## VERFAHREN

**Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung Bebauungsplan Nr. 1/28/172 "Westertor" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.**

**Lübbecke, den.....**

**( Bürgermeister )** **( Schriftführer)**

**Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.**

**Lübbecke, den .....**

**Der Bürgermeister**

**Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis einschl. ..... stattgefunden.**

**Lübbecke, den .....**

**Der Bürgermeister**

**Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am ..... dem Bebauungsplan Nr. 1/28/172 „Westertor" als Entwurf zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.**

**Lübbecke, den .....**

**( Bürgermeister )** **( Schriftführer )**

**Die Offenlegung des Bebauungsplanes ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.**

**Lübbecke, den .....**

**Der Bürgermeister**

**Die Planunterlagen haben in der Zeit vom ..... bis einschl. .....bei der Stadt Lübbecke, Bereich Stadtplanung, Kreishausstraße 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.**

**Lübbecke, den .....**

**Der Bürgermeister**

**Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB sowie der §§ 7 (1) und 41 (1 g) der Gemeindeordnung NRW den Bebauungsplan Nr. 1/28/172 "Westertor" als Satzung beschlossen.**

**Lübbecke, den .....**

**( Bürgermeister )** **( Schriftführer )**

**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, öffentlich ausliegt.**
**Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich geworden.**

**Lübbecke, den .....**

**Der Bürgermeister**

**Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.**

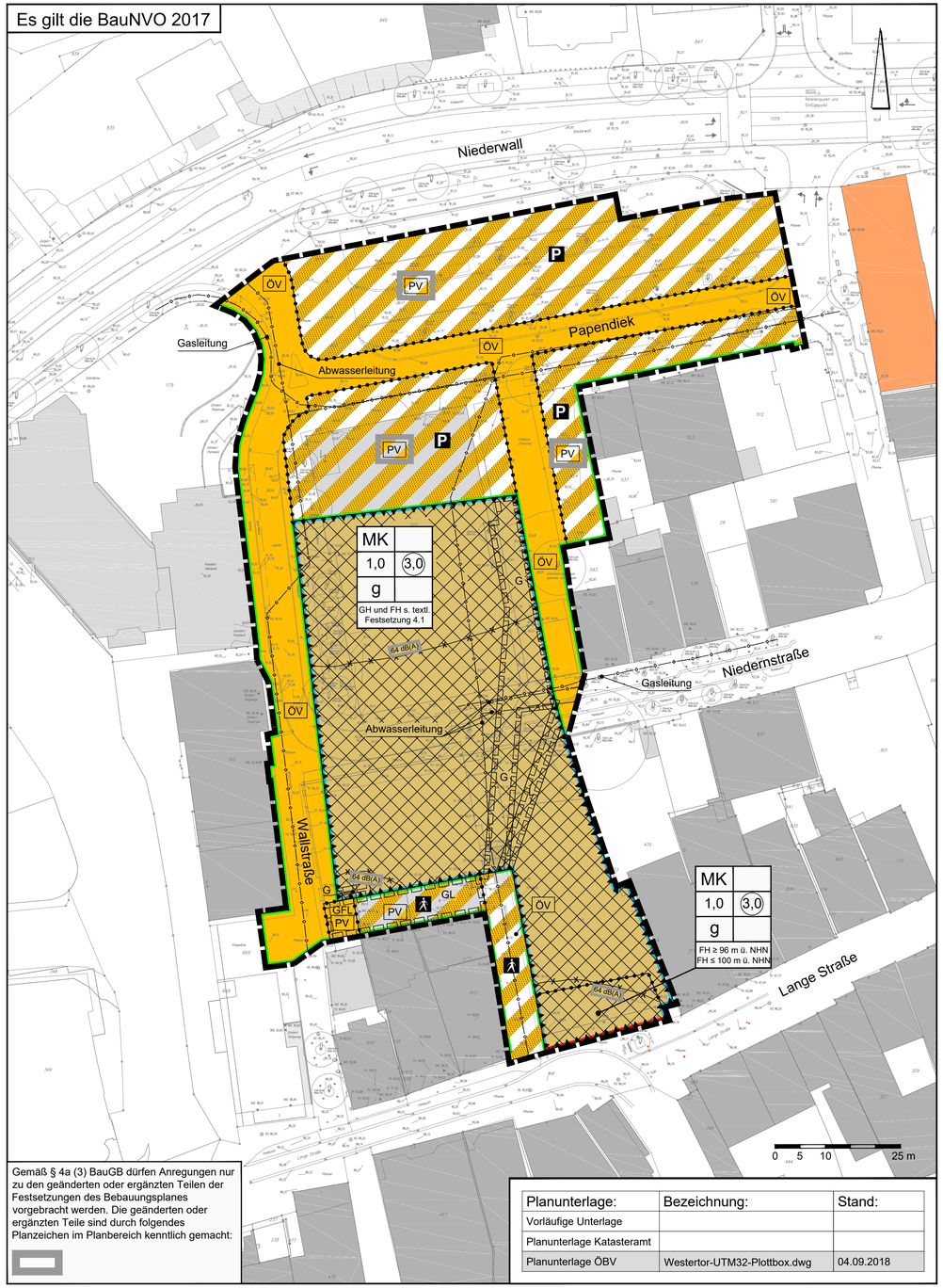
**Lübbecke, den**

**Der Bürgermeister**

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

**Lübbecke, den .....** **Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur**

Es gilt die BauNVO 2017




Gemäß § 4a (3) BauGB dürfen Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgebracht werden. Die geänderten oder ergänzten Teile sind durch folgendes Planzeichen im Planbereich kenntlich gemacht:

| Planunterlage: | Bezeichnung: | Stand: |
|---|---|---|
| Vorläufige Unterlage | | |
| Planunterlage Katasteramt | | |
| Planunterlage ÖBV | Westertor-UTM32-Plottbox.dwg | 04.09.2018 |

**Rechtsgrundlagen**

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** vom 01.03.2000 (SGV. NW. 232), in der derzeit geltenden Fassung.
3. **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** vom 14.07.1994 (SGV. NW. 2023), in der derzeit geltenden Fassung.
4. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
5. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. Art der baulichen Nutzung**

MK — Kerngebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**

1,0 — Grundflächenzahl

FH ≥ 96 m ü. NHN / FH ≤ 100m ü. NHN — Höhe der baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaß (FH= Firsthöhe, GH=Gebäudehöhe, ü. NHN= über Normalhöhennull)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

3,0 — Geschossflächenzahl

g — Geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

**6. Verkehrsflächen**

PV — Private Straßenverkehrsfläche

ÖV — Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

PV — Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

P — Zweckbestimmung: Parkfläche

ÖV — Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

**8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

unterirdische Leitung (nachrichtliche Übernahme)

**15. Sonstige Planzeichen**

GFL — mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

GL — mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

G — mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit

L — mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

65 dB(A) — Außenlärmpegel

Abgrenzung unterschiedlicher Außenlärmpegel

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Hinweise

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen. Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder LWL-Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, Fax: 0521 52002-39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Kreises zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

4. Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Lübbecke während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

5. Besonderer Artenschutz: Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)**

1.1 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Kerngebieten Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Kerngebieten die nach § 7 (2) Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.

1.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 7 (2) Nr. 6 BauNVO) und sonstige Wohnungen (§ 7 (2) Nr. 7 BauNVO) sind in den Kerngebieten gemäß § 7 (4) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.4 In den Kerngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (§ 7 (3) Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO).

**2. Baugrenzen (§ 9 [1] 1 und 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

2.1 Vordächer der Ladennutzungen dürfen die festgesetzten Baugrenzen in Verkehrsflächen um maximal 2 Meter überragen.

**3. Baulinie (§ 9 [1] 1 und 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

3.1 Rücksprünge von den festgesetzten Baulinien sind bis zu einem Abweichungsmaß von 0,50 m für einzelne Gebäudeteile auf maximal 25 % der Gebäudelänge ausnahmsweise zulässig.

**4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)**

4.1 Geneigte Dächer haben eine Firsthöhe von mindestens 96 m ü. NHN und maximal 100 m ü. NHN aufzuweisen.

Flachdächer haben eine Gebäudehöhe von mindestens 90 m ü. NHN und maximal 94 m ü. NHN aufzuweisen. Die maximale Gebäudehöhe von 94 m ü. NHN darf auf maximal 400 qm um 3 m auf maximal 97 m ü. NHN überschritten werden.

4.2 Die maximalen Gebäude- und Firsthöhen über NHN dürfen für untergeordnete Bauteile (Technische Anlage, Aufzugsüberfahrten) gemäß § 16 (6) BauNVO um maximal 5 m überschritten werden.

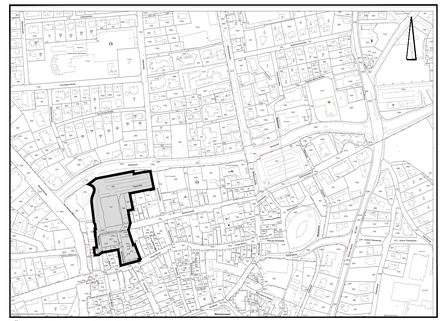
**5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 [1] 24 BauGB)**

5.1 Zum Schutz der Büronutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) im Planteil festgesetzt.

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

# STADT LÜBBECKE
KREIS MINDEN-LÜBBECKE

## Bebauungsplan Nr. 1/28/172
"Westertor"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

September 2019 erneuter Entwurf M. 1 : 500


**NWP** Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de