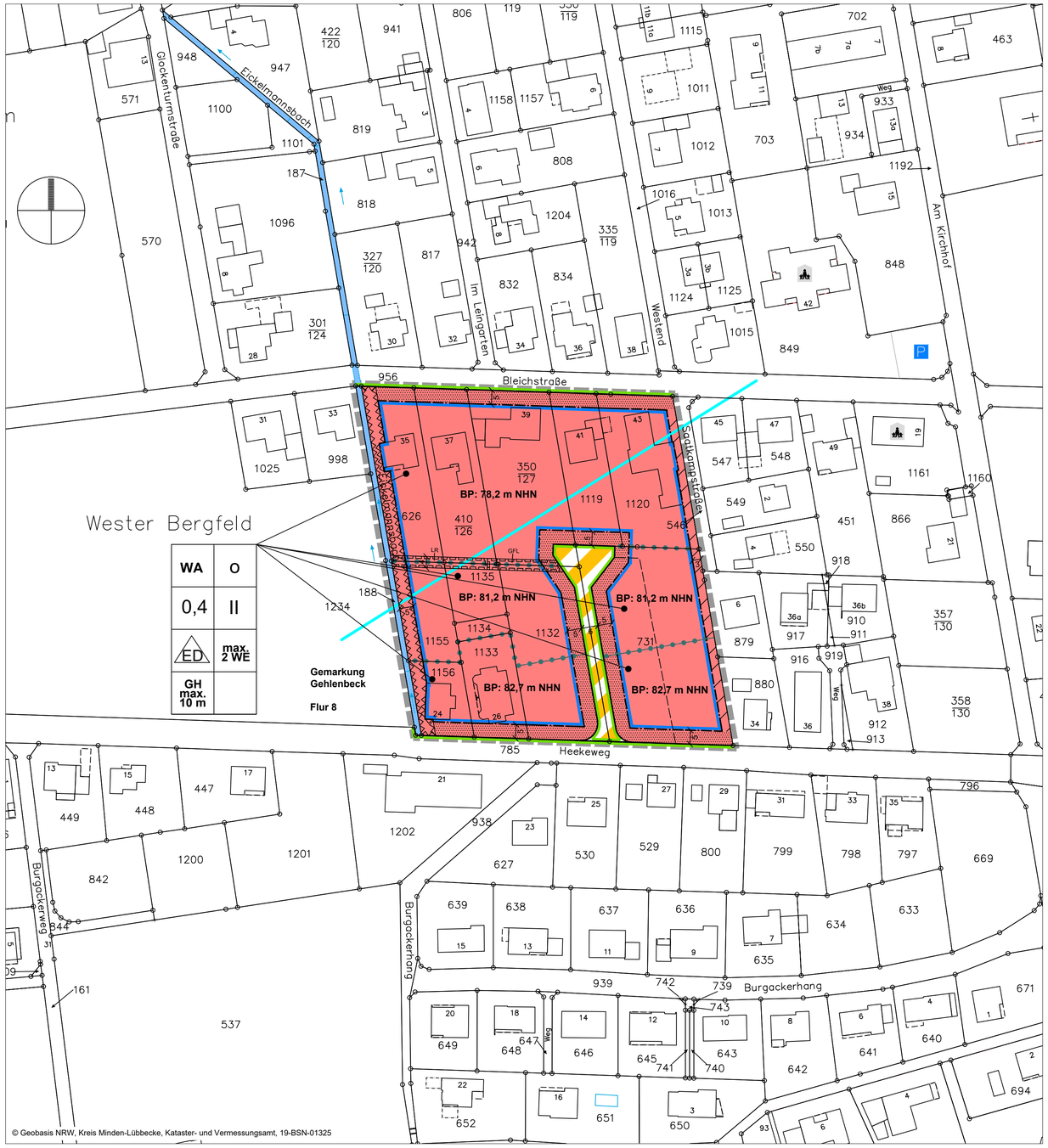
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 1.000



VERFAHRENSVERMERKE

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 17.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 42 "Nördlich Heekeweg" gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Lübbecke, den 19.12.2023 _____ (Bürgermeister) _____ (Schriftführer)	Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Lübbecke, den 19.12.2023 _____ (Bürgermeister)	Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 06.07.2020 bis einschl. 03.08.2020 stattgefunden. Lübbecke, den 19.12.2023 _____ (Bürgermeister)	Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 16.08.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Lübbecke, den 19.12.2023 _____ (Bürgermeister) _____ (Schriftführer)	Die Offenlegung des Bebauungs-planentwurfes ist am 06.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Lübbecke, den 19.12.2023 _____ (Bürgermeister)	Die Planunterlagen haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.09.2023 bis einschl. 20.10.2023 bei der Stadt Lübbecke, Bereich Stadtplanung, Kreishausstraße 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Lübbecke, den 19.12.2023 _____ (Bürgermeister)
Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 gemäß § 10 BauGB sowie der §§ 7 (1) und 41 (1g) der Gemeindeordnung NRW diesen Bebauungsplan Nr. G 42 "Nördlich Heekeweg" als Satzung beschlossen. Lübbecke, den 19.12.2023 _____ (Bürgermeister) _____ (Schriftführer)	Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan Nr. G 42 "Nördlich Heekeweg" mit dem Beschluss des Rates der Stadt Lübbecke vom 14.12.2023 übereinstimmt. Lübbecke, den 19.12.2023 _____ (Bürgermeister)	Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (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, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich geworden. Lübbecke, den __.__.____ _____ (Bürgermeister)	Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis mit Stand vom 26.07.2019 überein. Die Festlegung der Planung ist geometrisch eindeutig und entspricht § 1 PlanzV. Lübbecke, den 18.12.2023 _____ (ÖBVI)	Der Bebauungsplan wurde erstellt von: 0.9 stadtplanung olaf schramme dipl.-ing. stadtplanung stadtplaner aknw - srl Ogtferstraße 9 32423 Minden Tel: 0571 972695-96 Fax: 0571 972695-98 Minden, den 15.12.2023 _____ (Dipl.-Ing. O. Schramme)	

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- **WA** — **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

- **0,4** — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)
- **o** — **offene Bauweise** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) 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)
- **GH max. 10 m** — **max. Firsthöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- **z.B. BP: 78,2 m NHN** — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (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**
- **Private 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 Entsorgungsbetriebe zu belastende Flächen** (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**
- **Flurstücksgrenze mit Grenzstein**
- 3,0 — **Bemaßung in Meter**
- **Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen,** ohne Festsetzungscharakter
- **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind -Gewässerrandstreifen-** (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 31 LWG NRW)
- **Fließgewässer** (Eickelmannsbach), nachrichtliche Darstellung
- **Verlauf der "Ochsenwellenleitung",** 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) Im Plangebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer, hochstämmiger Obstoder Laubbaum anzupflanzen. 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) Maßgebend für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt in m NHN bezogen auf das jeweilige Baufenster.

§ 6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 31 LWG)
In den festgesetzten Flächen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, nicht 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
(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 ohne Sichtschutzelemente 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. Kies,- Splitt- und Schottergärten 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
Die LWL - Archäologie für Westfalen macht zur Auflage, dass bei Bodeneingriffen im Vorfeld der geplanten Maßnahme der Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Bauherrn/Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt wird.
Für den Abtrag von Mutterboden und Schotter ist ein Kettenbagger mit breitem Böschungslöffel erforderlich. Für die Planungen ist zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssen demnach erst von der Fachfirma archäologisch ausgegraben bzw. untersucht werden.
Die archäologische Fachfirma wird nach der Begleitung des jeweiligen Bodenabtrags auf den betroffenen Flächen das Ausmaß und die Erhaltung des vermuteten Bodendenkmals dokumentieren und - sollten weitere tieferreichende Bodeneingriffe nötig sein -, die Flächen fachgerecht ausgraben.

Unabhängig davon können bei Bodeneingriffen 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) 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 (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 (4) DSchG NRW).

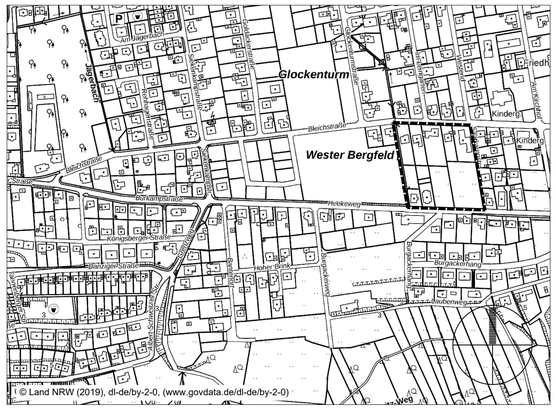
Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Lübbecke-Masch in der Schutzzone III A. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Lübbecke-Masch vom 13.07.1999 (ABL: Reg. Dt. 1999, S. 289 - 294), zuletzt geändert am 01.09.2015 (ABL: Reg. Dt. 2015, S.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

Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

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

Vermeidung von Vogelkollisionen
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, sollten sie durch die Verwendung von geprüften hoch wirksamen Markierungen so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernis wahrgenommen werden.

Grundbuchlich gesicherte Wasserleitung
Diagonal über das Plangebiet verläuft eine grundbuchlich gesicherte Wasserleitung („Ochsenwellenleitung"). 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 42
"Nördlich Heekeweg"

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