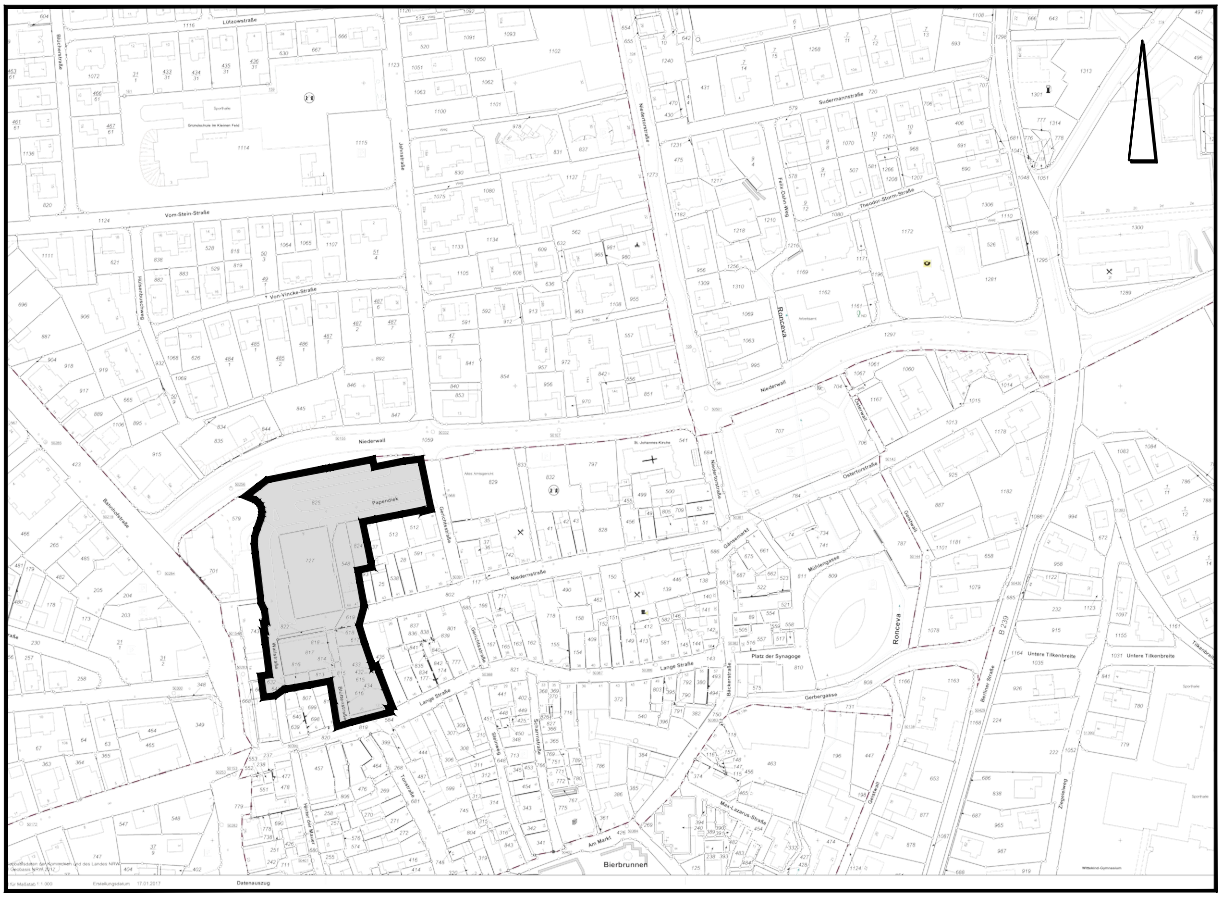
STADT LÜBBECKE

KREIS MINDEN-LÜBBECKE

Bebauungsplan Nr. 1/28/172

"Westertor"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

September 2019 erneuter Entwurf M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

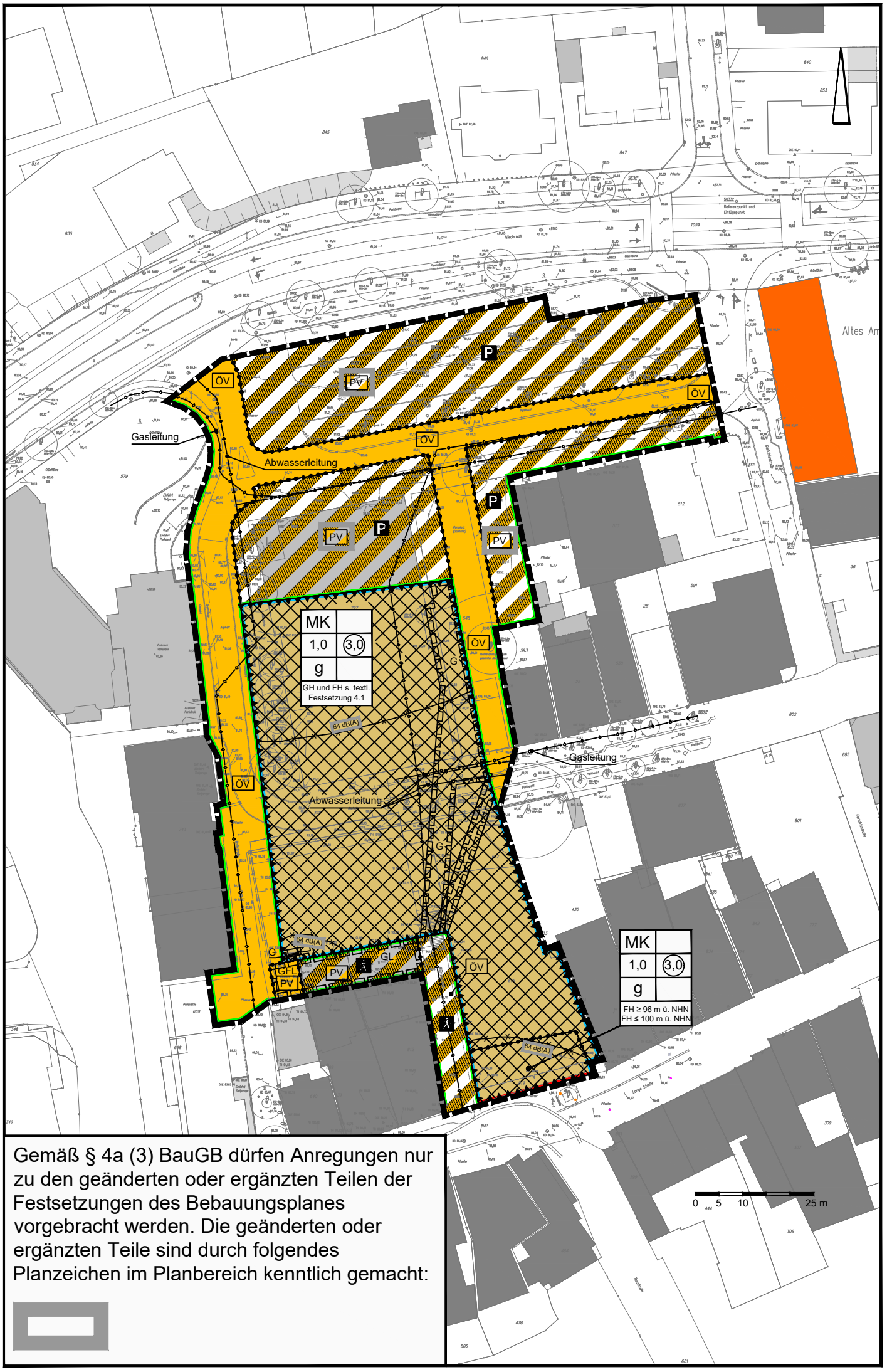
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

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



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:

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 belastende 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

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.

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.