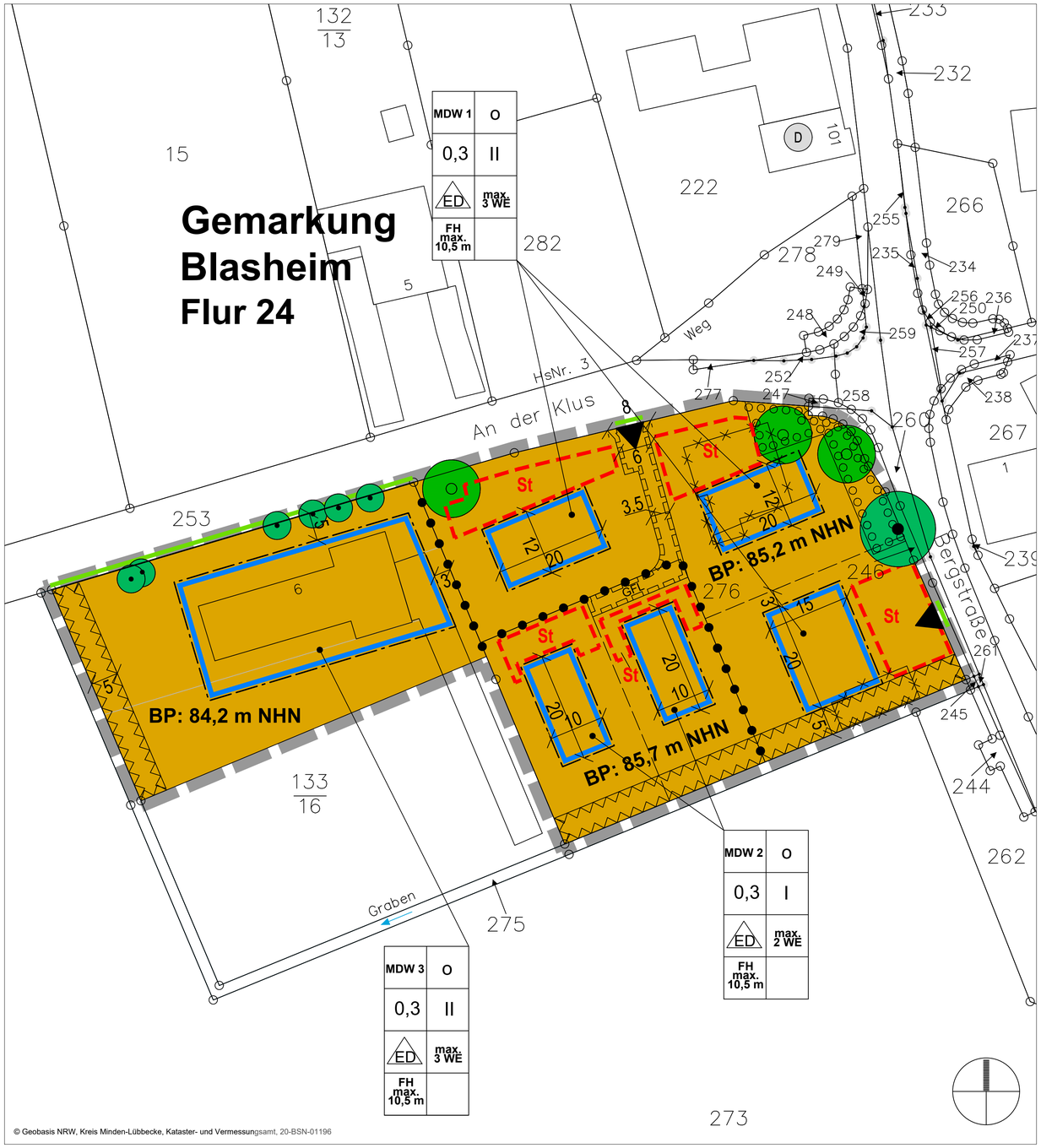
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



© Geobasis NRW, Kreis Minden-Lübbecke, Kataster- und Vermessungsamt, 20-BSN-01196

VERFAHRENSVERMERKE

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 19.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes O 8 "An der Klus" gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Lübbecke, den 21.03.2022 (Bürgermeister) (Schriftführer)	Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am 27.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Lübbecke, den 21.03.2022 (Bürgermeister)	Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 07.06.2021 bis einschl. 05.07.2021 stattgefunden. Lübbecke, den 21.03.2022 (Bürgermeister)	Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 08.12.2021 dem Bebauungsplan als Entwurf zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Lübbecke, den 21.03.2022 (Bürgermeister) (Schriftführer)	Die Offenlegung des Bebauungsplanes ist am 30.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Lübbecke, den 21.03.2022 (Bürgermeister)	Die Planunterlagen haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.01.2022 bis einschl. 11.02.2022 bei der Stadt Lübbecke, Bereich Stadtplanung, Kreishausstraße 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Lübbecke, den 21.03.2022 (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. O 8 "An der Klus" als Satzung beschlossen. Lübbecke, den 21.03.2022 (Bürgermeister) (Schriftführer)	Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan Nr. O 8 "An der Klus" mit dem Beschluss des Rates der Stadt Lübbecke vom 17.03.2022 übereinstimmt. Lübbecke, den 21.03.2022 (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, öffentlich ausliegt. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich geworden. Lübbecke, den __.__.____ (Bürgermeister)	Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis mit Stand vom 15.06.2020 überein. Die Festlegung der Planung ist geometrisch eindeutig und entspricht § 1 PlanzV. Lübbecke, den __.__.____ (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 (Dipl.-Ing. O. Schramme)	

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MDW — **Dörfliches Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 5a 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)
- **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)
- **Baugrenze** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)
- **max. 3 WE** — **max. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 16 (5) BauNVO)
- **FH max. 10,5 m** — **max. zulässige Firsthöhe (FH)** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- **BP: 84,2 m NHN** — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 (1) BauNVO)

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

- **Straßenbegrenzungslinie**
- St — **Umgrenzung von Flächen für Stellplätze** (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- **Einfahrtbereich** (gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

4. Grünordnerische Festsetzungen

- **Bindung für die Erhaltung von Bäumen** (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- **Bindung für das Anpflanzen von Bäumen** (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

- **räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes** (gem. § 9 (7) BauGB)
- 9 — **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**
- **Flurstücksgrenze mit Grenzstein**
- 3,0 — **Bemaßung in Meter**
- GFL — **mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen** (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- **abzureißendes Gebäude**
- **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind - Gewässerrandstreifen** (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 31 LWG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

§ 2 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.

§ 3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gemäß §§ 12 (1, 6), 14 BauNVO)
(1) Im MDW 1 und MDW 2 sind Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO nur innerhalb der "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze" und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
(2) Im MDW 1 und MDW 2 sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.
(3) Im MDW 3 sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

§ 4 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)
(1) Maßgebend für die Ermittlung der Firsthöhen ist der festgesetzte Bezugspunkt in m NHN.
(2) Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird die Firsthöhe zwischen der Oberkante der Dachhaut und dem festgesetzten Bezugspunkt gemessen.
(3) Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die Firsthöhe zwischen der Oberkante der Dachhaut/Attika oder der Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand und dem festgesetzten Bezugspunkt gemessen.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
(1) Für die zum Anpflanzen festgesetzten Einzelbäume sind standortheimische Obst- oder Laubbäume als Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
(2) Auf den festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind auf der Fläche standortgerechte Sträucher und Stauden anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(3) Die Anpflanzungen zu (1) und (2) sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige herzustellen.
(4) Der mit einer Bindung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 "Baumschutz bei Bauarbeiten" zu berücksichtigen.

§ 6 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- oder Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

§ 7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB i.V.m. § 31 LWG NRW)
In den festgesetzten Flächen sind die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 89 BauO NRW 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) Innerhalb des Plangebietes sind Dachneigungen nur zwischen 20° bis 45° zulässig. Begrünte Dächer dürfen auch mit Neigungen unter 20° ausgeführt werden. Einhüftige Pultdächer sind unzulässig.
(2) Flachdächer sind flächig mindestens extensiv zu begrünen. Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdecke des Substrats von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Belichtungsflächen, Flächen mit technischen Einrichtungen und Flächen für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien.
(3) 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 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
Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der Vorgärten (definiert als Flächen mit weniger als 5 m Abstand zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen), gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, max. 1,0 m betragen. Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune, Stabgitterzäune ohne Sichtschutzelemente oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.

§ 5 Erforderliche Stellplätze
Im Plangebiet sind je Wohnung mind. 1,5 Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.

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

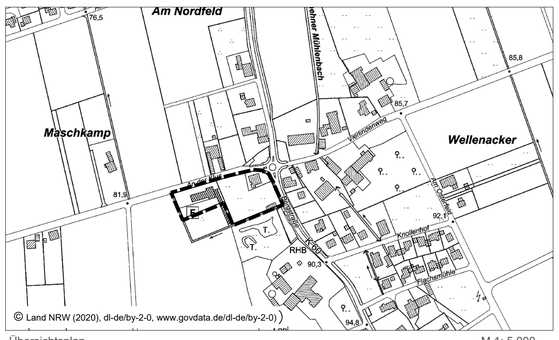
HINWEISE

Bodendenkmalschutz
Nahegelegene archäologische Fundstellen lassen im Plangebiet ein archäologisches Bodendenkmal vermuten, so dass vor einer Bebauung oder Erschließung eine archäologische Prospektion erforderlich ist. Diese Prospektionsschnitte sind in Abstimmung mit der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, durch eine archäologische Fachfirma durchzuführen.
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 Telekommunikationsanschlüsse
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.

Außenbeleuchtung
Für die Beleuchtung des Außenbereichs sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. LED mit warmweißer Lichtfarbe) zu verwenden.

DIN- Normen
Die DIN 18920 "Baumschutz bei Bauarbeiten" kann zu den Dienststunden bei der Stadt Lübbecke, Kreishausstraße 2-4, 32312 Lübbecke eingesehen werden.



© Land NRW (2020), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Übersichtsplan — M 1: 5.000

Stadt Lübbecke

Bebauungsplan Nr. O 8
"An der Klus"

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