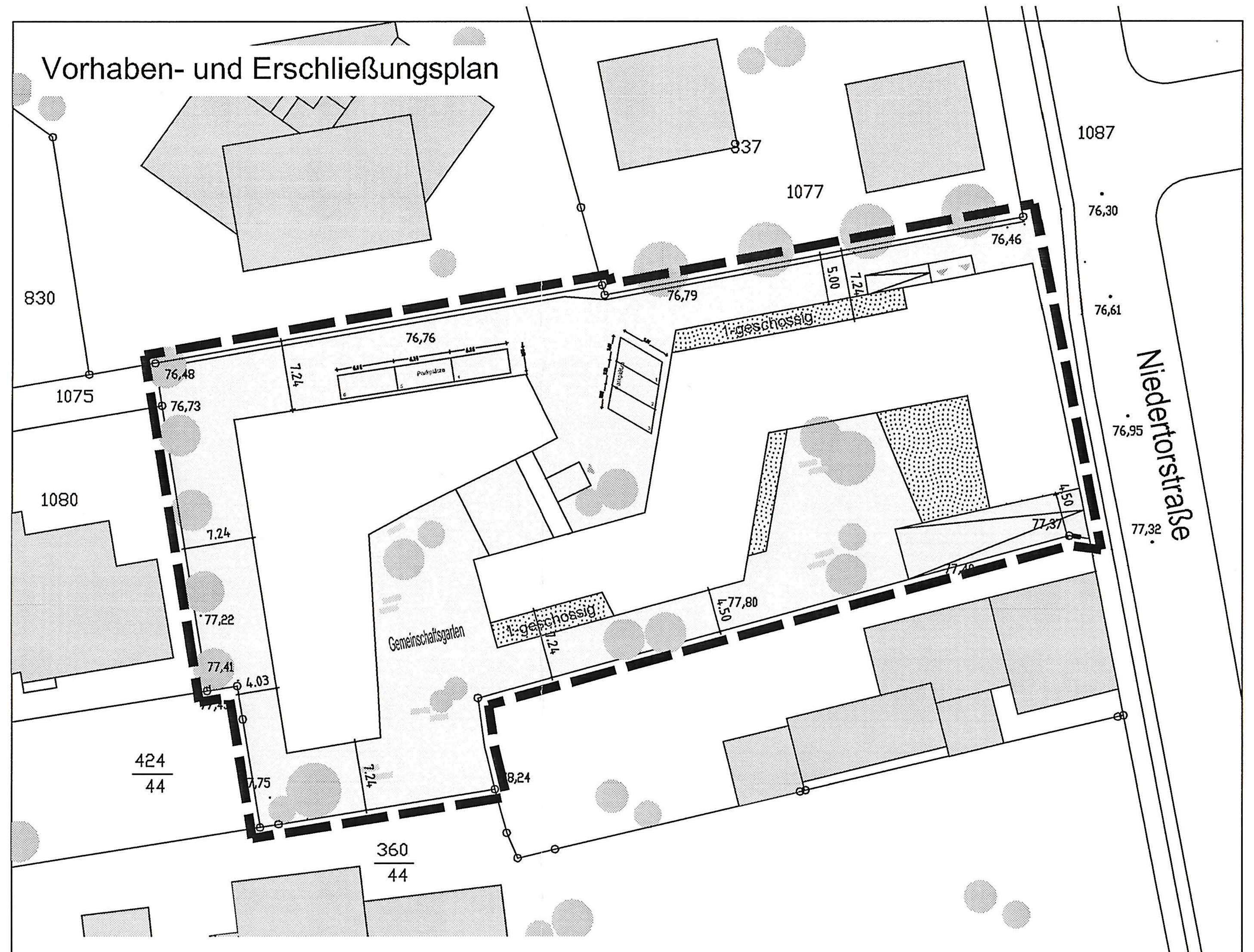
Stadt Lübbecke

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Niedertorstraße"

Gebietsabgrenzung:

- Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 1077;
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 1077 bzw. des Flurstückes 360/44
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 1077 bzw. des Flurstückes 360/44;
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstückes 360 /44 bzw. des Flurstückes 1077.

Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhabenbereich = Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Gemarkung:	Lübbecke
Flur:	18
Flurstücke:	1077 und 360/44
Größe des Plangebietes:	0,37 ha

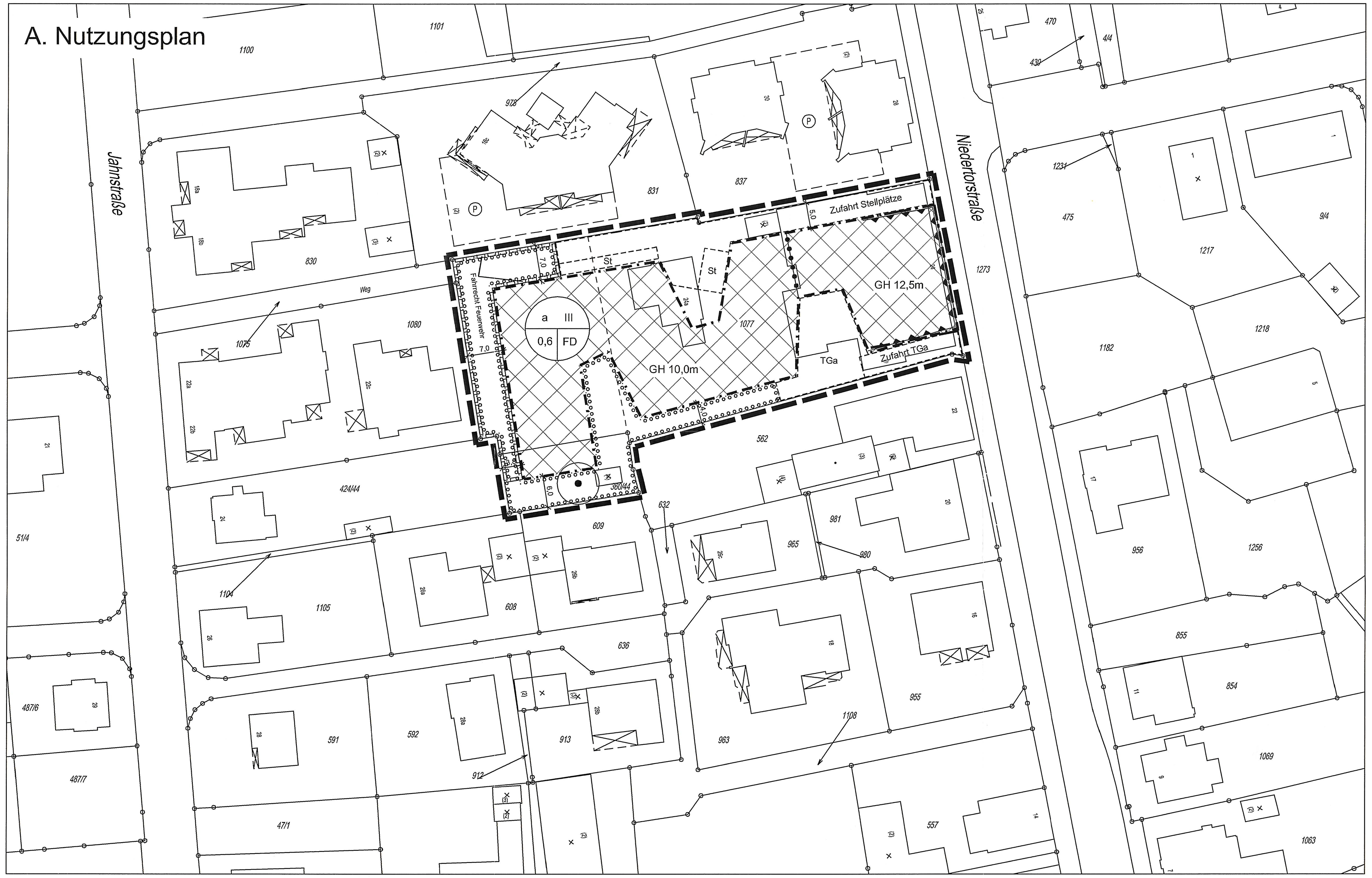
Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

A. Nutzungsplan
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
D. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Werbeanlagen (Örtliche Bauvorschriften)
E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- Begründung
- Vorhaben- und Erschließungsplan

A. Nutzungsplan



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193); zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818);

Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498).

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 463).

Anmerkung:
Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauONRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauONRW und können gem. § 84 (3) BauONRW als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

C.0 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Gebäudehöhe)

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

a	III
0,6	FD

Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Dachform

C.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 -15 BauNVO

Gebiet für Wohngebäude und für Anlagen sozialer und gesundheitlicher Zwecke

Hinweis:
Für die Berechnung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gilt für den Bereich zwischen der Niedertorstraße und der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung entsprechend der an der Niedertorstraße befindlichen Nachbarbebauung 0,5 h (Kerngebiet). Für den westlichen Teilbereich des Plangebietes gilt 0,8 h (Mischgebiet).

C.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse und Grundflächenzahl gem. § 16 (2) bis (6), §§ 17, 19 und 20 BauNVO

(Es gilt der Eintrag im Nutzungsplan.)

- III — drei Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,6 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 und 18 BauNVO

z.B. GH10,0m — Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,0 m, gemessen jeweils vom vorhandenen Geländeniveau bis zum obersten Punkt der Dachhaut (Oberkante Attika).

C.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

a — abweichende Bauweise
(In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bzw. -breiten von mehr als 50 m zulässig.)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen, Carports, Garagen und Tiefgarage sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, Stellplätze und Tiefgarage auch auf den besonders festgesetzten Flächen zulässig. Bei Errichtung einer Tiefgarage ist diese nur über die besonders gekennzeichnete Fläche zu erschließen.

St — Fläche für Stellplätze bzw. für die Zufahrt der Stellplätze

TGa — Fläche für Tiefgarage bzw. für die Zufahrt einer Tiefgarage

C.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21BauGB

mit Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Feuerwehr

C.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen der Artenliste (siehe Pkt. E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) 25b BauGB

zu erhaltender Baum

C.7 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Niedertorstraße werden bei der baulichen Errichtung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, an den gekennzeichneten Seiten passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Bebauung ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Werbeanlagen (Örtliche Bauvorschriften)

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 86 BauONRW

Dachform: FD Es sind nur Flachdächer zulässig.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

- z.B. 3,0 — Maßzahl (in m)
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 476 — Flurstücksnummer

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Minden-Lübbecke Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Der Kreis Minden-Lübbecke übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit des Altlastenkatasters. Sollten bei Tief- und Umbaumaßnahmen Boden-, Bodenluft- und Grundwasserverunreinigungen aufgefunden werden, so sind diese unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde (Herrn Simon Tel: 0571 / 8072357, E-Mail: stefan.simon@minden-luebbecke.de) gemäß § 2 Abs. 1 LBodSchG Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Artenliste: (Auswahliste - nicht abschließend)

Bäume:		Sträucher:	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Cornus mas	- Kornelkirsche
Acer campestre	- Feldahorn	Corylus avellana	- Haselnuss
Carpinus betulus	- Hainbuche	Crataegus monogyna	- Weißdorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Prunus spinosa	- Schlehe
Tilia spec.	- Lindenarten	Rosa spec.	- div. Wildrosen
Prunus avium	- Vogelkirsche	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Sorbus aria	- Mehlbeere	Rubus fructicosus	- Brombeere
Hochstamm-Obstbäume		und Beerenobst div.	
Juglans regia	- Walnuss etc.	Syringa vulg.	- Flieder etc.

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 23.02.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Niedertorstraße" gem. § 2 (1) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 19.09.2006

.... (Bürgermeisterin) .... (Schriftführer)

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 03.05. bis einschließlich 19.05.2006 stattgefunden.

Lübbecke, den 19.09.2006

.... (Bürgermeisterin)

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 14.06.2006 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Niedertorstraße" als Entwurf zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Offenlegung ist am 16.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 19.09.2006

.... (Bürgermeisterin) .... (Schriftführer)

Die Planunterlagen und die Begründung haben in der Zeit vom 26.06. bis einschließlich 26.07.2006 bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauen, Kreishausstraße 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Lübbecke, den 19.09.2006

.... (Bürgermeisterin)

Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 14.09.2006 gem. § 10 BauGB und §§ 7 und 41 (1g) der Gemeindeordnung NRW den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Niedertorstraße" als Satzung beschlossen.

Lübbecke, den 19.09.2006

.... (Bürgermeisterin) .... (Schriftführer)

Der Satzungsbeschluss dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 22.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Begründung während der Dienststunden bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauen, Kreishausstraße 2-4, öffentlich ausliegt. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbinlich geworden.
Lübbecke, den 25.09.2006

.... (Bürgermeisterin)

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lübbecke, den 15.11.2006

STADT 26 LÜBBECKE [Siegel] [Unterschrift] (Bürgermeisterin)

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand:
Die Festlegung der Planung ist geometrisch eindeutig.

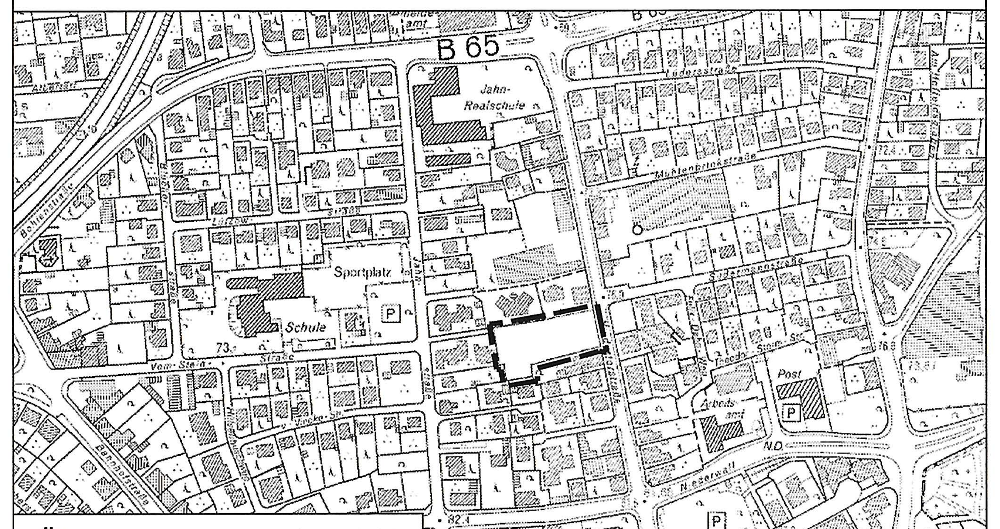
Minden, den
Kreis Minden-Lübbecke - Katasteramt

....

Stadt Lübbecke

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Niedertorstraße"

Verfahrensstand:
Satzungsfassung



Übersichtsplan M. 1 : 5000

F:\Cad\Projekte\Lübbecke\Niedertorstraße\Off-Fass Satz-Fass04.08.2006Mü.

0 10 20 30 40m

Maßstab im Original 1 : 500 04.08.2006 Norden

Drees Huesmann Planer

Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Alle Zeichnungen, Entwürfe und Planunterlagen unterliegen dem Urheberrecht! Weitergabe, Vervielfätigung, Verwertung des Inhalts ist nur mit Zustimmung von DHP gestattet.