TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



VERFAHRENSVERMERKE

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 17.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/31/169 "Carl-Maria-von-Weber-Straße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Lübbecke, den 19.09.2016 (Bürgermeister) (Schriftführer)	Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am 25.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Lübbecke, den 19.09.2016 (Bürgermeister)	Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben vom 01.03.2016 stattgefunden. Lübbecke, den 19.09.2016 (Bürgermeister)	Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 08.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Lübbecke, den 19.09.2016 (Bürgermeister) (Schriftführer)	Die Offenlegung des Bebauungsplanes ist am 24.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Lübbecke, den 19.09.2016 (Bürgermeister)	Die Planunterlagen haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2016 bis einschl. 04.08.2016 bei der Stadt Lübbecke, Bereich Stadtplanung, Kreishausstraße 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Lübbecke, den 19.09.2016 (Bürgermeister)
Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 15.09.2016 gemäß § 10 BauGB sowie der §§ 7(1) und 41 (1g) der Gemeindeordnung NRW den Bebauungsplan Nr. 3/31/169 "Carl-Maria-von-Weber-Straße" als Satzung beschlossen. Lübbecke, den 19.09.2016 (Bürgermeister) (Schriftführer)	Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 3/31/169 "Carl-Maria-von-Weber-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit dem Beschluss des Rates der Stadt Lübbecke vom 15.09.2016 übereinstimmt. Lübbecke, den 19.09.2016 (Bürgermeister)	Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 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 14.12.2015 überein. Die Festlegung der Planung ist geometrisch eindeutig. Minden, den 03.08.2016 (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 03.08.2016 (Dipl.-Ing. O. Schramme)	Diese Abschrift des Bebauungsplanes stimmt mit der Satzungsausfertigung überein. Lübbecke, den __.__.____ (Bürgermeister)

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)

I — **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)

FH max. 8 m — **max. Höhe baulicher Anlagen** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

F+R — **Verkehrsfläche** mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

4. Sonstige Planzeichen

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

3,0 — **Bemaßung in Meter**

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 nicht zulässig

§ 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, 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. 1,5 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet 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 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.

(2) Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Mittelachse der Carl-Maria-von-Weber-Straße in der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage definiert.

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
(1) 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).

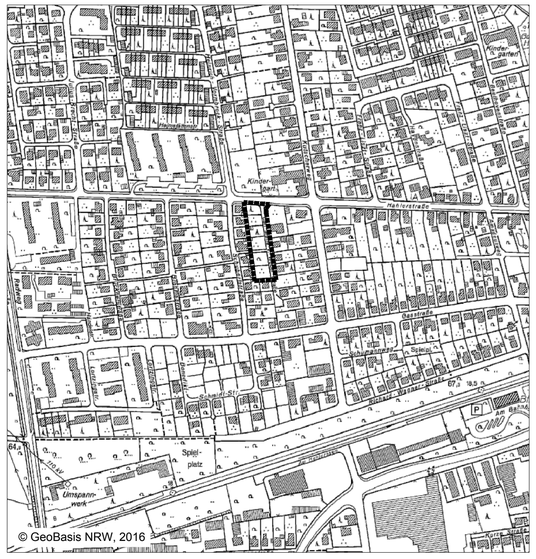
Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas) sind bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche zulässig.

§ 4 Einfriedungen
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).



Übersichtsplan M 1:5.000

Stadt Lübbecke

Bebauungsplan Nr. 3/31/169 "Carl-Maria-von-Weber-Straße"

Abschrift

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

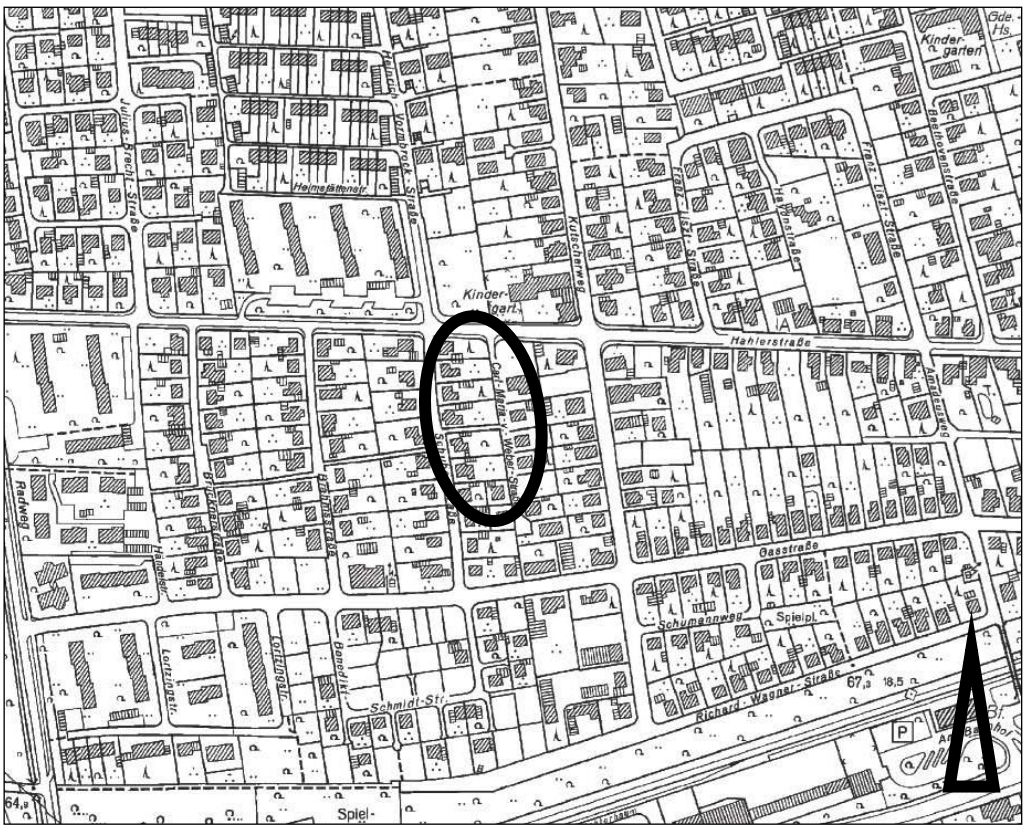
0.9 stadtplanung

Stadt Lübbecke

Begründung -Teil C-

zum Bebauungsplan Nr. 3/31/169 „Carl-Maria-von-Weber-Straße“

gem. § 13a BauGB



Übersichtsplan **M 1: 5.000 i.O.**

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

stadtplanung olaf schramme

Planverfasser:

o.9 stadtplanung olaf schramme

Dipl.-Ing. Stadtplanung
Stadtplaner AKNW, SRL
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
schramme@o-neun.de

Inhalt

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN 4

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN 4

3 LAGE IM RAUM / BESTAND 5

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 5
3.2 ZUSTAND DES PLANGEBIETES 5
3.3 IMMISSIONEN / ALTLASTEN 6

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 6

4.1 REGIONALPLAN 6
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 7

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 7

6 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES 8

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 8

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 8
7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 9
7.3 BAUGRENZEN 9
7.4 VERKEHRSFLÄCHEN 10
7.5 FLÄCHE MIT EINSCHRÄNKUNGEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN 10

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 10

8.1 ERFORDERLICHKEIT 10
8.2 DACHGESTALTUNG 11
8.3 FASSADENGESTALTUNG 11
8.4 EINFRIEDUNGEN 11

9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT 11

9.1 BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND UMWELTAUSWIRKUNGEN 12
9.2 ARTENSCHUTZ 15
9.3 BELANGE DES BODENSCHUTZES 16

10 VER- UND ENTSORGUNG 17

10.1 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG 17
10.2 ABWASSERBESEITIGUNG 17
10.3 ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG 17
10.4 ABFALLBESEITIGUNG 17
10.5 TELEKOMMUNIKATION 17

11 HINWEISE 17

11.1 BODENDENKMALPFLEGE 17
11.2 WASSERSCHUTZ 18

12 FLÄCHENBILANZ 18

13 KOSTEN 18

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Bauordnung NRW (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV.NRW. S. 294),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert am 03.02.2015 (GV.NRW. S. 208),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN

Das Plangebiet liegt in der Stadt Lübbecke im Bereich der Carl-Maria-von-Weber-Straße, zwischen Schubertstraße und Kutscherweg.

Für das Plangebiet besteht bereits eine „Satzung der Stadt Lübbecke über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in Lübbecke Nr. 12 (Abrundung östlich Schubertstraße und westlich Kutscherweg)“, die im Jahr 1996 rechtskräftig wurde.

Ziel der Satzung war es, innerhalb des Satzungsbereiches zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich gem. § 34 BauGB zu schaffen. Dabei wurden durch die Festsetzung von Baugrenzen insgesamt 7 zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen, der nordwestliche Bereich der Carl-Maria-von-Weber-Straße war jedoch ausgenommen.

Auf Grund der steigenden Nachfrage nach auch kleineren Baugrundstücken innerhalb des Siedlungsbereiches sollen diese Grundstücke, die bereits durch die Carl-Maria-von-Weber-Straße erschlossen sind, im Sinne einer Nachverdichtung des Siedlungsbereiches einer Bebauung zugänglich gemacht werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt sich somit auf bereits erschlossene Grundstücksflächen, für die gem. der bestehenden Innenbereichssatzung keine Baurechte vorgesehen wurden.

Da die Fläche für eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches in besonderem Maße geeignet ist, soll der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Stadt Lübbecke hat nach § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten, soll daher ein Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, in dem insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Flächen verbindlich geregelt werden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung (UP) gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes wird nicht erforderlich, da die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat) oder Europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sind.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Lübbecke im Bereich der Carl-Maria-von-Weber-Straße und umfasst in der Gemarkung Lübbecke, Flur 22 jeweils teilweise die Flurstücke 1166, 2/15, 2/16, 2/17, 2/36, 15/30, 15/29, 2/19 und 1199 (Carl-Maria-von-Weber-Straße) mit einer Plangebietsgröße von rd. 2.904 m².

Die räumliche Grenze des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.2 Zustand des Plangebietes

Der Bereich wird gegenwärtig durch Gartenbereiche geprägt, die den östlich der Schubertstraße vorhandenen Wohnhäusern zuzuordnen sind. Die Gartenbereiche grenzen im Westen an die Carl-Maria-von Weber-Straße an, so dass die Wohngrundstücke im Osten und Westen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen. Innerhalb des Plangebietes verbindet zudem ein Fußweg die Schubertstraße und die Carl-Maria-von-Weber-Straße.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird durch I- bis II-geschossige Wohnhäuser geprägt. Darüber hinaus befinden sich in der weiteren, fußläufigen Umgebung des Plangebietes Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen (z.B. Friseur, Bäcker, Nahversorger) im Bereich der Bohlenstraße (B 65) sowie der Bahnhof Lübbecke.



Abbildung 1: Luftbild, Lage des Plangebietes (© Geobasis.NRW, 2016)

3.3 Immissionen / Altlasten

Vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus.

In Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen liegt der Bereich des Bebauungsplanes in weiterer Entfernung zu größeren Lärmquellen, wie der südlich gelegenen Bahnstrecke. Somit ist nicht mit unzumutbaren Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

Altlasten oder Ablagerungen sind innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung nicht bekannt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Das Plangebiet liegt innerhalb einer Fläche für Gewässerschutz.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lübbecke stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes der Zone III A.

Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das hier geplante Vorhaben grundsätzlich gegeben und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind, wird entsprochen.

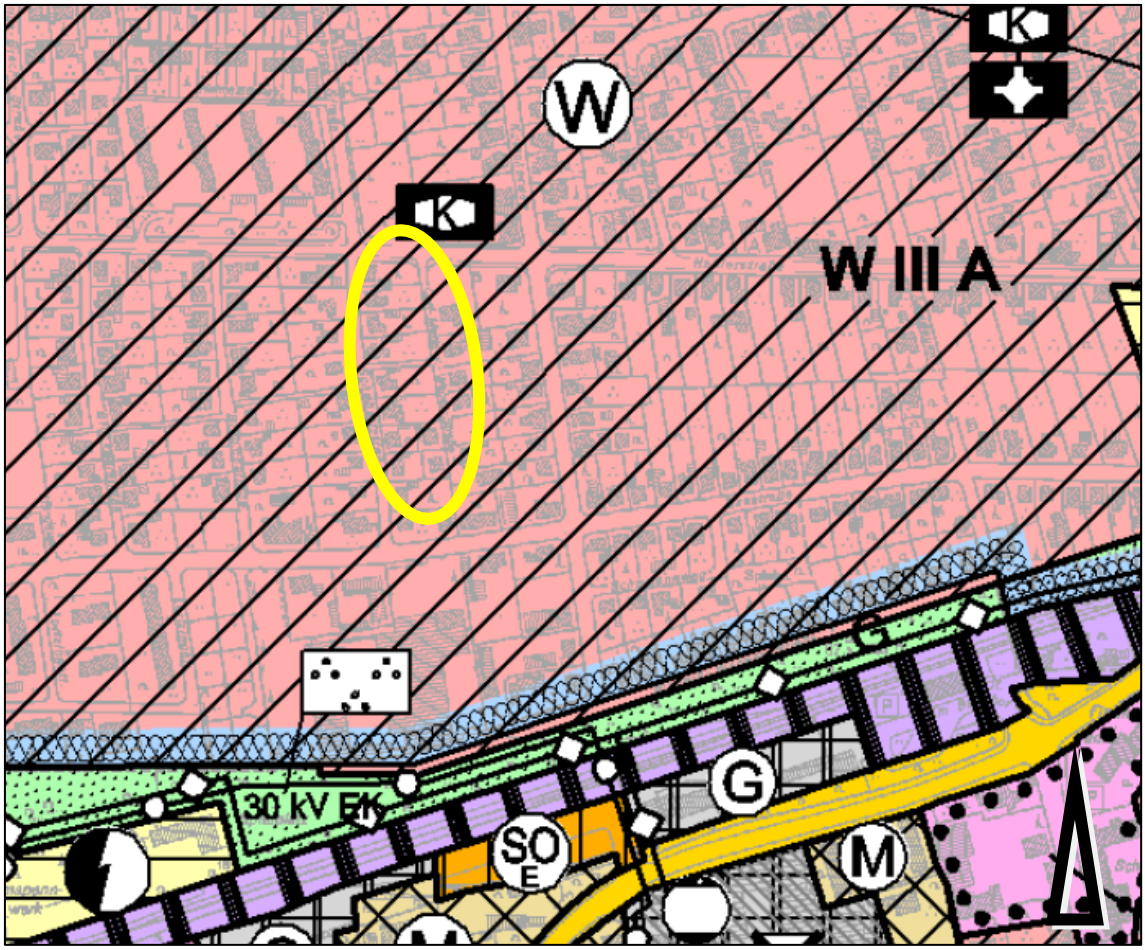


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Lübbecke

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung des Plangebietes entsprechend der Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes der Stadt Lübbecke geschaffen werden.

Zudem soll mit diesem Bebauungsplan eine sinnvolle Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsbereiches ermöglicht werden. Gleichzeitig wird hierdurch ein Beitrag zur Sicherung und Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen geleistet.

6 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die bereits vollständig ausgebaute Carl-Maria-von-Weber-Straße gewährleistet. Über die Hahler Straße und Alsweder Straße ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen ist auf Grund der bereits weitgehend bebauten Grundstücke innerhalb des Satzungsbereiches und der insgesamt geringen Verkehrsbelastung nicht erkennbar.

An den Öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die Haltestelle Schubertstraße angebunden. Hier verkehrt die Linie 514 in Richtung Lübbecke ZOB. Über den Bahnhof besteht Anschluss an den Nah- und Fernverkehr.

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Darin sind gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden im allgemeinen Wohngebiet nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sich diese Nutzungen auf Grund ihres Flächenanspruches und zu erwartenden Nutzungsintensität und des Verkehrsaufkommens, dass sich z.T. bis in die Nachtstunden erstrecken kann, störend auf die vorhandenen, vorwiegend durch Wohnen geprägten Nutzungsstrukturen auswirken können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das WA-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße (§ 19 BauNVO) an.
Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des WA-Gebietes auf 1 Vollgeschoss begrenzt. Die Bebauung im Bereich der Carl-Maria-von-Weber-Straße wird ebenfalls durch eine I-geschossige Bebauung geprägt, so dass sich das Plangebiet auch hinsichtlich der Höhenentwicklung an die vorhandenen Strukturen anpasst.

Die GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, so dass insgesamt eine Versiegelung des Baugrundstücks von bis zu 60% zulässig ist.

Um die Höhe der entstehenden Gebäude zu begrenzen, wird zusätzlich eine maximale Firsthöhe von 8 m festgesetzt.
Als Firsthöhe wird dabei der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert, wie dies z.B. bei Flachdächern üblich ist.

Maßgebend für die Ermittlung der Firsthöhen ist der festgesetzte Bezugspunkt.
Als Bezugspunkt i.S.d. § 18 BauNVO wird die Mittelachse der Carl-Maria-von-Weber-Straße in der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage (Hauptgebäude) definiert.
Dabei ist in der Aufsicht rechtwinklig von der der Carl-Maria-von-Weber-Straße zugewandten Mitte der Gebäudeseite auf die Mittelachse der Carl-Maria-von-Weber-Straße zu messen.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, wie sie auch im Bereich der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung üblich ist.
Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

7.3 Baugrenzen

Innerhalb des Plangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen (bauliche Hauptanlagen) durch die Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen halten einen Abstand von 3 m zur Carl-Maria-von-Weber-Straße sowie zur nördlich angrenzenden Hahler Straße und dem südlich angrenzenden Wohngrundstück ein. Die Baufenster werden mit einer Tiefe von 12 m festgesetzt.

Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstände zu den Nachbargrundstücken gem. § 6 BauO NRW bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt und sind weiterhin zu beachten (Abstandsflächenregelung).

7.4 Verkehrsflächen

Um die verkehrliche und technische Erschließung des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern, wird die bereits bestehende Carl-Maria-von-Weber-Straße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche festgesetzt.

Zudem wird der bestehende Fußweg, der die Carl-Maria-von-Weber-Straße mit der Schubertstraße verbindet, als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt, so dass diese Verbindung auch planungsrechtlich gesichert wird.

7.5 Fläche mit Einschränkungen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Plangebiet wird zwischen der Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie zur Carl-Maria-von-Weber-Straße und Hahler Straße eine 3 m breite „Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ festgesetzt.
Innerhalb dieser Vorgartenfläche dürfen Stellplätze und offene Garagen (Carports) nur in einer Breite von max. 6 m errichtet werden und müssen mind. 1,5 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurück bleiben.
Diese Regelung darf je Baugrundstück nur einmal in Anspruch genommen werden.

Mit diesen Festsetzungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, entlang der Verkehrsflächen eine einheitliche Gestaltung des wahrnehmbaren städtebaulichen Raumes zu gewährleisten. Dieser städtebauliche Raum und die visuelle Wirkung einer Verkehrsfläche bestehen wesentlich aus der flächenhaften Gestaltung und der Wirkung der diesen Bereich begrenzenden Gebäude. In diesem Profil wirken Garagen und geschlossene Wände von Carports störend, weil sie den großzügigen Eindruck des Straßenbildes mindern.
Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung gewährleistet, dass von den Grundstücken die freie Sicht auf die Verkehrsflächen gewahrt wird, so dass ein sicheres Ein- und Ausfahren auf und von den Grundstücken ermöglicht wird.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u. ä. stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

8.1 Erforderlichkeit

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um dem Wohngebiet durch gestalterische Festsetzungen ein einheitliches optisches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige ortsbildprägende Kriterien unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Umgebung zu geben. Zu diesen Kriterien zählt auch die Schaffung einer einheitlichen Raumwirkung.

Um eine einheitliche Raumwirkung zu erzielen, die sowohl dem Plangebiet wie auch der Umgebung gerecht wird, werden daher Festsetzungen getroffen, die der Schaffung und Gestaltung dieses Raumes und seiner Wirkung dienen.

Neben den qualifizierten Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise, haben auch die Gestaltung der Baukörper Wirkung auf diesen räumlichen Eindruck.

Daher werden auch Festsetzungen zur Kubatur der Baukörper und deren Gestaltung getroffen.

8.2 Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können, die das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen können. Engobierte oder matt glänzende Edelengoben sind zulässig.
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen allgemein zulässig, um eine energieeffiziente Versorgung der Wohnhäuser zu ermöglichen und einen Beitrag zur Reduzierung des CO_2-Ausstoßes zu leisten.

8.3 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), da diese zu einer gebietsfremden und untypischen Gestaltung der Baukörper führen würden.

Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas) sind bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche zulässig, um eine individuelle Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen.

8.4 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, um eine freie Sicht in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten und zu einer einheitlichen Gestaltung des Übergangsbereiches zwischen privatem und öffentlichem Raum beizutragen (Vorgärten).

Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstakettenzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.

9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Da es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt, gilt der Eingriff gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde nicht durchgeführt, da die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundflächenzahl weniger als 20.000 m² beträgt (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft sind nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt.

9.1 Beschreibung des Umweltzustandes und Umweltauswirkungen

9.1.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird anhand der Kriterien Leben, Gesundheit und Wohlbefinden beurteilt.

Die Bauflächen liegen an der Carl-Maria-von-Weber-Straße. Die neu geplante Wohnbebauung ist durch die umgebenden Häuser vor direkten Verkehrsimmissionen der südlich gelegenen Bahnstrecke und der B 65 abgeschirmt. Gleichzeitig ist das Plangebiet aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches gut an Versorgungseinrichtungen angebunden.

Naherholungsmöglichkeiten sind durch die ebenfalls günstige Lage zur freien Landschaft im Norden und Westen sowie dem Wiehengebirge im Süden der Stadt Lübbecke Fuß- und Radläufig erreichbar.

Mögliche Beeinträchtigungen treten in Form von Lärm während der Bauphase auf. Diese sind temporär und werden daher als gering eingeschätzt.

9.1.2 Schutzgut Tiere

Im Plangebiet sind auf Grund der anthropogenen Prägung des Bereiches keine störempfindlichen Arten zu erwarten.

Da im Planbereich nur bereits als Gärten genutzte Flächen für eine Bebauung in Anspruch genommen werden, sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nicht erkennbar. Durch die Realisierung der Planung wird sich die Lebensraumausstattung im Plangebiet nicht signifikant verändern.

Bei Einhaltung der Verbotszeiträume für Baumfällungen im Brutzeitraum zwischen März und September eines Jahres sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere nicht erkennbar.

9.1.3 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wird durch Rasenflächen mit tlw. nicht heimischen Ziergehölzen und einer Sukzessionsfläche geprägt. Die Gartenflächen unterliegen einer intensiven Nutzung.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen ist nicht erkennbar

9.1.4 Schutzgut Wasser

Durch die Bebauung der bisher unbebauten Flächen im Plangebiet reduziert sich die Grundwasserneubildung geringfügig.

Der Planbereich liegt in einem Wasserschutzgebiet der Zone III A. Aus diesem Grund ist die WSG-Verordnung Lübbecke bei bauordnungsrechtlichen Vorhaben in diesem Gebiet zu berücksichtigen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht erkennbar.

9.1.5 Schutzgut Boden

Der im Plangebiet anstehende Boden ist der Parabraunerde zuzuordnen und wird gemäß der „Karte der schutzwürdigen Böden“ (Geologischer Dienst 2007) auf Grund der hohen Fruchtbarkeit als besonders schutzwürdig (sw3_ff) eingestuft.

Auf Grund der bereits intensiven Bebauung in der Umgebung des Plangebiets sind die natürlich gewachsenen Bodenhorizonte vermutlich bereits gestört.
Eine Bedeutung für die Belange der Landwirtschaft (fruchtbare Böden) besteht auf Grund der isolierten Lage des Plangebietes nicht.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist als gering einzustufen.

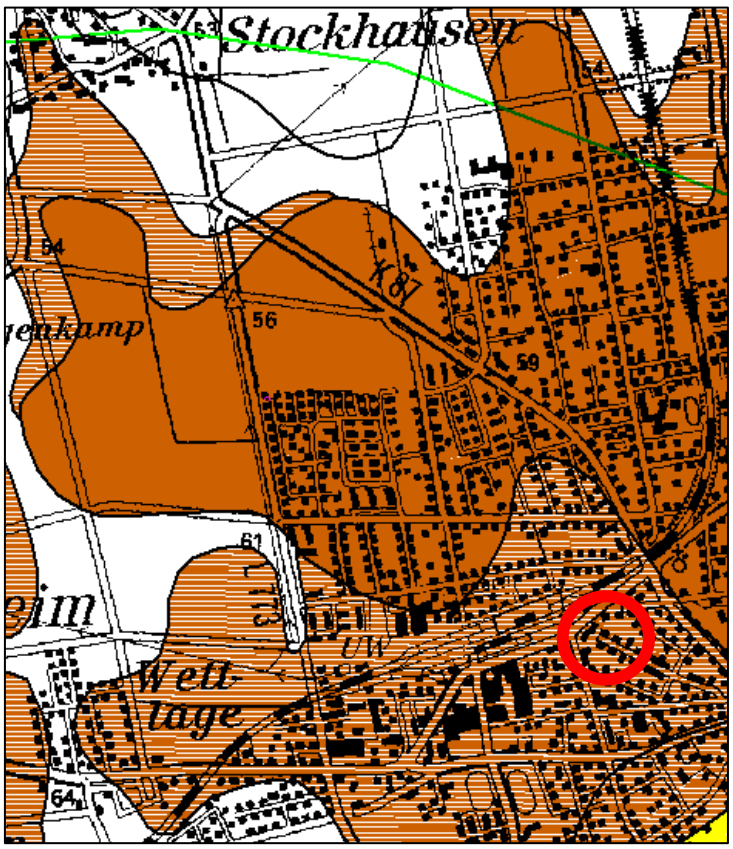


Abb. 4: Auszug aus der Karte schutzwürdiger Böden (Quelle: Geologischer Dienst 2007)

9.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Großräumig gesehen liegt das Plangebiet im atlantischen Klimabereich. Der Raum Lübbecke weist als Teil des Norddeutschen Flachlandes alle klimatischen Merkmale eines Gebietes in der Westwindzone der mittleren Breiten auf. Das Wetter ist wechselhaft und unbeständig. Die Sommer sind nur mäßig warm, die Winter bleiben meist mild, damit ist die Jahresschwankung der Temperatur relativ gering.

Die Klimaverhältnisse im Flachland zeichnen sich durch relativ hohe Temperaturen (über 8,5 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (um 680 mm/a) aus. Zum Wiehengebirge im Süden nehmen die Niederschläge bis auf 800 mm/a zu.

Stadtklimatisch betrachtet liegt das Plangebiet in einer Zone, die durch Wohnbebauung geprägt ist. Die Grundstücke verfügen über große Gärten mit Baum- und Strauchanpflanzungen. Eine klimatische Vorbelastung besteht nicht.

Die geplante Bebauung führt durch Versiegelung zu einer Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse. Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme keine signifikanten Veränderungen zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlage an und auf den Gebäuden grundsätzlich zulässig, so dass hier auch eine Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft ist nicht erkennbar.

9.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Wohnquartier besteht vorrangig aus 1-geschossigen, in der näheren Umgebung auch 2-geschossigen Wohnhäusern mit daran anschließenden Gärten. Die Gebäude entstanden zumeist Mitte bis Ende des 20. Jahrhunderts.

Die im Plangebiet durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Bauvorhaben werden sich in die bestehenden Bebauungsstrukturen innerhalb des Siedlungsbereiches einfügen.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist nicht erkennbar.

9.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Bodendenkmäler gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW sowie Baudenkmäler gem. § 2 Abs. 2 DSchG sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

9.1.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen untersuchten Schutzgütern zu erkennen.

9.2 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Artenschutzes i.S.d. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches und ist allseitig von Bauflächen umgeben. Das Plangebiet selbst wird durch intensiv gärtnerisch genutzte Flächen mit Scherrasenflächen und Ziergehölzen geprägt. Lediglich auf dem Flurstück 1529 besteht eine etwas dichtere, durch Sukzession entstandene Gehölzfläche.
Das Plangebiet liegt im Bereich des Messtischblatts 36174, in dessen Bereich mit folgenden potentiell vorkommenden Arten zu rechnen ist:

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen für Quadrant 4 im Messtischblatt 3617 (Lübbecke)				
Art		**Status**	**Erhaltungszustand in NRW (KON)**	**Erhaltungszustand in NRW (ATL)**
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name			
Vögel				
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G	G-
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G	G
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G	G
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	U	U
Athene noctua	Steinkauz	sicher brütend	S	G-
Cuculus canorus	Kuckuck	sicher brütend	U-	U-
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	U	U
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	G	U
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	U-	U
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	sicher brütend	U	G
Oriolus oriolus	Pirol	sicher brütend	U-	U-
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend	U	U
Perdix perdix	Rebhuhn	sicher brütend	S	S
Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend	U-	S
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G	G
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G	G

Legende:

Erhaltungszustand in NRW (Ampelbewertung):	
S	ungünstig/schlecht (rot)
U	ungünstig/unzureichend (gelb)
G	günstig (grün)
ATL	atlantische biogeographische Region
KON	kontinentale biogeographische Region

Auf Grund der intensiven anthropogenen Nutzung und Ausstattung des Plangebietes ist mit dem Vorkommen seltener oder störungsempfindlicher Arten nicht zu rechnen. Insbesondere liegt das Plangebiet auch nicht im Übergangsbereich zu anderen Biotopstrukturen.

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen weniger störempfindlicher Arten, z.B. Blau- u. Kohlmeise, Zaunkönig, Haussperling, Amsel zu rechnen, die regelmäßig auch Hausgartenbereiche als Lebensraum- und Nahrungshabitat nutzen.

Insbesondere der Bereich der Gehölzsukzession auf dem Flurstück 1529 bietet innerhalb des Plangebietes Brutmöglichkeiten für Vögel.
Auch für die nicht planungsrelevanten Arten gelten die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (Zugriffs- und Tötungsverbot). Um hier eine Beeinträchtigung des Brutgeschäftes zu vermeiden, ist eine Entnahme von Gehölzen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar (außerhalb der Brutsaison) eines Jahres zulässig.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) zum Ausgleich des Verlustes für planungsrelevante Arten sind nicht erforderlich. In den umgebenen Siedlungsbereichen bestehen ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die von der Planung betroffenen Arten. Auch das Plangebiet selbst kann nach Realisierung der Planung weiterhin als Lebensraum- und Nahrungshabitat durch die auch jetzt vorhandenen Arten genutzt werden.

Eine Eignung insbesondere der o.g. Gehölzsukzession als Winterquartier für Fledermäuse liegt nicht vor, da keine ausreichend mächtigen Bäume mit Höhlen und Spalten, die als Winterquartier geeignet wären, vorhanden sind.

Artenschutzrechtliche Bedenken gegen die Planung sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

9.3 Belange des Bodenschutzes

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch das mit der Planung verfolgte Ziel, bereits vollständig erschlossene und im Siedlungsbereich liegende Gartenflächen einer Bebauung zugänglich zu machen, wird den

Belangen des Bodenschutzes entsprochen. Insbesondere kann durch die Nutzbarmachung von im Siedlungsbereich liegenden Baulandpotentialen eine Inanspruchnahme von bislang anderweitig genutzten Flächen (z.B. landwirtschaftliche Flächen, Gründlandflächen o.ä.) vermieden werden.

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Gebäude, die im Plangebiet entstehen, können an die vorhandene Trinkwasserversorgung an der Carl-Maria-von-Weber-Straße angeschlossen werden.

Hierüber ist über die vorhandenen Wasserentnahmestellen (Hydranten) auch die Versorgung mit Löschwasser mit einer Entnahmeleistung von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 h gewährleistet.

10.2 Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser kann über den im Bereich der Carl-Maria-von-Weber-Straße vorhandenen Mischwasserkanal beseitigt werden. Dieser ist für die Aufnahme des zusätzlich anfallenden Abwassers grundsätzlich geeignet und entsprechend dimensioniert.

10.3 Elektrizitätsversorgung

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch Stadtwerke Lübbecke bereitgestellt.

10.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die örtliche Müllabfuhr vorgenommen.

10.5 Telekommunikation

Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

11 HINWEISE

11.1 Bodendenkmalpflege

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).

11.2 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A 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.

12 FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	**Fläche in m², ca.**
Allgemeines Wohngebiet	2.227 m²
Verkehrsfläche	677 m²
davon mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	*71 m²*
Gesamt	**2.904 m²**

13 KOSTEN

Der Stadt Lübbecke entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.