hier: Fuß- und Radweg
- P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Hier: Öffentliche Parkfläche
- Sichtdreieck, Bebauung nicht zulässig, Bepflanzung bis max. 0,60 m Höhe

**7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**

- Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation

**9. Grünflächen**

- Straßenbegleitgrün
- Öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung; Hier: Spielplatz

**13. Natur- und Landschaftspflege**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen
- Erhalt von Bäumen

**15. Sonstige Planzeichen**

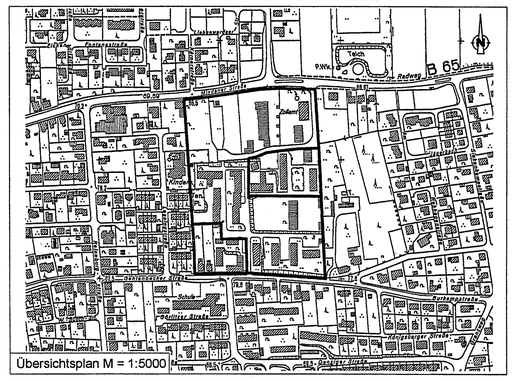
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein sollen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- LR, Leitungsrecht für Abwasserleitungen der Stadt Lübbecke
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

**Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**

- Nicht überbaubare Grundstücksfläche. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind gemäß § 12 und § 14 BauNVO zulässig.
- Nichtöffentliche Straßenverkehrsfläche
- z.B. — Maßzahlen
- R=6 — Radius in (m)
- 10 kV-Elt.-Leitung (nachrichtl.)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- z.B. 1020 — Flurstücksnummer

# STADT LÜBBECKE
# KREIS MINDEN-LÜBBECKE

## Bebauungsplan Nr. 5/14/146
"Ehemalige Tuniskaserne"
3. vereinfachte Änderung




Übersichtsplan M = 1:5000

12.08.2008

M = 1:1000


PLENGE & PLENGE
Architekt + Beratender Ingenieur
Jösser Weg 59, 32469 Petershagen, OT. Windheim
Tel.: 05705/1441-0, Fax: 05705/1441-99, www.plenge-plenge.de