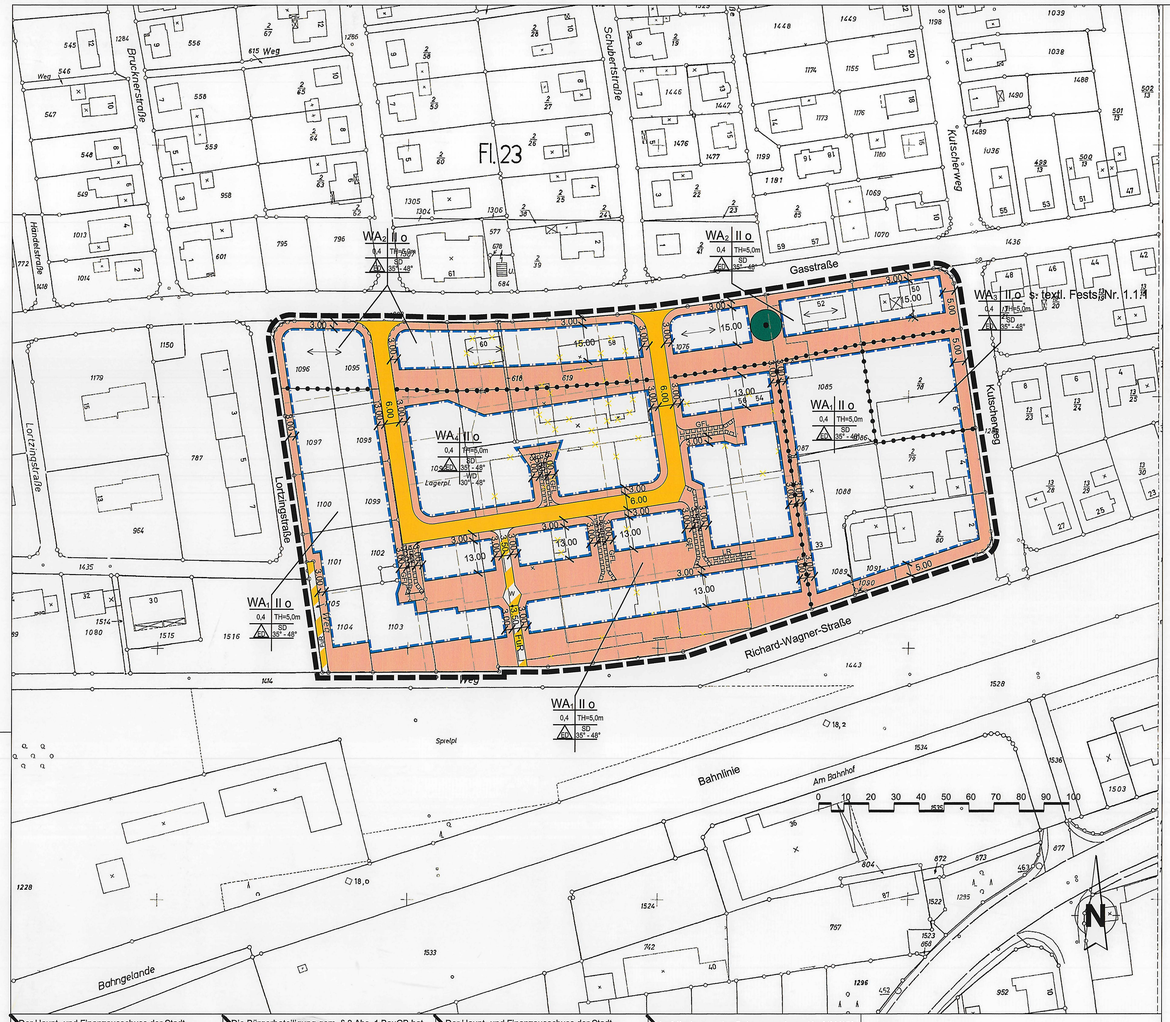


Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 24.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/29/153 "Südlich Gasstraße/Westlich Lortzingstraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 25.06.2004

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Der Aufstellungsbeschluss ist am 14.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 15.07.2004

Der Bürgermeister

Die Planunterlagen und die Begründung haben in der Zeit vom 28.09. bis einschl. 28.10.2004 bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauen, Kreishausstraße 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Lübbecke, den 29.10.2004

Die Bürgermeisterin

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 22.07. bis einschl. 20.08.2004 stattgefunden.

Lübbecke, den 23.08.2004

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 16.12.2004 gemäß § 10 BauGB sowie der §§ 7 (1) und 41 (1g) der Gemeindeordnung NRW den Bebauungsplan Nr. 3/29/153 "Südlich Gasstraße/Westlich Lortzingstraße" als Satzung beschlossen.

Lübbecke, den 17.12.2004

(Bürgermeisterin) (Schriftführer)

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 09.09.2004 den Bebauungsplan Nr. 3/29/153 "Südlich Gasstraße / Westlich Lortzingstraße" als Entwurf zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 10.09.2004

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass die Satzung über den Bebauungsplan nebst Begründung während der Dienststunden bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauen, Kreishausstraße 2-4, öffentlich ausliegt. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich geworden.
Lübbecke, den 20.12.2004

Die Bürgermeisterin

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.
Lübbecke, d. 01.03.05

Die Bürgermeisterin

Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 3/29/153 "Südlich Gasstraße/Westlich Lortzingstraße" ist am 20.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Lübbecke, den 21.09.2004

Der Bürgermeister

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand:
Die Festlegung der Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den
Kreis Minden-Lübbecke
Katasteramt

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der derzeit gültigen Fassung.
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in der derzeit gültigen Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S 132), in der derzeit gültigen Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S.256), in der derzeit gültigen Fassung.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG-) vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193) in der derzeit gültigen Fassung.
Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft Landschaftsgesetz - LG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568), in der derzeit gültigen Fassung.
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen,
Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) in der derzeit gültigen Fassung.
Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV -) vom 12.06.1990 (BGGl. I S 1036) in der derzeit gültigen Fassung.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) in der derzeit gültigen Fassung.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S.926), in der derzeit gültigen Fassung.
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245) in der derzeit gültigen Fassung.
Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG -) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226,716) in der derzeit gültigen Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), in der derzeit gültigen Fassung.
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG -) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit gültigen Fassung.

Festsetzungen

WA_2	Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung der Baugebiete	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 20 BauNVO
SD/WD	Satteldach/Walmdach	§ 86 BauO NW
z.B.38°-48°	Dachneigung	§ 86 BauO NW
FH	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 18 BauNVO
TH	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 18 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
ED	Einzel-/Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB,
	Firstrichtung, Längsausrichtung der Gebäude	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB,
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
FuR	Fuß- u. Radweg	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
W	Wohnweg	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
GFL	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lübbecke	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
LR	Leitungsrecht zugunsten der Anlieger	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
	Erhaltung von Einzelbäumen	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- 1463 Flurstücksnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- vorh. Gebäude
- Abbruch

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA 1 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

WA 2 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

WA 3 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1.1.1 Fremdkörperfestsetzung gem. §1 Abs. 10 BauNVO
Im **WA 3** sind ab einer Grundstückstiefe von 20 m vom Kutscherweg Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Im **WA 3** gilt für gewerbliche Nutzungen eine GRZ von 0,5.
Ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude dürfen im **WA 3** abweichend von den folgenden Festsetzungen mit einer Dachneigung 15-45 ° errichtet werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO
Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Mittellinie der dem Baugrundstück vorgelagerten und fertiggestellten Verkehrsfläche und der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut.

1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig soweit sie nicht an öffentliche Flächen grenzen. Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Straßenfläche einhalten.
Die maximale Zufahrtsbreite darf 5,50 m je Grundstück betragen. Die privaten Freiflächen von Einzelhausgrundstücken sind so zu gestalten, dass die Unterbringung von zwei PKW auf jedem Grundstück möglich ist.

1.4 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit § 1 a BauGB
1.4.1 Fuß-und Radwege sind in wassergebundener Decke herzustellen. Grundstückszufahrten auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsfähigem oder breitfugigem Pflaster zu erstellen.

1.4.2 Je 400 m² Straßenfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

2.0 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Dachform und Dachneigung
Die festgesetzte Dachneigung von 35° bis 48° gilt für das Hauptwohngebäude. Extensiv begrünte Dachflächen dürfen in allen Baugebieten geringere Neigungen aufweisen, bei Carports und Garagen ist die Ausbildung von Flachdächern allgemein zulässig.
Im **WA 3** können gewerblich genutzte Gebäude auch mit flacher geneigten Dächern zwischen 15° und 45° errichtet werden.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/2 der Gesamtrauflänge je Traufseite zulässig. Der seitliche Abstand vom giebelseitigen bzw. seitlichen Dachrand darf 1,50 m nicht unterschreiten.

2.3 Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen
Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

2.4 Sockelhöhen
Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m betragen. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Mittellinie der dem Baugrundstück vorgelagerten und fertiggestellten Verkehrsfläche und die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses.

2.5 Einfriedigungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedigungen nur Hecken aus standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Integration eines Maschendrahtzaunes in diese Heckenpflanzung ist zulässig.
Wird das **WA 3** gewerblich genutzt ist eine Einfriedung mit Metallgitterzaun bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

3.0 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

3.1 Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Die Auflagen gem. § 14 Landeswassergesetz (LWG) sind zu beachten.

3.2 Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde d.h. Mauerwerk/Einzelfunde, aber auch Veränderungen, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lübbecke und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG).

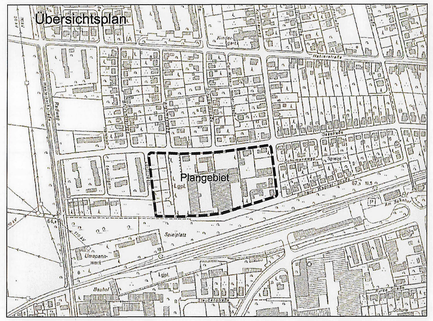
3.3 Bodenbelastungen, Bodenschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Standorte ehemaliger Gewerbebetriebe. Werden bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie Gerüche, Verfärbungen oder Altabfallablagerungen festgestellt, ist der Kreis Minden-Lübbecke „Untere Abfallbehörde" sofort zu informieren.

3.4 Brauchwassernutzung im Haushalt
Die Inbetriebnahme von Anlagen, die der Entnahme oder Abgabe von Wasser dienen, das keine Trinkwasserqualität hat und die zusätzlich zur öffentlichen Trinkwasserversorgung installiert werden, sind dem Gesundheitsamt anzuzeigen (§13 Abs.3 TWV 2001).

3.5 Pflanzenliste standortgerechter Gehölze

Cornus mas	Kornelkirsche	Corylus avellana	Haselnuss
Acer campestre	Feldahorn	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus exelsior	Esche	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Viburnum opulus	Schneeball
		Sambucus nigra	Holunder
		Cornaceae	Hartriegel

Übersichtsplan



Stadt Lübbecke

Bebauungsplan Nr. 3/29/153

Baugebiet
"Südlich Gasstraße/östlich Lortzingstraße"

2. Ausfertigung

M. 1 : 1.000

Der Plan wurde entworfen und angefertigt von
LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH
Detmolder Str. 596 - 598 • 33699 Bielefeld • Tel. 0521/92447-0 • Fax 0521/92447-44

Lübbecke-Gasstraße/Planung\SATZUNG140205.dwg