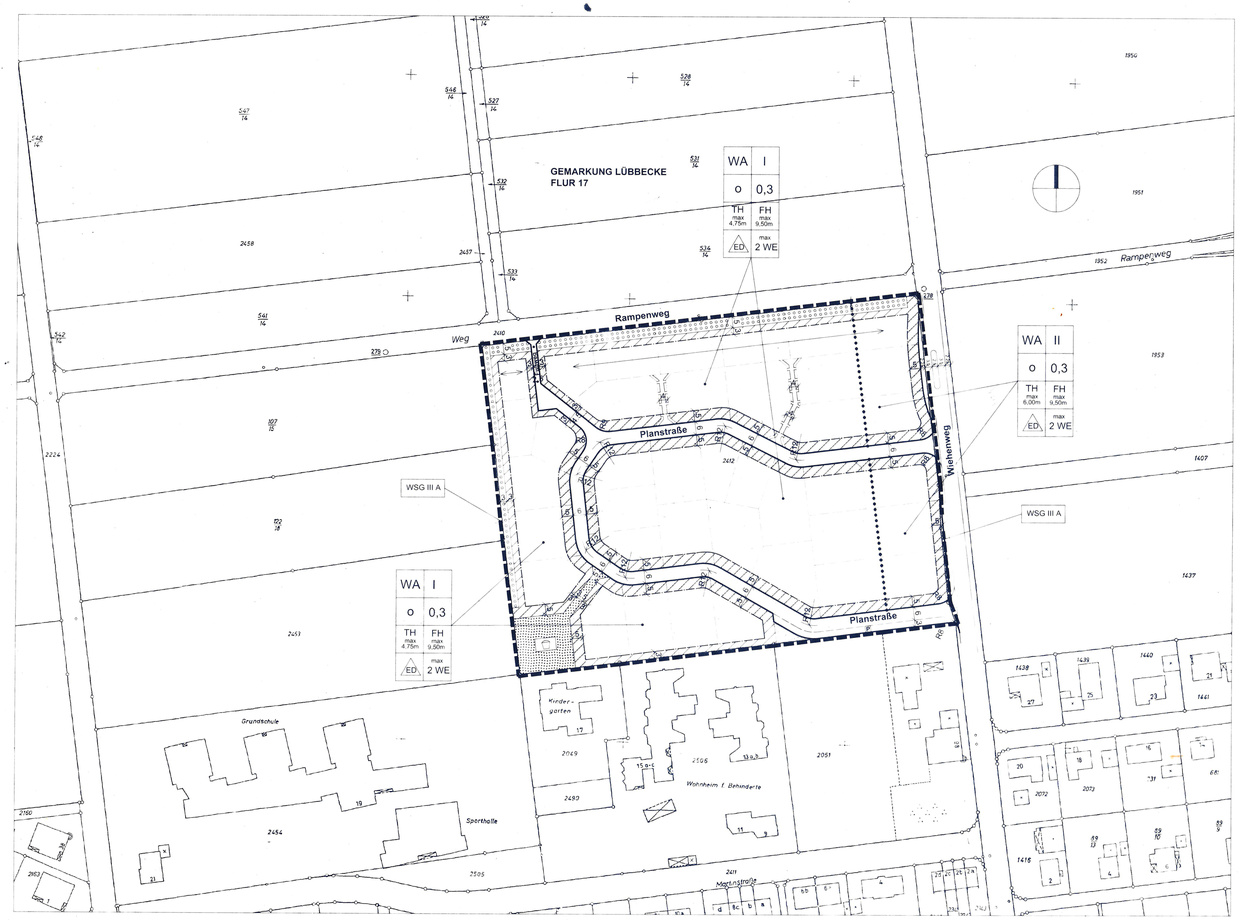
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 14.03.2000 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 17.03.2000

Bürgermeister

Schriftführer

Der Aufstellungsbeschluss ist am 29.12.2000 im Amtlichen Kreisblatt des Kreises Minden-Lübbecke bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 03.01.2001

Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 29.01.2001 bis einschl. 19.02.2001 stattgefunden.

Lübbecke, den 22.02.2001

Bürgermeister

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 21.06.2001 dem Bebauungsplan Nr. 3/25/142 "Westlich Wiehenweg/südlich Rampenweg" zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 25.06.2001

Bürgermeister

Die Offenlegung des Bebauungsplanes ist am 16.07.2001 im Amtlichen Kreisblatt des Kreises Minden-Lübbecke bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 18.07.2001

Bürgermeister

Die Planunterlagen und die Begründung haben in der Zeit vom 25.07.2001 bis einschl. 27.08.2001 bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauordnung und Stadtplanung, Kreishausstraße 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Lübbecke, den 29.08.2001

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 31.10.2001 gemäß § 10 BauGB sowie der §§ 7 (1) und § 41 (1 g) der Gemeindeordnung NRW den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Lübbecke, den 05.11.2001

Schriftführer

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 10.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass die Satzung über den Bebauungsplan nebst Begründung ständig während der Dienststunden bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauordnung und Stadtplanung, Kreishausstraße 2-4, , öffentlich ausliegt. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich geworden.

Lübbecke, den 14.01.2002

Bürgermeister

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 1997,
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984, zuletzt ergänzt durch das Gesetz vom 17.05.1994 (GV NW 1994 S. 270).
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW 1985 S. 218), geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV NW S.678), geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NW S. 622) in der seit dem 01.06.2000 gültigen Fassung.
- die 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),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeines Wohngebiet** (gemäß § 4 BauNVO) (siehe texliche Festsetzungen § 1)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB) (siehe texliche Festsetzungen § 2)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche -Vorgärten- (siehe texliche Festsetzungen § 2)

0,3 — **Grundflächenzahl** (gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

I/II — **maximale Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** (gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO)

TH max 4,75/6,00m — **maximal zulässige Traufhöhe** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO) (siehe texliche Festsetzungen § 3 und § 4)

FH max 9,50m — **maximal zulässige Firsthöhe** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (3) Nr. 2 BauNVO) (siehe texliche Festsetzungen § 4)

max 2 WE — **höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

2. Bauweise, Baugrenzen

o — **offene Bauweise** (gemäß § 22 BauNVO)

ED — **Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Baugrenze (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO) (siehe texliche Festsetzungen § 5)

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten eines begrenzten Personenkreises (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

P — **Fläche für das Parken**

Straßenverkehrsgrün

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

5. Grünfläche

öffentlicher Grünfläche -Spielplatz- (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gemäß § 9 (7) BauGB)

bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

14 — **Bemaßung in m**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Firstrichtung

7. Nachrichtliche Übernahme

vorhandene Gebäude mit Hausnummer

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8. Hinweise

Bodendenkmäler
Im Plangebiet können nach Erfahrungen des Amtes für Bodendenkmalpflege archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden. In Abstimmung und Anwesenheit des Amtes für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Bielefeld, Tel. 0521 / 5200250), ist im Bereich der Straßentrassen der Humus-Oberboden mit einem Bagger mit Grabenschaufeln abzutragen. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung sollte diese Maßnahme mindestens 8 Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten stattfinden.

WSG III A — Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet, Zone III A. Es gelten die Verbote, Genehmigungs-, Anzeige- und Duldungspflicht der Wasserschutzgebietsverordnung Lübbecke.

Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen sind die Normen DIN 18300 "Erdarbeiten" und DIN 19731 "Bodenarbeiten" zu beachten.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Allgemeines Wohngebiet
Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO sind gemäß § 1(6) BauNVO nicht zulässig.

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, außer auf der festgesetzten Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze und Garagen (Vorgärten): hier sind nur Stellplätze und überdeckte offene Kleingaragen (sog. Carports) einschließlich ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6,0 m beträgt und offene Kleingaragen in einem Abstand von mind. 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)
Auf den Flächen, die für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eingeschränkt sind (Vorgärten), sind nur Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen, sowie Zu- und Abfahrten auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen für Kleintierhaltung.

§ 3 Maximal zulässige Traufhöhe
Bei eingeschossiger Bebauung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4,75 m, bei zweigeschossiger Bebauung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 6,00 m. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der äußeren Wandfläche der Traufwand mit der Oberkante der Dachhaut.

§ 4 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO gilt die Höhe der Mittellinie der dem Baugrundstück vorgelagerten und fertiggestellten Verkehrsfläche.

§ 5 Baugrenze
Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggen, Terrassen etc. kann gemäß § 23 (3) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis max. 1/3 der Gebäudelänge um max. 1,50m Tiefe.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
(gemäß § 86 (4) BauO NW)

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/25/142 "Westlich Wiehenweg/südlich Rampenweg"

§ 2 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -Farbe
Zulässig sind Dächer mit Neigungen von 25° bis 45°. Garagen und sonstige Nebenanlagen sind auch mit Flachdach zulässig. Zulässig sind nur Dachsteine aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen in den Farben rot bis rotbraun und grau bis schwarz. Glasierte und glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Pultdächer und Gründächer sind mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Sonnenkollektoren sind zulässig. Gauben sind bei Einzelgebäuden bis 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Maßgebend ist ihre Unterkante. Gauben müssen mindestens 2,00 m Abstand zur Giebelaußenwand halten. Bei Doppelhäusern sind durchgehende Gauben nicht zulässig. Der Gaubenabstand zu der Trennwand der Gebäudehälften muß zu beiden Seiten mindestens 1,00 m betragen und bei beiden Gebäudehälften gleich groß sein.

§ 3 Fassadenmaterial
Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk in Farbtönen von rot bis rotbraun und weiß zulässig. Putze sind weiß in Tönen von beige bis grauweiß zulässig. Holzfassaden sind naturbelassen und in der für Putze genannten Farbgebung zulässig. Blockhäuser sind nicht zulässig. Nicht zulässig sind Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- und Fachwerkimitationen). Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergarten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-Glaskonstruktionen und Holz zulässig.

§ 4 Sockelhöhe
Die Sockelhöhe wird von Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfussbodens in der Mitte des Gebäudes gemessen und darf maximal 0,50 m betragen.

§ 5 Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf gemessen ab Oberkante fertig ausbauter Straße max. 0,70 m betragen.

§ 6 Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten im S.d.§ 13 BauO NW sind gemäß § 86 (1) BauO NW nur an der Stätte der Leistung oder der Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoß, bis zur Fenstersohlbank des 1. Obergeschosses zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften sowie Einzelschildern darf eine Länge von 1,50 m und eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 qm zulässig.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen Bestimmungen dieser Satzung können mit einem Bußgeld gemäß § 84 (1) Nr. 21 BauO NW geahndet werden.

Grünordnerische textliche Festsetzungen

1. Für die im folgenden näher beschriebenen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) gilt, daß bei Abgang Ersatz zu pflanzen ist, die Pflanzflächen zu pflegen und dauernd zu erhalten sind. Die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz NW (§ 41 ff.) sind hierbei einzuhalten.
2. Den Pflanzgeboten auf den privaten Grundstücken ist nach der Fertigstellung der Gebäude, ansonsten im Zusammenhang mit der Erstellung der Erschließungsanlagen nachzukommen, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode (1. November bis 15. April).
3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Auf jedem Grundstück sind zwei standortgerechte Laub- bzw. Obstbäume mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen, soweit nicht ein Pflanzgebot nach Punkt 6 besteht. Bei einem Pflanzgebot nach Punkt 5 ist je Grundstück ein Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen.
4. Die als Verkehrsgrün ausgewiesene Fläche an der Südseite des Gebietes ist gärtnerisch anzulegen.
5. An der westlichen Seite des Plangebietes ist in einem 3 m breiten Pflanzstreifen eine Hecke aus standortgerechten Sträuchern zu pflanzen.
6. An der nördlichen Seite des Plangebietes ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit einer Hecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
7. Zum Ausgleich der im Bebauungsplangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
   - Schaffung einer Streuobstwiese durch Anpflanzung von 26 hochstämmigen Obstbäumen. Nutzung als ein- bis zweischürige Wiese oder Extensivwiese auf dem Flurstück 113,2 Gemarkung Blasheim, Flur 27.
   - Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland auf einer 510 m² großen Teilfläche des Flurstückes 47, Gemarkung Nettelstedt, Flur 2.

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Lübbecke, den 10.01.2001

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmidt
Öffentl. best. Verm.Ingenieur



Übersichtsplan — M 1: 10 000

STADT LÜBBECKE

BEBAUUNGSPLAN NR. 3/25/142

" Westlich Wiehenweg/ südlich Rampenweg"

Satzungsausfertigung

planQUADRAT
32457 PORTA WESTFALICA
DELOSTRASSE 5
08.10.2001 SCH

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B). Beigefügt ist eine Begründung (Teil C) mit Angaben der Rechtsgrundlagen sowie ein Grünordnungsplan.