Stadt Lübbecke

Bebauungsplan Nr. G 24

"Nördlich Kösterkampstraße, östlich Wittelsbach"
im Ortsteil Gehlenbeck

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08.1997 (BGBl. I S.2141).
2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW 1985 S. 218).
3. Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S. 124/SGV NW 2023).
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (WG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
5. Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Verfahren

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Der Haupt- und Finanzausschuß der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 20.01.1998 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 23.01.98 (Bürgermeister) (Schriftführer)

Der Aufstellungsbeschluß dieser Bebauungsplanes ist am 07.07.1998 im Amtlichen Kreisblatt des Kreises Minden-Lübbecke bekanntgemacht worden.

Lübbecke, den 10.07.98 Der Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 29.06.1998 bis einschließlich 15.07.1998 stattgefunden.

Lübbecke, den 20.07.98 Der Bürgermeister

Der Haupt- und Finanzausschuß der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 20.10.98 den Bebauungsplan "Nördlich Kösterkampstraße, östlich Wittelsbach" im Ortsteil Gehlenbeck zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 23.10.98 (Bürgermeister) (Schriftführer)

Die Offenlegung des Bebauungsplanes ist am 17.11.98 im Amtlichen Kreisblatt des Kreises Minden-Lübbecke bekanntgemacht worden.

Lübbecke, den 20.11.98 Der Bürgermeister

Die Planunterlagen und die Begründung haben in der Zeit vom 01.12.98 bis einschl. 11.01.99 im Verwaltungsgebäude der Stadt Lübbecke, Bauverwaltungs-, Planungs- und Hochbauamt, Kreishausstr. 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

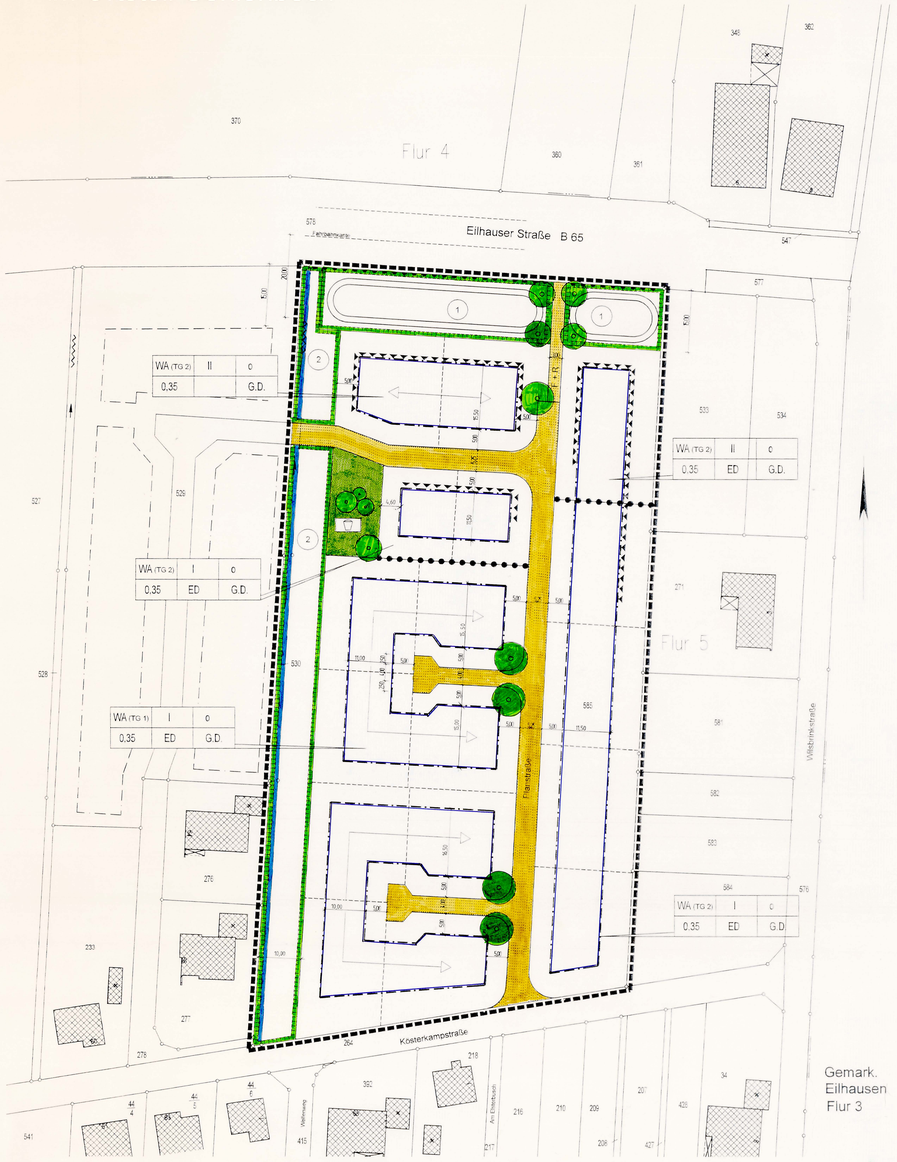
Lübbecke, den 15.01.99 Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie der §§ 7 (1) und 41 (1g) der Gemeindeverordnung NW am 18.02.99 beschlossen worden.

Lübbecke, den 19.02.99 (Bürgermeister) (Schriftführer)

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens ist gemäß § 10 BauGB i. V. mit § 7 Abs. 5 GO NW am 22.06.99 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, daß die Satzung über den Bebauungsplan nebst Begründung ständig während der Dienststunden im Verwaltungsgebäude der Stadt Lübbecke - Bauordnung und Stadtplanung Kreishausstr. 2-4 - öffentlich ausliegt. Mit der Bekanntmachung der Durchführung des Genehmigungsverfahrens ist die Satzung rechtsverbindlich geworden.

Lübbecke, den 25.06.99 Der Bürgermeister



Gemark. Eilhausen Flur 3

M 1: 500

Vermessungsbüro	
Dipl.-Ing. Hans-Joachim Kühme Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmidt	Hinter der Mauer 5 32312 Lübbecke Telefon: 05741/12855 Telefax: 05741/20292
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure	

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein.

Lübbecke, den 09.07.1998

Planunterlage	
Stadt Lübbecke	Ortsteil Gehlenbeck
Kreis Minden-Lübbecke	
Gemarkung: Gehlenbeck	Flur: 5
Feldvergleich vom	

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtbaulichen Planung geometrisch eindeutig ist

Lübbecke, den 16.03.1999

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
TG 1 — Teilgebiet 1
TG 2 — Teilgebiet 2 (s. Pkt. 1.2, Planungsrechtliche Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl (gemäß § 19 Abs. 1- 3 BauNVO)
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (gemäß § 20 BauNVO), z.B. I

3. Bauweise, Baugrenze, sonstige Zeichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
Baugrenze
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Bregrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
F + R — Fuß- und Radweg

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung : Spielplatz
Anpflanzen von Bäumen

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB).

Wasserflächen — hier: offener Graben / Bachlauf

7. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1 — Zweckbestimmung: Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers
2 — Zweckbestimmung: naturnaher Ausbau des vorh. Gewässers

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Stellung baulicher Anlagen: Längere Mittelachse des Baukörpers = Firstrichtung
G.D. — Geneigtes Dach, Dachneigungsbereich 35- 47°
(aus Darstellungsgründen aus der PlanZVO abgeleitete Signatur) Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9. Darstellung ohne Normcharakter

geplanter Baukörper
Abstände, Breiten in .....m
geplante Grundstücksgrenze
Versickerungsmulde

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

1.2 Art der baulichen Nutzung

1.2.1. Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im WA- Gebiet (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im WA Teilgebiet 1 nicht zulässig:
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Nicht störenden Handwerksbetriebe

Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im WA- Teilgebiet 2 nur ausnahmsweise zulässig:
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Nicht störende Handwerksbetriebe

1.2.2. Zulässigkeiten von Ausnahmen im WA- Gebiet (§1 Abs. 6 BauNVO)
In den WA-Teilgebieten 1 und 2 sind Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Ausgeschlossen werden Anlagen für die Kleintierhaltung.

1.4 Überbaubare Fläche

Als Ausnahme können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Windfängen, sowie Wintergärten überschritten werden.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen sind im Vorgartenbereich, d.h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nicht zulässig. Carports können ausnahmsweise in einem Abstand von 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, wenn die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

1.5 Höhe der baulichen Anlagen im WA- Gebiet (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Der Bezugshöhenpunkt ist der Schnittpunkt der Mittellinie der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Gebäudes (Gebäudeachse).

a) Die Erdgeschoß- Rohbodenhöhe wird auf max. 0,80 m über dem Bezugshöhenpunkt festgesetzt.

b) Die Firsthöhe (oberste Dachbegrenzungskante) der Gebäude wird bei I- geschossigen Gebäuden auf 10,50 m,
bei II- geschossigen Gebäuden auf max. 12,50 m über dem Bezugshöhenpunkt festgesetzt.

1.6 Stellung baulicher Anlagen

Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse der Baukörper, die nicht im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, gleichzusetzen. Die längere Mittelachse ist durch die Richtung der Planzeichen festgesetzt.

1.7 Pflanzgebote, Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.7.1. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als vielschichtige, naturnahe Strauchhecke mit standortheimischen und landschaftstypischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. (s. Grünordnungsplan: Pflanzliste)

1.7.2. In jedem Vorgarten ist ein, den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum oder Strauchbusch zu pflanzen. Pro Grundstück sind je 250 qm Grundstücksfläche 1 Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 12- 14 cm oder 5 heimische Sträucher zu pflanzen. Obstbäume sind auch als Halbstämme und mit einem Stammumfang ab 7 cm zulässig.

1.7.3. Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumpflanzungen auf den privaten Grundstücken sind mit Traubenkirschen Prunus padus, Mehlbeeren Sorbus intermedia Hochstämme (Stammumfang von min. 12- 14 cm) oder Obstbäume vorzunehmen. Diese Bäume können auch auf das Pflanzgebot nach Pkt. 1.6.2. angerechnet werden.

1.7.4. Den Pflanzgeboten auf den privaten Grundstücken ist nach Fertigstellung der Gebäude, ansonsten im Zusammenhang mit der Erstellung der Erschließungsanlagen nachzukommen, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode (1. November bis 15. April).

1.7.5. Der Spielplatz ist zu mind. 30% der Fläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

1.7.6. Die Versickerungsmulden an der Nordseite des Plangebietes sind mit Landschaftsrasen anzusäen. Die Ufer sind mit Sträuchern und Hecken aus der Pflanzliste (s. Grünordnungsplan), entsprechend der zeichnerischen Darstellung (Grünordnungsplan) zu bepflanzen.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.8.1. Die Verrohrung des Wittelsbaches im Plangebiet ist aufzuheben. Im gesamten Bachlauf ist eine Uferabflachung vorzunehmen. Die Ufer sind abschnittsweise mit Gehölzen aus der Pflanzliste (Günordnungsplan) zu bepflanzen. Ein mind. 4,00 m breiter Streifen an der östlichen Gewässerseite soll brachliallen und ist aus Gründen der Gewässerunterhaltung gehölzfrei zu halten.

1.8.2. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in zwei am nördlichen Rand des Plangebietes gelegene Grünmulden zu führen und zu versickern.

1.9 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung gestellt. Die betroffenen Fassaden der Wohnbebauung sind im Grundriß im Bebauungsplan gekennzeichnet. (siehe Schallgutachten)

2. Baugestalterische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

2.1 Dachgestaltung

2.1.1. Dachform, Dachneigung
Zulässig sind für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, nur geneigte Dächer mit Neigungen innerhalb der eingetragenen Bereiche.
Doppel- und Reihenhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

2.1.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Die Breite der Dachaufbauten und- einschnitte darf zusammengerechnet nicht mehr als 1/3 der Trauflänge des Daches betragen.
Bei Doppelhäusern dient die Trauflänge einer Dachseite pro Einzelgrundstück als Bemessungsgrundlage.
Der lichte Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muß mind. 1,50 m betragen.

2.1.3. Dacheindeckung, Dachfarbe
Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachpfannen in gedeckten Farben folgender Farbtöne zulässig: rot bis braun, anthrazit bis schwarz.
Doppel- und Reihenhäuser sind mit einheitlicher Dachdeckung (Ziegelformat und- farbe) auszuführen.

2.1.4. Die Drempelhöhe wird auf max. 1,00 m festgesetzt (ab Oberkante Rohfußboden DG bis Oberfläche Dachhaut, in Verlängerung der Gebäudeaußenwand gemessen)

2.2 Außenwand- und Fassadengestaltung

Die Außenwände von Doppel- und Reihenhäusern sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten.
Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

3. Hinweise, Nachrichtliche Angaben

3.1. Die Bodenversiegelung soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden.
Zur Befestigung von Terrassen, Grundstückswegen und Zufahrten soll ein fugenreiches Pflaster, wie z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster mit splitverfüllten, aufgeweiteten Fugen oder Kammern verwendet werden.

3.2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtlicher Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, West. Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege Münster, Tel. 0251/ 59128?) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§16 und 16 DSchG). Vorgesehene Erdbewegungen sollten dem o.g. Amt 14 Tage vorangekündigt werden.

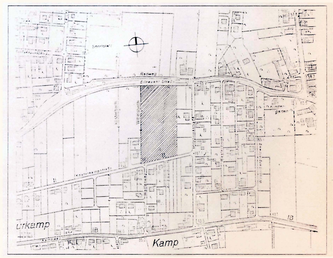
3.3. Gemäß Runderlaß des MURL vom 04.01. 1988 sind die Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren zu beachten.

3.4. Wasserfläche gem. § 9 Abs. Nr. 1 Abs. 16
Für die Anlieger der Uferzone gilt gem. § 97 Ziffer 6 LWG, daß alles das zu unterlassen ist, was die Sicherheit und den Schutz der Ufer gefährden oder die Unterhaltung unmöglich machen würde. An fließenden Gewässern II. Ordnung dürfen bauliche Anlagen innerhalb von 3,00 m nicht errichtet werden.

STADT LÜBBECKE

Bebauungsplan Nr. G 24
"Nördlich Kösterkampstraße,
- östlich Wittelsbach"
im Ortsteil Gehlenbeck

für das Gebiet zwischen Eilhauser Straße (B 65) im Norden, der östlichen Grenze des Flurstückes 532 im Osten, der Kösterkampstraße im Süden und dem Wittelsbach im Westen.



Übersichtsplan M. 1:5000

3...Ausfertigung ~~(Offenlegungsexemplar)~~

Stand: 29.10.1998