STADT LÜBBECKE

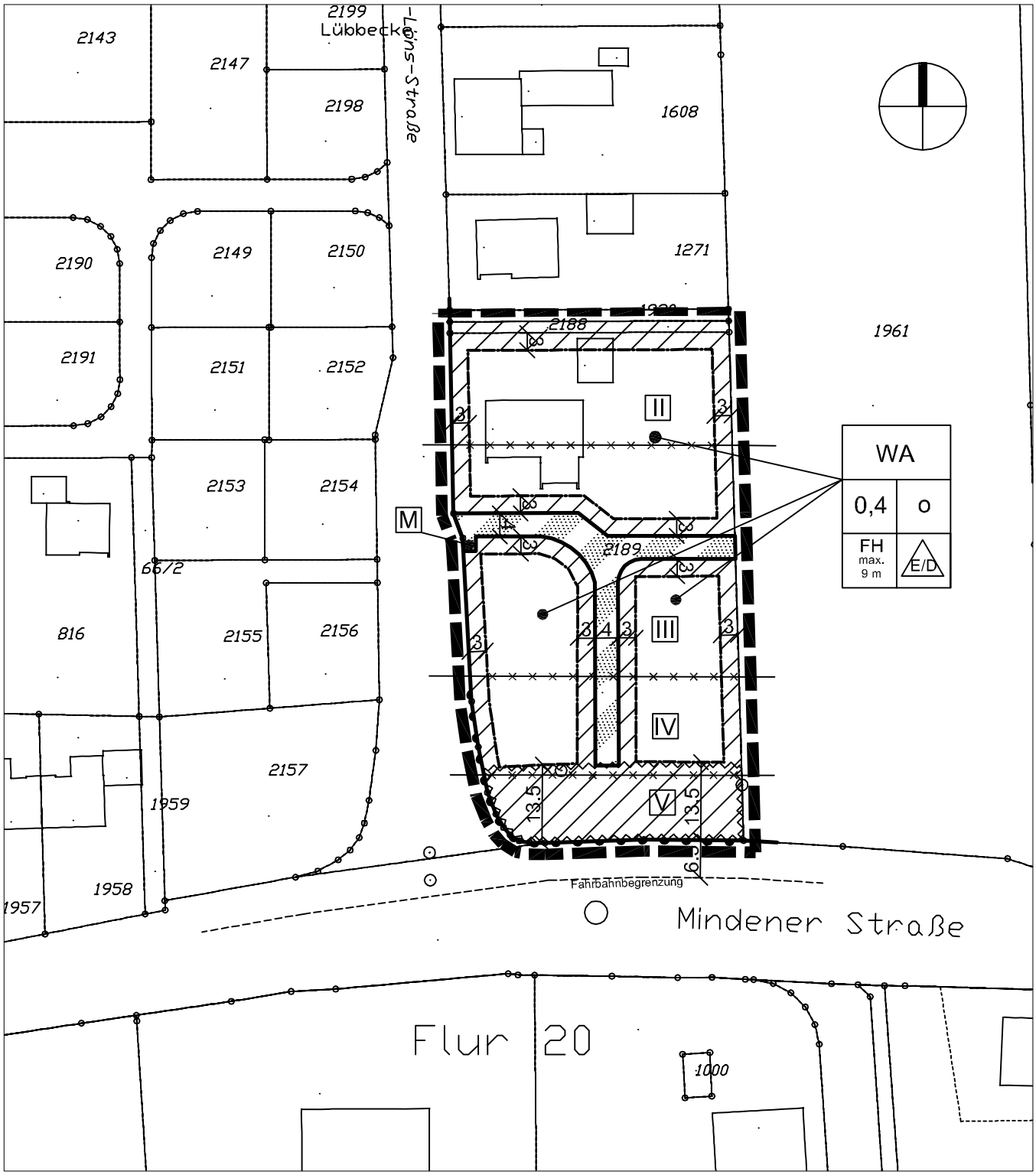
BEBAUUNGSPLAN NR. 7/07/157 "Östlich Hermann-Löns-Straße / Nördlich Mindener Straße" Ortsteil Lübbecke

Bestandteil dieses Bebauungs-
planes sind die Planzeichnung (Teil A)
und die textlichen Festsetzungen (Teil B).
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

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

TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1:1000



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

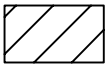
1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (SGV NW 2023), in der derzeit geltenden Fassung,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung,
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.02.2000 (SGV. NW 232), in der derzeit geltenden Fassung,
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)



Nicht überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 14 BauNVO)

0,4 **Grundflächenzahl** (gemäß § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

FH max. 9 m **maximal zulässige Firsthöhe**
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)



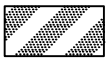
Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(gemäß § 22 (2) BauNVO)

3. Baugrenzen

Baugrenze
(gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie



private Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

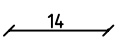


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(gemäß § 9 (7) BauGB)



Lärmpegelbereiche (siehe textl. Festsetzung § 6)

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche



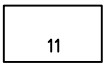
Bemaßung in m



Abfallsammelplatz

Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG

6. Nachrichtliche Übernahme



vorhandene Gebäude mit Hausnummer

bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 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.

§ 3 Grundflächenzahl
Innerhalb des WA- Gebietes wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) Satz 4 BauNVO um bis zu 50 % durch Garagen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 u. 14 BauNVO ist zulässig.

§ 4 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Die max. Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) innerhalb des WA- Gebietes darf eine Höhe von 9 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.

§ 5 Bezugspunkt
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Mittelachse der Hermann-Löns-Straße in der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage.

§ 6 Immissionsschutz
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche sind folgende Schalldämmwerte (R' w,res) der Außenbauteile zu gewährleisten:

Lärmpegelbereich	**V**	**45 dB(A),**
	IV	**40 dB(A),**
	III	**35 dB(A),**
	II	**30 dB(A).**

Schlafräume und Kinderzimmer sind auf der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite (Norden) anzuordnen.
Auf die Bestimmungen der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2109 wird hingewiesen.

§ 7 Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG
Bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der festgesetzten Bauverbotszone ist die zuständige Straßenbauverwaltung (Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen) zu beteiligen. Bei der Inanspruchnahme der Flächen durch die Straßenbauverwaltung sind die innerhalb der Bauverbotszone errichteten baulichen Anlagen entschädigungsfrei zurückzubauen.

2. Hinweise

Vorbelastung durch Lärm
Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet, der die Orientierungswerte der DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete überschreitet.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der Wohngebäude werden daher passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schalldämmwerten für Außenbauteile und die Anordung von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite festgesetzt (s. § 6 der textlichen Festsetzungen).

Bodendenkmalschutz
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/ 52002-50; Fax 0521/ 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Umweltprüfung
Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.