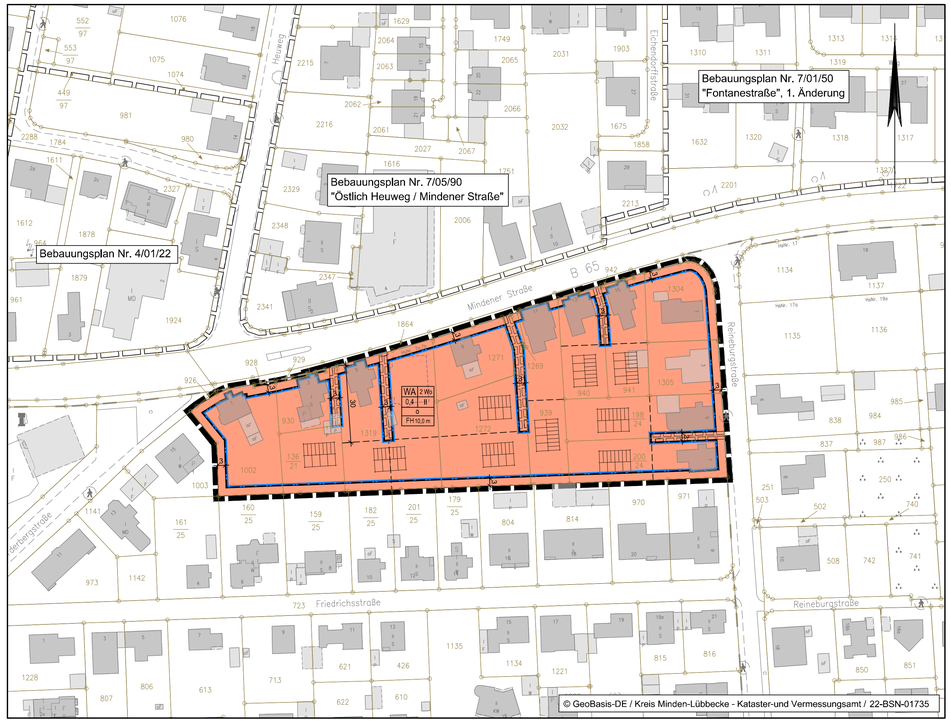


Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Hauptgebäude mit Hausnummern
- öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA 2 Wo — Allgemeine Wohngebiete mit max. 2 Wohnungen / Einzelhaus

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,4 — Grundflächenzahl
- FH — maximale Firsthöhe in Meter über Oberkante Erschließungsstraße

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Leitungsträger (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

III. Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Ergänzung Bestand
- mögliche Parzellierung
- mögliche Bebauung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
– Anlagen für Verwaltungen,
– Gartenbaubetriebe und
– Tankstellen
sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 5/17/180.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) darf nicht überschritten werden. Der untere Bezugspunkt für die max. festgesetzte Firsthöhe ist die Fahrbahnoberfläche der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes ist nur der Abschnitt der Verkehrsfläche zu berücksichtigen, der an das Grundstück angrenzt.
Die Firsthöhe (FH) wird definiert als Oberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut.

2.2 Ausnahmen zum Maß der baulichen Nutzung
Im allgemeinen Wohngebiet sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von Bestandsgebäuden mit von der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen abweichenden Maßen gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern es sich dabei gegenüber der Ursprungsbebauung um deutlich untergeordnete Veränderungen handelt.

3. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) haben einen Abstand von mindestens 5 m zur nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Davon ausgenommen sind in das Wohngebäude integrierte Garagen.

4. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig und bei einer Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte nur maximal eine Wohnung.

5. MASSNAHME ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung
Das im Plangebiet auf den rückwärtigen, bisher unbebauten, Grundstücksbereichen anfallende Regenwasser ist bei Neubebauung auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Mindener- bzw. Reineburgstraße abzuleiten. Soweit es die Bodenverhältnisse zulassen sind in allgemeinwohlverträglicher Weise auch Versickerungsanlagen zu planen und zu betreiben.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den privaten Grundstücken im WA ist sind pro Grundstück mindestens zwei klein- oder schmalkronige Laubbäume zu pflanzen. Eine nicht abschließende Pflanzliste ist dem Hinweis Nr. 3 „Pflanzliste klein- oder schmalkroniger Laubgehölze - Empfehlung" zu entnehmen.
Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug/die Inbetriebnahme der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖBV)
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 und 86 BauO NRW 2018)

1. GELTUNGSBEREICH

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/17/180 „Südlich Mindener Straße/Westlich Reineburgstraße".

2. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018)

Dächer
Für die Dacheindeckung bei Hauptgebäuden sind nur rote/rotbraune oder anthrazitfarbene Dachziegel bzw. -steine zu verwenden. Für rot/rotbraune Dacheindeckungen sind in Anlehnung an das Farbregister RAL 840 HR die RAL Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012 und für anthrazitfarbene die RAL Farben 7012, 7015, 7016, 7024 und 9007 zulässig. Edelengobierte Dacheindeckungen sind zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.

3. ZAHL DER STELLPLÄTZE (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW 2018)

Im Plangebiet sind pro zulässiger Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND DER EINFRIEDUNGEN (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018)

4.1 Außenanlagen
Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen/Terrassen/Nebenanlagen insgesamt gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig

4.2 Einfriedungen
Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen nur in Form von Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen sowie Eiben (Taxus baccata) hergestellt werden. Sonstige Baustoffe und Bauteile (z. B. Metall- und Holzzäume) dürfen verwendet werden, wenn sie so in die Hecke integriert werden, dass sie optisch nicht wahrnehmbar sind. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich nur bis max. 1,00 m über Straßenoberkante zulässig. Lebende Einfriedungen (Hecken) sind nötigenfalls zurückzuschneiden.

5. ORDNUNGSWIDRIGKEIT

Ordnungswidrig handelt, wer gemäß § 86 BauO NRW 2018 vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

HINWEISE

1. EINSICHTNAHME VON VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) und Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Lübbecke, Kreishausstraße 2-4 32312 Lübbecke im Dezernat 3 / Stadtplanung eingesehen werden.

2. BODENDENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

3. PFLANZLISTE KLEIN- ODER SCHMALKRONIGER LAUBGEHÖLZE - EMPFEHLUNG

Pflanzauswahl klein- oder schmalkroniger -nicht mistelanfälliger- Bäume

Alnus cordata	Mespilus germanica i.S.
Alnus spaethii	Morus alba
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Morus nigra
Amelanchier 'Ballerina'	Parrotia persica
Amelanchier lamarckii	Parrotia persica Vanessa
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Paulownia tomentosa
Carpinus bet. 'Frans Fontaine'	Photinia fraseri 'Red Robin'
Celtis occidentalis	Prunus 'Accolade'
Cercidiphyllum japonicum	Prunus amygdalus i.S.
Cercis canadensis	Prunus cerasifera 'Nigra'
Cercis canadens. 'Forest Pansy'	Prunus fruticosa 'Globosa'
Cornus mas	Prunus hillieri 'Spire'
Corylus columa	Prunus padus i.S.
Elaeagnus multiflora	Prunus padus 'Schloss Tiefurt'
Fraxinus ornus in Sorten	Prunus sargentii
Koelreuteria pan. 'Fastigiata'	Prunus 'Schmittii'
Laburnum watereri 'Vossii' (giftig)	Prunus serrulata 'Amanogawa'
Liquidambar styraciflua	Prunus serrulata 'Kanzan'
Liquidambar styraciflua Gumball/i.S.	Prunus subhirtella i.S.
Magnolia kobus	Robinia pseud. 'Umbraculifera'
Magnolia loebneri i.S.	Zelkova serrata i.S.

4. ARTENSCHUTZ

4.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme - Baufeldräumung
Die Baufeldräumung (Beseitigung von Vegetationsstrukturen in den Hausgartenbereichen) muss außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen dem 01. August und dem 01.März erfolgen, um eine Erfüllung des Tötungsverbotes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG sowie des Verlustes von besetzten Vogelnestern verbreiteter Brutvogelarten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) zu vermeiden. Sollte das Beseitigen von Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.2 Vogelkollisionen an Glasflächen
Zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasflächen sollten problematische Glasflächen wie z. B. freistehende transparente Scheiben, Eckverglasungen und große sich gegenüberliegende Scheiben vermieden werden. Lassen sich problematische Glasflächen nicht ganz vermeiden, sind sie durch die Verwendung von geprüften hoch wirksamen Markierungen so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernis wahrgenommen werden.

4.3 Außenbeleuchtung
Zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt sollte die Verwendung abgeschirmter Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z. B. LED mit warmweißer Lichtfarbe) verwendet werden. Es wird auf das vom Umweltbundesamt geförderte Projekt des NABU „*ökologische Stadtbeleuchtung, kommunale Lichtplanung für mehr Energieeffizienz und Naturschutz*" verwiesen.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Von der Bundesstraße 65 können Lärm- und Schadstoffemissionen auf das Plangebiet ausgehen. Gegenüber der Straßenbauverwaltung können keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden. Den Grundsätzen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und des Baugesetzbuches entsprechend sind eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 17.08.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5/17/180 „Südlich Mindener Straße/ Westlich Reineburgstraße" gemäß § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Lübbecke, __.__.____

....
Bürgermeister Schriftführer

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 01.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, __.__.____

.....
Bürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 16.08.2023 dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 5/17/180 „Südlich Mindener Straße/ Westlich Reineburgstraße" und der Begründung zugestimmt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.

Lübbecke, __.__.____

....
Bürgermeister Schriftführer

Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 25.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Lübbecke, __.__.____

.....
Bürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 02.10.2023 bis einschließlich 30.10.2023 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (1) BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.09.2023 statt.

Lübbecke, __.__.____

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 14.02.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5/17/180 „Südlich Mindener Straße/ Westlich Reineburgstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Lübbecke, __.__.____

....
Bürgermeister Schriftführer

Die Internetadresse, Dauer und Ort der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wurden am 15.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Lübbecke, __.__.____

.....
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5/17/180 „Südlich Mindener Straße/Westlich Reineburgstraße" wurde in der Zeit vom 22.04.2024 bis einschließlich 22.05.2024 gemäß § 13a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 13a (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.04.2024 statt.

Lübbecke, __.__.____

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lübbecke hat diesen Bebauungsplan Nr. 5/17/180 „Südlich Mindener Straße/Westlich Reineburgstraße" gemäß § 10 BauGB sowie der §§ 7 (1) und 41 (1g) der Gemeindeordnung NRW in seiner Sitzung am 07.11.2024 als Satzung beschlossen.

Lübbecke, __.__.____

....
Bürgermeister Schriftführer

Planunterlage

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis,
Stand: 06.07.2022, überein.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, __.__.____
Kreis Minden-Lübbecke - Der Landrat
Im Auftrag

..... (Siegel)
Kataster- und Vermessungsamt

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 5/17/180 „Südlich Mindener Straße/ Westlich Reineburgstraße" wurde gemäß § 10 (3) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 5/17/180 „Südlich Mindener Straße/Westlich Reineburgstraße" ist damit am __.__.____ in Kraft getreten.

Lübbecke, __.__.____

.....
Bürgermeister

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lübbecke, __.__.____

.....
Bürgermeister

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

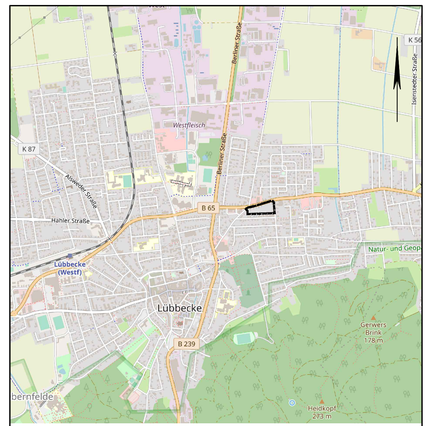
Baugesetzbuch (BauGB) mit Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) mit Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, (GV. NW. 1994 S.666), in der zurzeit gültigen Fassung



Übersichtskarte M. 1:20.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Marie-Curie-Str.4+4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88	bearbeitet	07.2024	Da
	gezeichnet	07.2024	Ber
	geprüft	11.2024	Da
Wallenhorst, 07.11.2024	freigegeben	11.2024	Dw

Pfad: H:\LUEBBE\222111\PLAENE\bp_bplan-5-17-180_04_ur-abschrift.dwg(Urschrift)

Stadt Lübbecke
Bebauungsplan Nr. 5/17/180
"Südlich Mindener Straße/
Westlich Reineburgstraße"

gemäß § 13a BauGB, mit örtlichen Bauvorschriften

URSCHRIFT | Maßstab 1:1.000