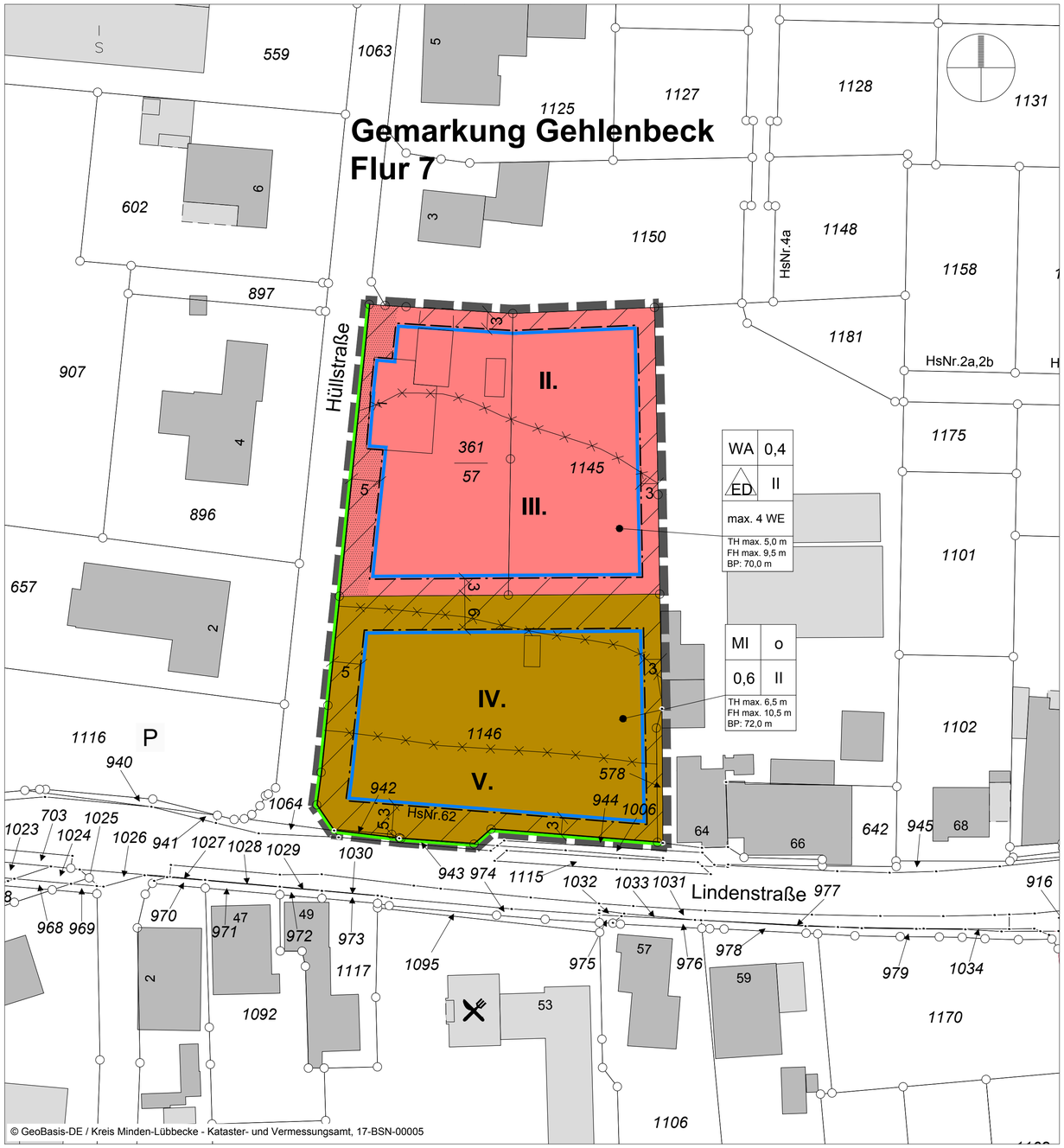
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



VERFAHRENSVERMERKE

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 30.11.2016 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. G 33 "Östlich Hüllstraße" gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen. Lübbecke, den 17.11.2017 (Bürgermeister) (Schriftführer)	Der Einleitungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am 15.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Lübbecke, den 17.11.2017 (Bürgermeister)	Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 01.02.2017 bis einschl. 24.02.2017 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. G 33 "Östlich Hüllstraße" als Satzung beschlossen. Lübbecke, den 17.11.2017 (Bürgermeister) (Schriftführer)	Es wird bestätigt, dass diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. G 33 "Östlich Hüllstraße" mit dem Beschluss des Rates der Stadt Lübbecke vom 16.11.2017 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 03.01.2017 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig und entspricht §1 der Planzeichenverordnung. Minden, den __.__.____ i.A. Kreis Minden-Lübbecke, Kataster- und Vermessungsamt	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)

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB u. § 4 BauNVO)

Mischgebiet (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB u. § 6 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB u. § 23 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,4 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

o — **offene Bauweise** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

ED — **Nur Einzel- und Doppelhäuser** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)

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

max. 4 WE — **max. Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

TH max. 5,0 m — **max. Traufhöhe baulicher Anlagen** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

FH max. 9,5 m — **max. Firsthöhe baulicher Anlagen** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

BP: 70,0 m — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m über NHN** (gem. § 18 BauNVO)

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

3. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie (gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB)

4. Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

II. - V. — **Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1:2016-07**

5. Sonstige Planzeichen und Bestandsangaben

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

Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)

Wohngebäude mit Hausnummer

Wirtschafts- o. Gewerbegebäude

Flurstücksgrenze mit abgemarktem Grenzpunkt

123 — **Flurstücksnummer**

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

3,0 — **Bemaßung in Meter**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 4, 6 BauNVO)

(1) Für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

(3) Für den südlichen Bereich des Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

(4) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) ist die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung unzulässig.

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gemäß §§ 12 (1), 14 BauNVO)

(1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

(2) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten), sind nur Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) einschl. ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6 m beträgt und sie in einem Abstand von mind. 3,0 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohneinheiten können hiervon Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden.

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

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 Tiefe.

§ 4 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika), als Traufhöhe der angenommene Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Maßgebend für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt in m über NHN.

§ 5 Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 u. (6) BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Gebäuden zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gem. der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016.07 unter Beachtung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zu beachten (s. Hinweise). Für die Auslegung der Schalldämmung einzelner Fassadenelemente ist die DIN 4109-2:2016.07 zu beachten.
In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen der der Lindenstraße zugewandten Fassaden über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau-, aufweisen.

Auszug DIN 4109-1:2016.07, Anforderungen an die Luftschalldämmung

Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärm-pegel	erforderl. R´w.res der Außenbauteile, jeweils für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
I.	bis 55 dB(A)	30 dB	-
II.	56-60 dB(A)	30 dB	30 dB
III.	61-65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV.	66-70 dB(A)	40 dB	35 dB
V.	71-75 dB(A)	45 dB	40 dB

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
Für die Dacheindeckung geneigter Dächer ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig. Engobierte oder matt glänzende Edelengoben sind zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dächern sind allgemein zulässig.

§ 3 Fassadengestaltung
Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk und Putz sowie Holz in Brettstruktur zulässig. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser und die Verwendung von Baustoffimitationen (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen).
Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas) sind bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche zulässig.

§ 4 Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der "Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen", gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, max. 1,0 m betragen. Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstakettenzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.

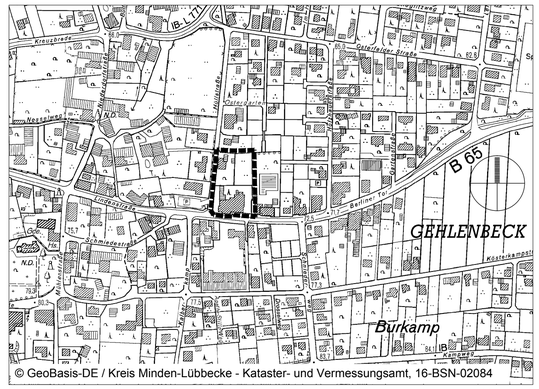
§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 84 (1) BauO NRW geahndet werden.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz
Im Plangebiet können archäologische Funde oder Befunde u.a. aus der Zeit des römischen Kaisers Augustus nicht ausgeschlossen werden. Daher sind alle Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld (Tel. 0251/ 591-8961) mind. 4 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.
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, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: **0251/591-8961**) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG).

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Lübbecke-Masch.
Die „Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für den Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlagen "Gehlenbecker Masch (Brunnen 1-4)" des Wasserbeschaffungsverbandes Gehlenbeck (Wasserschutzgebietsverordnung „Lübbecke-Masch") vom vom 13. Juli 1999" ist zu berücksichtigen.

Immissionsschutz
Die DIN 4109-1:2016.07 und DIN 4109-2:2016.07 "Schallschutz im Hochbau" kann zusammen mit dem Bebauungsplan und der der Festsetzung zu Grunde liegenden "Schalltechnischen Stellungnahme zum Verkehrslärm", Soundplan GmbH v. 29.05.2017, bei der Stadt Lübbecke, FB Bauen, Kreishausstraße 2-4, 32312 Lübbecke, zu den Dienststunden eingesehen werden.



Übersichtsplan — M 1:5.000

Stadt Lübbecke

Bebauungsplan Nr. G 33 "Östlich Hüllstraße"

1. Änderung und Erweiterung

gem. § 13a BauGB

Abschrift

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

0.9 stadtplanung