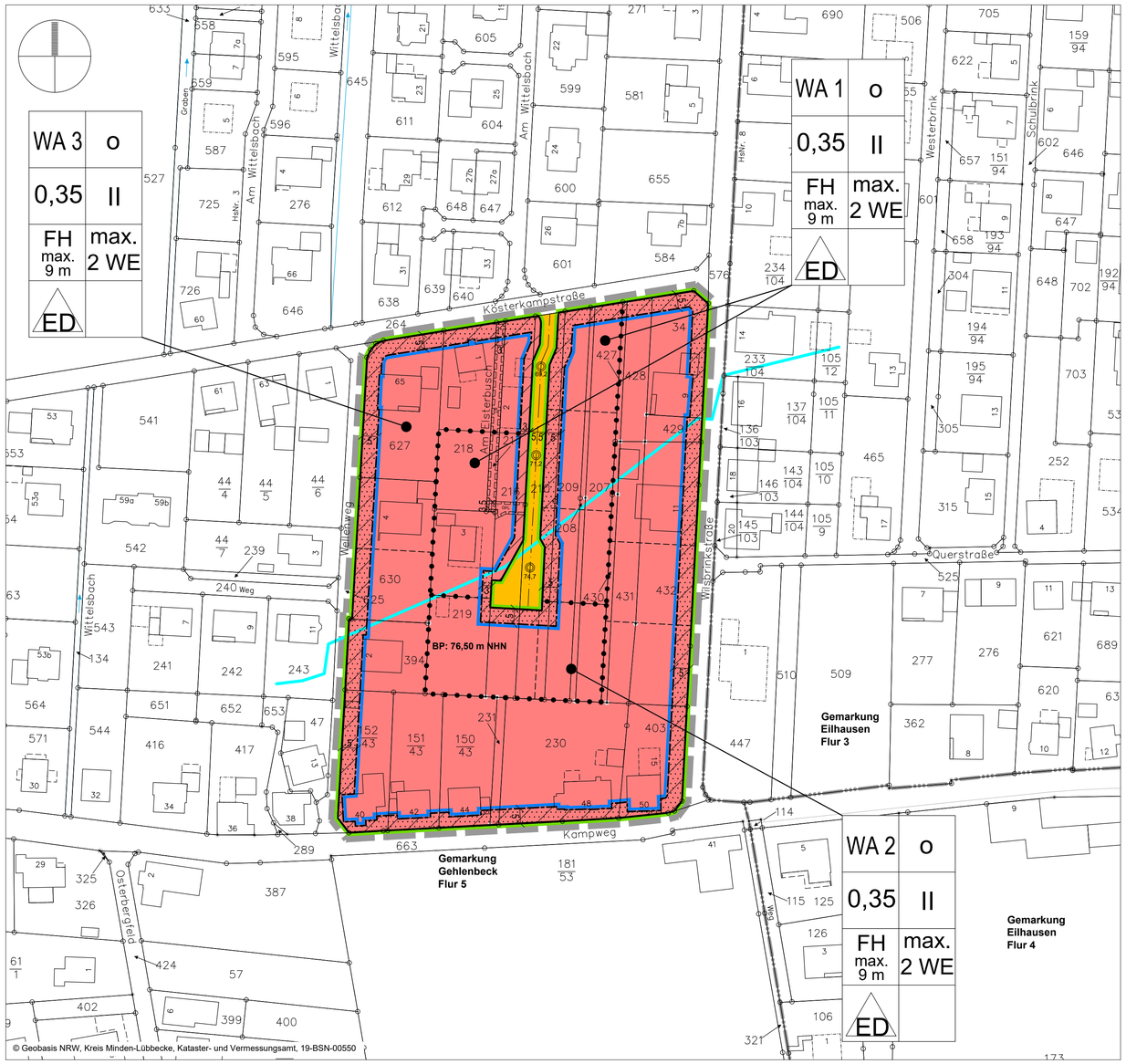
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 1.000



VERFAHRENSVERMERKE

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 30.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 39 "Östlich Wellenweg" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Lübbecke, den 14.05.2020 _____ (Bürgermeister) _____ (Schriftführer)	Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am 14.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Lübbecke, den 14.05.2020 _____ (Bürgermeister)	Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 21.02.2019 bis einschl. 21.03.2019 stattgefunden. Lübbecke, den 14.05.2020 _____ (Bürgermeister)	Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 04.09.2019 dem Bebauungsplan Nr. G 39 als Entwurf zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Lübbecke, den 14.05.2020 _____ (Bürgermeister) _____ (Schriftführer)	Die Offenlegung des Bebauungsplanes ist am 17.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Lübbecke, den 14.05.2020 _____ (Bürgermeister)	Die Planunterlagen haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2019 bis einschl. 25.11.2019 bei der Stadt Lübbecke, Bereich Stadtplanung, Kreishausstraße 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Lübbecke, den 14.05.2020 _____ (Bürgermeister)
Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 07.05.2020 gemäß § 10 BauGB sowie der §§ 7(1) und 41 (1g) der Gemeindeordnung NRW den Bebauungsplan Nr. G 39 "Östlich Wellenweg" als Satzung beschlossen. Lübbecke, den 14.05.2020 _____ (Bürgermeister) _____ (Schriftführer)	Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan Nr. G 39 "Östlich Wellenweg" mit dem Beschluss des Rates der Stadt Lübbecke vom 07.05.2020 übereinstimmt. Lübbecke, den 14.05.2020 _____ (Bürgermeister)	Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ 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 __.__.____ _____ (Bürgermeister)	Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis (Stand: 27.03.2019) übereinstimmt. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist -i.V. mit dem digitalen Planungs-daten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes- geometrisch eindeutig. Minden, den 02.07.2020 _____ (Sondermann, 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 02.07.2020 _____ (Dipl.-Ing. O. Schramme)	

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- **Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO)
- **Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (5) BauNVO)
- **Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (gem. §§ 12 (6), 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

- **0,35** — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)
- **o** — **offene Bauweise** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- **ED** — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gem. § 22 (2) BauNVO)
- **II** — **max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
- **FH max. 9 m** — **max. Firsthöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- **BP: 76,50 m NHN** — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 BauNVO)
- **74,7** — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN - Mittelachse Planstraße** (gem. § 18 BauNVO)
- **Baugrenze** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)
- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Maß der baulichen Nutzung - Bezugspunkt** (gem. § 18 BauNVO)
- **max. 2 WE** — **max. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

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

- **Straßenbegrenzungslinie**
- **Öffentliche Verkehrsfläche**

4. Sonstige Planzeichen, Nachrichtliche Darstellungen

- **räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes** (gem. § 9 (7) BauGB)
- **mit Geh- Fahr und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen** (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- **mit Leitungsrechten (LR) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen** (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**
- **Grenze der Gemarkung**
- **Grenze der Flur**
- **Flurstücksgrenze mit Grenzstein**
- 3,0 — **Bemaßung in Meter**
- **Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen,** ohne Festsetzungscharakter
- **Verlauf der "Wittelsbach-Leitung",** genaue Lage nicht bekannt

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)
(1) 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) In der festgesetzten Vorgartenzone ist je privatem Grundstück ein klein- bis mittelkroniger Hausbaum zu pflanzen. Er ist langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(2) Die Anpflanzungen zu (1) sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige herzustellen.

§ 5 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)
(1) 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.
(2) Als Bezugspunkt für die Ermittlung der angegebenen Firsthöhe wird in WA 1 und WA 3 die Mittelachse der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte des jeweiligen Gebäudes, rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie, definiert, über die die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt. Zwischen den festgesetzten Bezugshöhen ist die Höhe durch Interpolation zu ermitteln.
(3) Für das WA 2 wird der Bezugspunkt auf 76,5 m NHN festgesetzt.

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
(1) Es sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 25° und einer Maximalneigung von 45° zulässig.
(2) Für die Dacheindeckung ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig. Engobierte oder matt glänzende Edelengoben sind zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie 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.

§ 4 Einfriedungen und Vorgärten
(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, Holzstakettenzäune, Stabgitterzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.
(2) Als Vorgärten gelten die Flächen, die als „Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ festgesetzt sind. Innerhalb der Vorgärten sind Flächen, welche nicht durch zulässige bauliche Anlagen überbaut werden, gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten sind innerhalb der Vorgärten unzulässig.

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

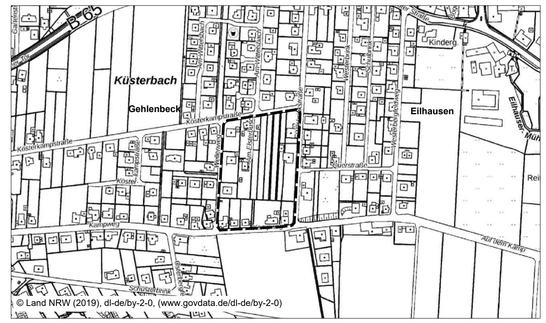
HINWEISE

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).

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes in der Schutzzone III A. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Lübbecke-Masch vom 13.07.1999 (ABL: Reg. Dt. 1999, S. 289 - 294), zuletzt geändert am 01.09.2015 (ABL: Reg. Dt. 2015, S. 184), zu beachten.

Telekommunikation
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.

Grundbuchlich gesicherte Wasserleitung
Diagonal über das Plangebiet verläuft eine grundbuchlich gesicherte Wasserleitung („Wittelsbach-Leitung“). Der Verlauf der Leitung ist nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragen, wobei die genaue Lage nicht bekannt ist. Bei der Erschließung des Plangebietes und der Bebauung der Grundstücke ist darauf zu achten, dass die Wasserleitung zu schützen ist.



Übersichtsplan **M 1:5.000**

Stadt Lübbecke

Bebauungsplan Nr. G 39
"Östlich Wellenweg"
gem. § 13a BauGB

Satzungsausfertigung

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

0.9 stadtplanung