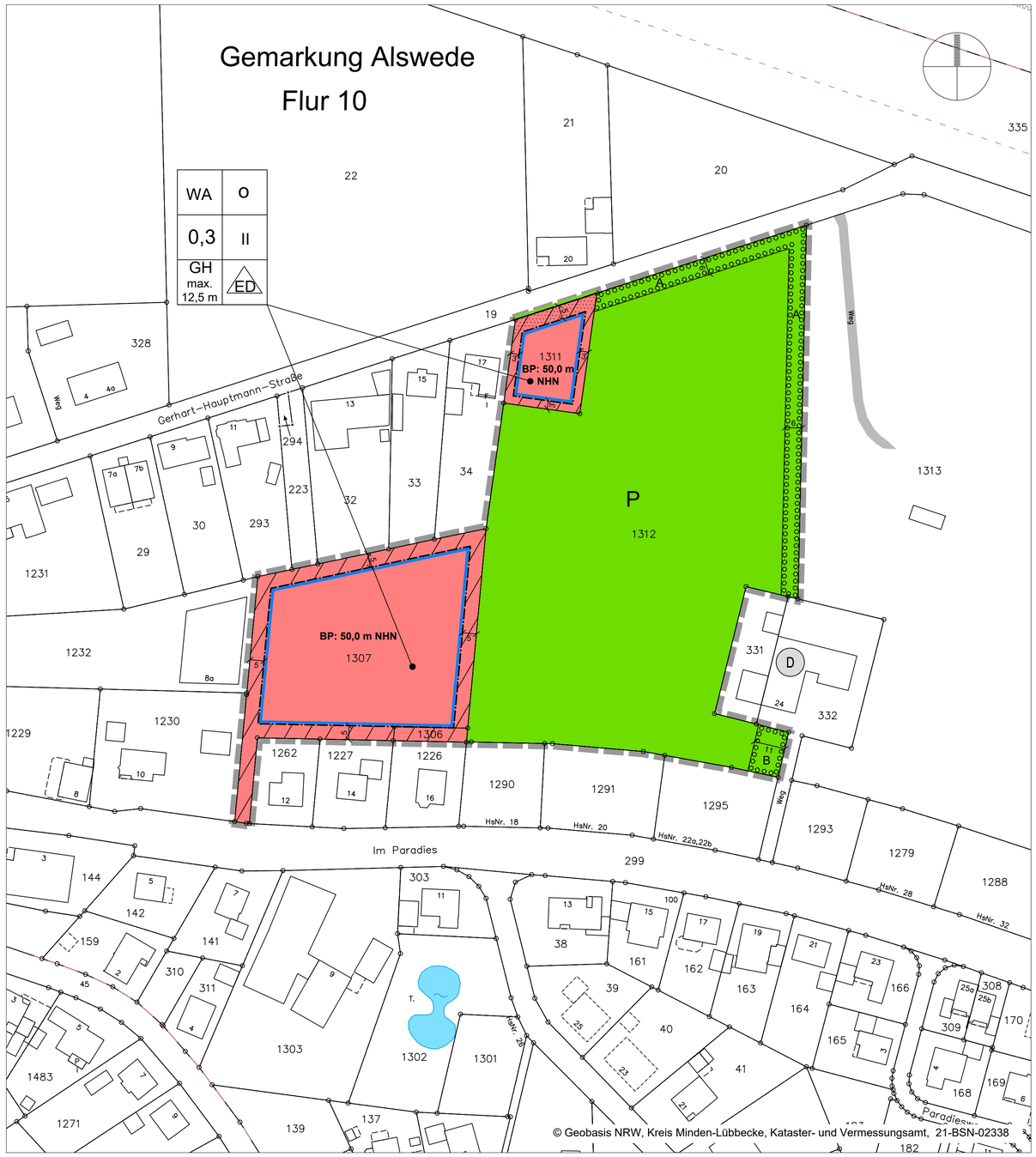
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 1.000



VERFAHRENSVERMERKE

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 19.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 12 "Südlich Gerhart-Hauptmann-Straße" gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Lübbecke, den 22.03.2022 gez. Haberbosch D.S.. (Bürgermeister) gez. Pöttker (Schriftführer)	Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am 27.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Lübbecke, den 22.03.2022 D.S.. gez. Haberbosch (Bürgermeister)	Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 22.06.2021 bis einschl. 20.07.2021 stattgefunden. Lübbecke, den 22.03.2022 D.S. gez. Haberbosch (Bürgermeister)	Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 27.10.2021 den Bebauungsplan Nr. A 12 als Entwurf zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Lübbecke, den 22.03.2022 gez. Haberbosch D.S. (Bürgermeister) gez. Pöttker (Schriftführer)	Die Offenlegung des Bebauungsplanes ist am 11.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Lübbecke, den 22.03.2022 D.S. gez. Haberbosch (Bürgermeister)	Die Planunterlagen haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.11.2021 bis einschl. 23.12.2021 bei der Stadt Lübbecke, Bereich Stadtplanung, Kreishausstraße 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Lübbecke, den 22.03.2022 D.S. gez. Haberbosch (Bürgermeister)
Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 17.03.2022 gemäß § 10 BauGB sowie der §§ 7 (1) und 41(1g) der Gemeindeordnung NRW den Bebauungsplan Nr. A 12 "Südlich Gerhart-Hauptmann-Straße" als Satzung beschlossen. Lübbecke, den 22.03.2022 gez. Haberbosch D.S.. (Bürgermeister) gez. Dornemann (Schriftführer)	Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan Nr. A 12 "Südlich Gerhart-Hauptmann-Straße" mit dem Beschluss des Rates der Stadt Lübbecke vom 17.03.2022 übereinstimmt. Lübbecke, den 22.03.2022 D.S. gez. Haberbosch (Bürgermeister)	Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 11.08.2022 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 25.08.2022 D.S. gez. Haberbosch (Bürgermeister)	Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis mit Stand vom 24.08.2021 überein. Die Festlegung der Planung ist geometrisch eindeutig und entspricht § 1 PlanzV. Lübbecke, den 22.03.2022 D.S. gez. Schmidt (ÖBVI)	Der Bebauungsplan wurde erstellt von: 0.9 stadtplanung olaf schramme dipl.-ing. stadtplanung stadtplaner aknw - srl Opferstraße 9 32423 Minden Tel: 0571 972695-96 Fax: 0571 972695-98 Minden, den 18.03.2022 D.S. gez. Schramme (Dipl.-Ing. O. Schramme)	

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO)

Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) (gem. §§ 12 (6), 14, 23 (5) BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,3 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

o — **offene Bauweise** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)

II — **max. Anzahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

ED — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gem. § 22 (2) BauNVO)

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

GH max. 12,5 m — **max. Gebäudehöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

BP: 50,0 m NHN — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

4. Grünordnerische Festsetzungen

P — **Private Grünfläche** (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

A / B — **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

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

3,0 — **Bemaßung in Meter**

9 — **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

D — **Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt** (gem. § 9 (6) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
(2) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gemäß §§ 12 (1, 6), 14 BauNVO)
(1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.
(2) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten), sind nur Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) einschl. ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6 m beträgt und offene Kleingaragen in einem Abstand von mind. 3 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Diese Regelung darf je Baugrundstück nur einmal in Anspruch genommen werden.

§ 3 Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1,3) BauNVO)
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 Tiefe.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
(1) Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum, Stammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(2) Die Anpflanzungen zu (1) sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige herzustellen.

§ 5 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen/ Terrassen/ Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies,- Splitt- und Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

§ 6 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)
Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert. Maßgebend für die Ermittlung der Firsthöhen ist der jeweils festgesetzte Bezugspunkt in m NHN.

§ 7 Private Grünfläche, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)
(1) Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO und die Errichtung von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO unzulässig. Zulässig ist eine gärtnerische Gestaltung und die Anlage von Teichflächen.
(2) Innerhalb der festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (A) ist eine mind. 2-reihige Anpflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
(3) Innerhalb der festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (B) ist nur das Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen 3. Ordnung zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 89 BauO NRW 2018 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
Für die Dacheindeckung geneigter Dächer ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig. Engobierte oder matt glänzende Edelengoben sind zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und Dachbegrünungen sind auf den Dachflächen allgemein zulässig.

§ 3 Fassadengestaltung
Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk und Putz sowie Holz in Brettstruktur zulässig. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser und die Verwendung von Baustoffimitationen (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen).
Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas) sind bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche zulässig.
Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig.

§ 4 Einfriedungen
(1) Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der "Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)", gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, max. 1,0 m betragen. Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune, Stabgitterzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.
(2) In der privaten Grünfläche sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2 Meter zulässig. Die in der privaten Grünfläche zulässigen Einfriedungen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken oder als Maschendraht- oder Stabgitterzäune in dunkelgrüner, anthraziter oder schwarzer Farbgebung und ohne Sichtschutzelemente auszuführen.
(3) In der privaten Grünfläche müssen Einfriedungen einen Abstand von mind. 10 cm zum Boden oder in regelmäßigen Abständen von max. 3 m Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere von mind. 10 x10 cm aufweisen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 86 BauO NRW 2018 geahndet werden.

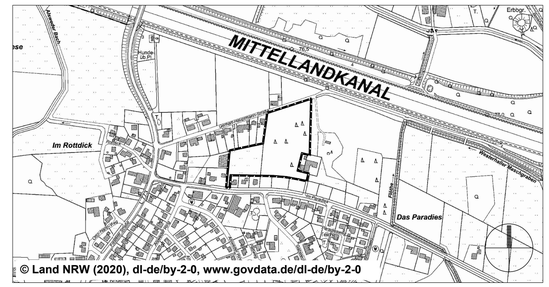
HINWEISE

Bodendenkmalschutz
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung unverzüglich der Stadt Lübbecke und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG NRW).

Gebäudeinterne Kommunikationsanschlüsse
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Nr. 17b TKG), sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Anpflanzungen, Einfriedungen
Bei der Errichtung von Einfriedungen und dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Grenzabstände der §§ 36 und 41 ff. Nachbarrechtsgesetz NRW zu berücksichtigen.

Außen- und Straßenbeleuchtung
Um beleuchtungsbedingte Beeinträchtigungen für Tiere zu vermeiden, wird für die Außen- und Straßenbeleuchtung die Verwendung abgeschirmter Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und insektenverträglichen Leuchtmitteln, z.B. LED mit warmweißer Lichtfarbe, empfohlen.



Übersichtsplan — **M 1: 5.000**

Stadt Lübbecke

Bebauungsplan Nr. A 12
"Südlich Gerhart-Hauptmann-Straße"

Satzungsausfertigung

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

0.9 stadtplanung