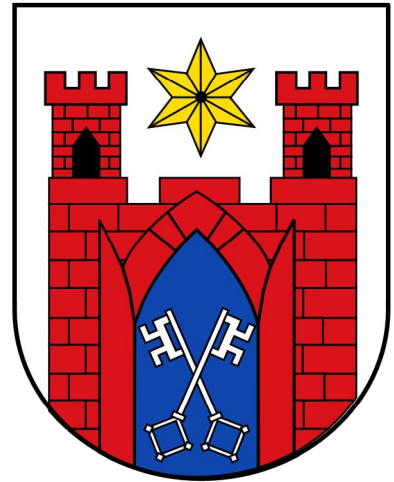


Stadt Lübbecke



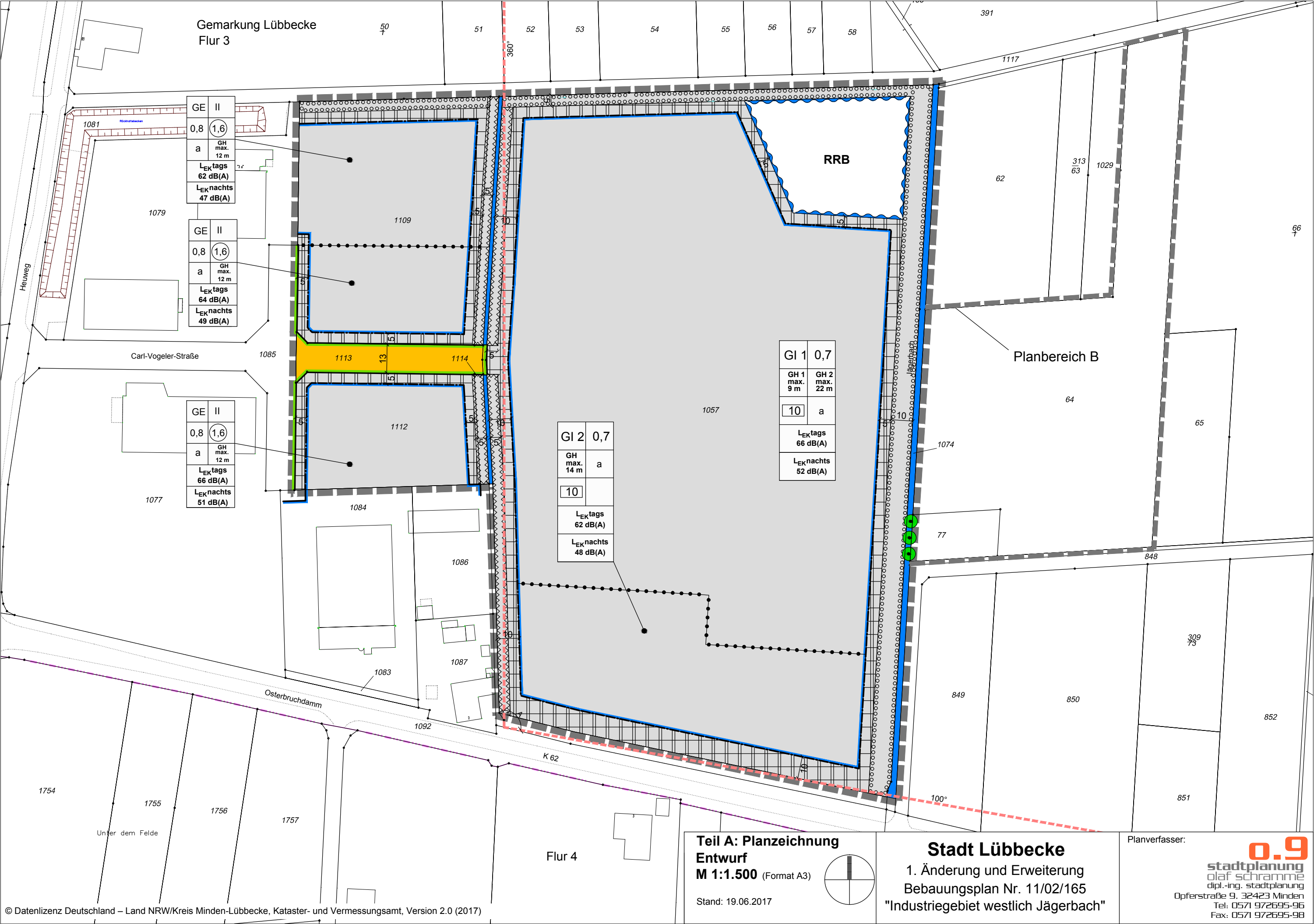
1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 11/02/165 "Industriegebiet westlich Jägerbach"

ENTWURF

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

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



TEIL B

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

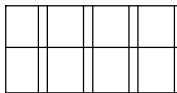
1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)



Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO)



Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 23 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

z.B. 0,8

max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)



max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)



Baumassenzahl (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

a

abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 (4) BauNVO)

II

max. Zahl der Vollgeschosse (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)



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

GH
max. xx m

max. Gebäudehöhe (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung - Maß der baulichen Nutzung / Emissionskontingentierung (gem. §§ 1 (4) u. 16 (5) BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

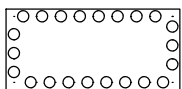


Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

4. Grünordnerische Festsetzungen

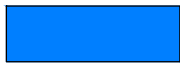


Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

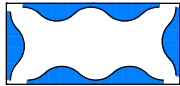


Bäume mit Bindung zum Erhalt (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

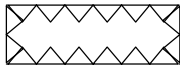
5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)



Wasserfläche (Gewässer)



Umgrenzung Regenrückhaltebecken (RRB)



Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)

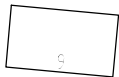
6. Sonstige Planzeichen



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



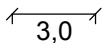
Planbereich B- Externe Kompensationsfläche



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Bemaßung in Meter



Richtungssektor A
(gem. Schallimmissionsprognose, siehe textliche Festsetzung § 7)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO und ein Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

(2) Im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes und des Industriegebietes sind Bordelle und bordellartige Betriebe als Gewerbebetriebe eigener Art und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

In dem Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und in dem Industriegebiet die gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind in dem Industriegebiet und dem Gewerbegebiet Betriebe, die auch dem Verkauf an Endverbraucher dienen (Werksverkauf), wenn dieser Verkauf nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Dienstleistung, der Be- und Verarbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und sich dem Hauptbezug unterordnet. Der Flächenanteil der Verkaufsfläche darf 200 m² nicht überschreiten. Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß „Lübbecker Liste“ sind nicht zulässig.

zentren-/ nahversorgungsrelevante Sortimente

Backwaren / Konditoreiwaren (n)

Drogeriewaren / Körperpflegeartikel Fleisch- und Metzgereiwaren (n)

Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel) (n)

Getränke (n)

Nahrungs- und Genussmittel (n)

Schnittblumen (n)

Zeitungen / Zeitschriften (n)

Bekleidung

Bild- und Tonträger

Bücher

Büromaschinen

Computer und Zubehör
 Elektrokleingeräte
 Fotoartikel
 Glaswaren / Porzellan / Keramik
 Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
 Haushaltswaren
 Hörgeräte
 Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
 Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen*
 Künstlerartikel / Bastelzubehör
 Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regen-schirme
 Musikinstrumente und Zubehör
 Optik / Augenoptik
 Papier, Büroartikel, Schreibwaren
 Sanitätsartikel / Orthopädiwaren
 Schuhe
 Spielwaren
 Sportartikel / Sportkleingeräte (inkl. Sportgroßgeräte)
 Sportbekleidung
 Sportschuhe
 Telekommunikation und Zubehör
 Uhren / Schmuck
 Unterhaltungselektronik und Zubehör
 Wohndekorationsartikel

§ 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. Als Ausnahme können Nebenanlagen, die der Ableitung von Abwasser sowie der Nutzung von erneuerbaren Energien dienen, zugelassen werden.

§ 3 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im GI auf GRZ 0,7 festgesetzt. Im Bereich des GE wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4, Satz 4 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 4 Baumassenzahl

Innerhalb des GI ist die Baumassenzahl auf 10,0 begrenzt.

§ 5 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

(1) Im GE wird die max. Gebäudehöhe auf 12 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Im GI 1 wird die max. Gebäudehöhe auf 14 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Im GI 2 wird die max. Gebäudehöhe (H 1) 9 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Für den Bau von Hochregallagern wird die max. Höhe (H 2) auf 22 m über dem Bezugspunkt begrenzt.

(2) Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen, mit Ausnahme von Hochregallagern, durch betriebstechnisch bedingte Einrichtungen und Aufbauten geringfügig überschritten werden (gem. § 16 (6) BauNVO).

§ 6 Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen innerhalb des festgesetzten Industriegebietes wird eine Höhe von 52,5 m NHN festgesetzt. Innerhalb der Gewerbegebiete wird als Bezugspunkt eine Höhe von 53,2 m NHN festgesetzt.

§ 7 Begrenzung von Lärmemissionen

Innerhalb des Plangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Für in den im Plan dargestellten Richtungssektor A liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK,zus}$ ersetzt werden.

Referenzpunkt: X = 32475079 Y = 5797258 (UTM/ETRS) Sektor A: Von 360 Grad bis 100 Grad LEK, zus T,N = 6 dB.

§ 8 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Die nachfolgend genannten Anpflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Baubeginn durchzuführen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen, die Pflanzflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz NRW (§ 41 ff) sind einzuhalten.

(2) An der nördlichen und östlichen Seite des Plangebietes ist ein 5 m bzw. 10 m breiter Pflanzstreifen zur Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern aus folgender Liste anzulegen:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Aspe
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hunds-Rose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix cinerea	Grauweide
Viburnum opulus	Schneeball

Sträucher sind in den Qualitäten 2x verpflanzt, H 60-100 und Heister in den Qualitäten 2x verpflanzt, H 100-150 zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt in 4 Reihen mit Gehölzgruppen von 3-5 Stück. Die Pflanzabstände betragen zwischen und innerhalb der Reihen 1,50 m.

(3) Das Niederschlagswasser in dem GI-Gebiet ist über eine naturnah angelegte Regenrückhaltung in den Jägerbach zu entwässern. Die Umgebung ist naturnah mit Gehölzen der Liste aus Nr. 2 unter Freihaltung eines Weges für Unterhaltungsarbeiten am Rückhalteteich zu bepflanzen.

(4) Die drei Kopfweiden im Uferbereich des Jägerbaches werden zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang der Bäume sind neue Kopfweiden, Salix alba, Kopfweide Solitär, 4x verpflanzt, Stammhöhe 150-200, Stammumfang 18-20 zu pflanzen.

§ 9 Externe Kompensationsmaßnahmen

Zur externen Kompensation ist im Planbereich B auf den Flurstücken 67 und 44 der Gemarkung Lübbecke, Flur 3 ein Kompensationsdefizit in Höhe von 55.801 Werteinheiten durch die Anlage von 2 Kleingewässern, dem Anpflanzen von standortheimischen Gehölzinseln und der Schaffung von Offenlandstrukturen in Form von Sukzessionsflächen auszugleichen.

§ 10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB und § 9 (6) BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von baulichen Anlagen odern Nebenanlagen sowie Befestigungen unzulässig.

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

Dächer sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer auszuführen. Untergeordnete Gebäude oder Gebäudeteile sowie Nebenanlagen sind auch mit geneigten Dächern zulässig. Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen sind mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nicht zulässig.

§ 3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an den Außenwänden der Gebäude bis zu deren Oberkante zulässig, sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. In einem Bereich bis 20 m parallel zur nördlichen Fahrbahnbegrenzung der K 62 (Osterbruchdamm) sind Werbeanlagen unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur selbstleuchtend zulässig bzw. die zur Beleuchtung eingesetzten Lichtquellen dürfen max. 2 m von der Werbeanlage entfernt sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

HINWEISE

Bodendenkmäler

Im Plangebiet können archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden. Daher ist eine archäologische Untersuchung durch die LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld (Tel. 0251/ 591-8961) erforderlich. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung sollte diese Maßnahme mind. 8 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchgeführt werden.

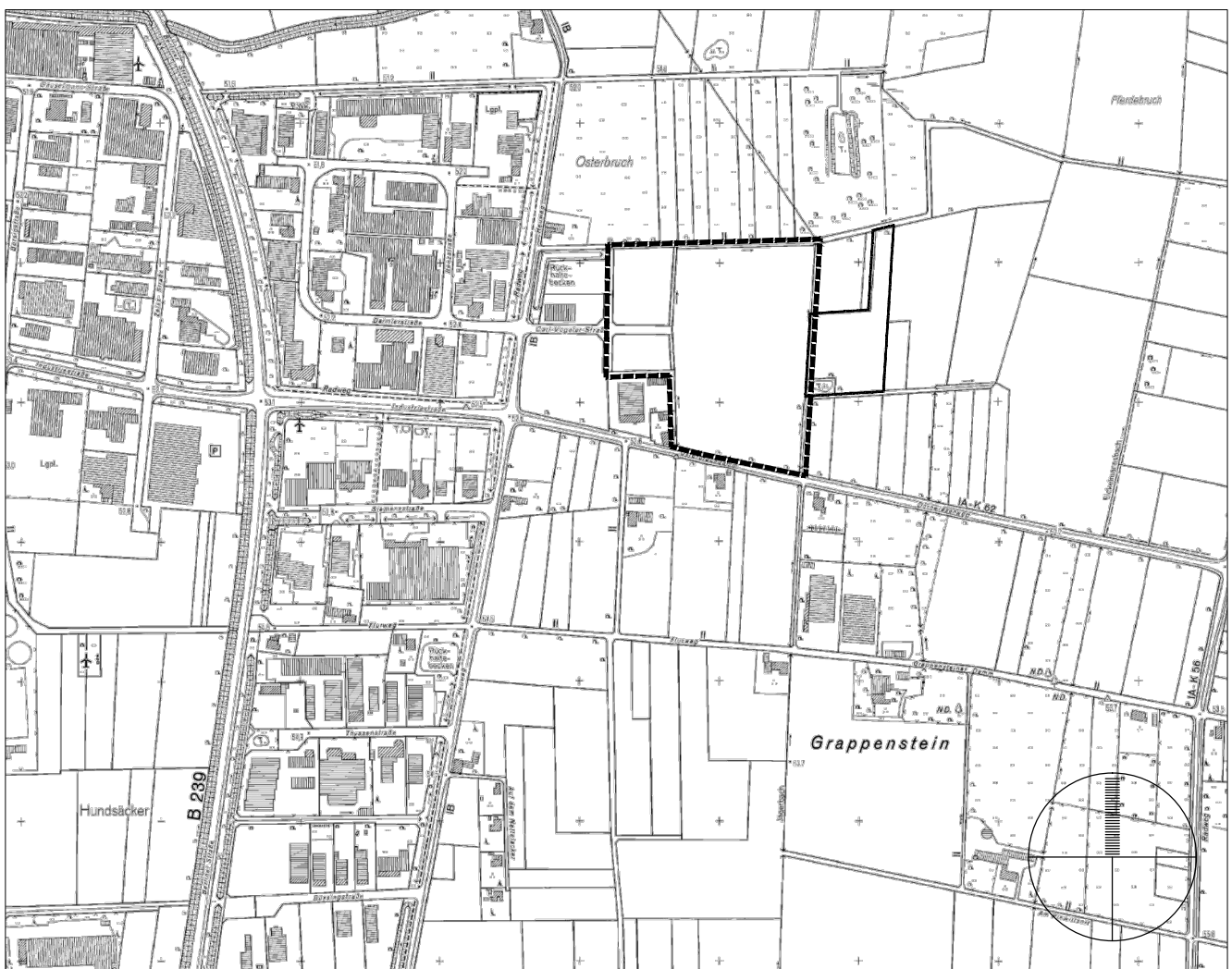
Darüber hinaus können bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden. Diese Entdeckungen sind gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Stadt Lübbecke und dem LWL - Archäologie für Westfalen, s.o.) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG).

Immissionsschutz/ DIN-Normen

Die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" und die "Prognose von Schallimmissionen, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 27.04.2017" kann bei der Stadt Lübbecke, Dezernat 3, Kreishausstraße 2-4, 32312 Lübbecke, zu den Dienststunden eingesehen werden.

Drainageleitungen

In dem festgesetzten Industriegebiet befinden sich Drainageleitungen, die auch für die Entwässerung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen erforderlich sind. Diese sind im Rahmen der Tiefbauarbeiten zu erhalten oder zu verlegen und die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten.



Übersichtsplan

M 1: 10.000