TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



VERFAHRENSVERMERKE

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 05.10.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/01/01 "Gebiet zwischen der Jahn-, Vom-Stein-, Blücher- und Lützowstraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Lübbecke, den 10.03.2017 _____ (Bürgermeister) _____ (Schriftführer)	Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am 20.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Lübbecke, den 10.03.2017 _____ (Bürgermeister)	Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 24.10.2016 bis einschl. 07.11.2016 stattgefunden. Lübbecke, den 10.03.2017 _____ (Bürgermeister)	Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 30.11.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Lübbecke, den 10.03.2017 _____ (Bürgermeister) _____ (Schriftführer)	Die Offenlegung des Bebauungsplanes ist am 15.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Lübbecke, den 10.03.2017 _____ (Bürgermeister)	Die Planunterlagen haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2016 bis einschl. 24.01.2017 bei der Stadt Lübbecke, Bereich Stadtplanung, Kreishausstraße 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Lübbecke, den 10.03.2017 _____ (Bürgermeister)
Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 09.03.2017 gemäß § 10 BauGB sowie der §§ 7(1) und 41 (1g) der Gemeindeordnung NRW die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/01/01 "Gebiet zwischen der Jahn-, Vom-Stein-, Blücher- und Lützowstraße" als Satzung beschlossen. Lübbecke, den 10.03.2017 _____ (Bürgermeister) _____ (Schriftführer)	Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/01/01 "Gebiet zwischen der Jahn-, Vom-Stein-, Blücher- und Lützowstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit dem Beschluss des Rates der Stadt Lübbecke vom 09.03.2017 übereinstimmt. Lübbecke, den 10.03.2017 _____ (Bürgermeister)	Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.05.2017 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 12.05.2017 _____ (Bürgermeister)	Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 22.09.2016 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig und entspricht §1 der Planzeichenverordnung. Minden, den __.__.____ i.A. _____ Kreis Minden-Lübbecke, Kataster- und Vermessungsamt	Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. Lübbecke, den 19.05.2017 F. Hahnemann (Bürgermeister) STADT 26 LÜBBECKE	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 14.02.2017 _____ (Dipl.-Ing. O. Schramme)

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- **Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB u. § 4 BauNVO)
- **Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB u. § 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 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)
- GH max. 10,5 m — **max. Gebäudehöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- BP: xx m NHN — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m über NHN** (gem. § 18 BauNVO)
- **Abgrenzung unterschiedliche Höhe baulicher Anlagen** in m über NHN (Bezugspunkt) (gem. § 1 (4) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

3. Verkehrsflächen

- **Straßenbegrenzungslinie** (gem. § 9(1) Nr.11 BauGB)

4. Sonstige Planzeichen

- **räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes** (gem. § 9 (7) BauGB)
- **Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
- 9 — **Wohngebäude mit Hausnummer**
- **Öffentliches Gebäude**
- **Wirtschafts- o. Gewerbegebäude**
- **Flurstücksgrenze mit Grenzstein**
- 3,0 — **Bemaßung in Meter**
- *123* — **Flurstücksnummer**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 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 unzulässig.

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze
(gemäß §§ 12 (1), 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.

§ 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 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert. Maßgebend für die Ermittlung derGebäudehöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt in m NHN (m über Normalhöhe Null).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 86 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
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 auf den Dächern sind 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
Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der "Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen", gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, max. 1,0 m betragen. Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstakettenzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.

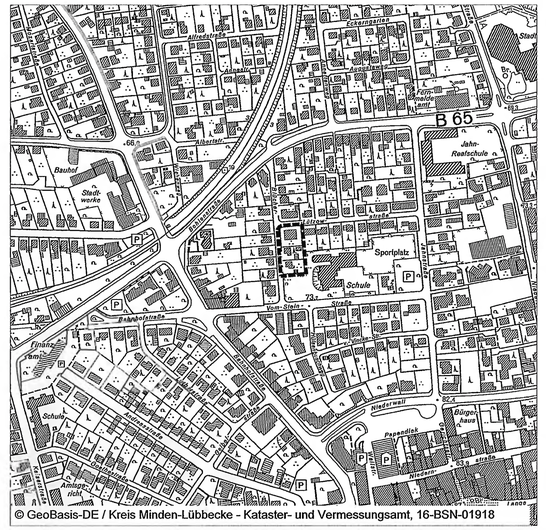
§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 84 (1) BauO NRW geahndet werden.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Lübbecke und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: **0251/591-8961**) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG).

Wasserschutz
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Lübbecke.

Die Vorgaben der „Ordnungsbehördlichen Verordnung über die vorläufige Anordnung von Verboten, Beschränkungen sowie Duldungs- und Handlungspflichten im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Kutscherweg der Stadtwerke Lübbecke GmbH - Vorläufige Anordnung WSG Lübbecke", ausgegeben im Amtsblatt Nr. 10 für den Regierungsbezirk Detmold vom 03.03.2014, sind zu berücksichtigen.



Übersichtsplan — M 1:5.000

Stadt Lübbecke

Bebauungsplan Nr. 1/01/01 "Gebiet zwischen der Jahn-, Vom-Stein-, Blücher- und Lützowstraße"
1. Änderung

gem. § 13a BauGB

Abschrift

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

0.9 stadtplanung