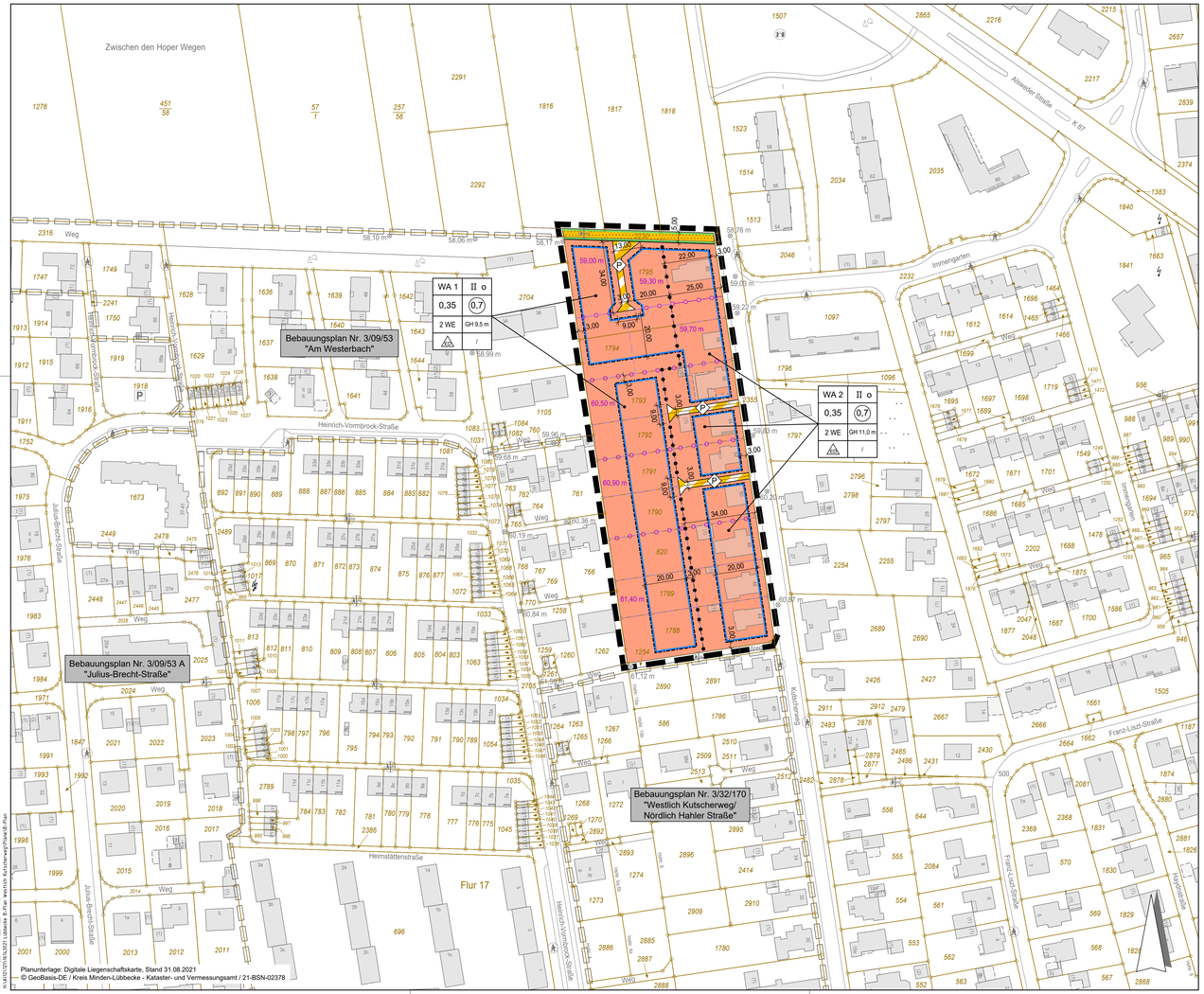
STADT LÜBBECKE

Bebauungsplan Nr. 3 / 33 / 178
"Westlich Kutscherweg"



Planunterlage: Digitale Liegenschaftskarte, Stand 31.08.2021
© GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster- und Vermessungsamt / 21-BSN-02378

M:\L3021_B-Plan_FG_07.dwg
in M:\07\03\L3021_Lübbe_B-Plan_Westlich Kutscherweg\Plan\B-Plan

FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 WE — Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7 — Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GH — Gebäudehöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

OKFF — Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P — Privatstraße

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

60,50 m — Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (OKFF) in Meter über Normalhöhennull (NHN) - maximal

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB und BauNVO)

1. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 50 m² auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Vorgärten (d.h. auf allen Flächen, die gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche in 5,0 m Tiefe parallel zur Straße verlaufen) sind Garagen und Carports nicht zulässig.

3. Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung ist zu verzichten, wenn eine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist. (§ 4 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. Pro Wohneinheit ist eine Fläche für das Parken von 1,5 PKW-Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten.

6. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Gebiete des Bebauungsplanes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, als Ausnahme zugelassen, soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

7. Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Obst- und Laubbaum, Stammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß BauO NRW)

1. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW unzulässig.
   Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

2. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Edelengobierte Dacheindeckungen sind zulässig. Als Material für die Dacheindeckung sind nur Ziegel / Dachsteine in roten oder rotbraunen oder anthrazit Farbtönen zulässig. Als "rot" bis "rotbraun" gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL 840 HR die RAL Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012. Als "anthrazit" gelten in Anlehnung an das Farbregister RAL 7012, 7015, 7016, 7024 und 9007. (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

3. Im unmittelbaren Randbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen sind § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW blickdichte, bauliche Grundstückseinfriedungen über 1 m Höhe oberhalb der angrenzenden befestigten Verkehrsfläche nicht zulässig.
   Ausnahmsweise ist ein baulicher Sichtschutz (z. B. für Terrassenflächen) in einer Länge von max. 5,0 m zulässig, wenn keine geeignete Alternative möglich ist. Die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune ohne Kunststoff-Einflechtungen, Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein ausgeführt werden.
   (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 27.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3/33/178 "Westlich Kutscherweg" gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 19.12.2023

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Der Aufstellungsbeschluss ist am 11.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 19.12.2023

(Bürgermeister)

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 22.11.2021 bis einschl. 20.12.2021 stattgefunden.

Lübbecke, den 19.12.2023

(Bürgermeister)

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 06.06.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 19.12.2023

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Die Offenlegung des Bebauungsplanes ist am 24.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 19.12.2023

(Bürgermeister)

Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 15.08.2023 bis einschl. 15.09.2023 bei der Stadt Lübbecke, Bereich Stadtplanung, Kreishausstr. 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Lübbecke, den 19.12.2023

(Bürgermeister)

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am ..... die erneute öffentliche Auslegung (verkürzte Auslegung) gemäß § 4a Abs.3 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den .....

(Schriftführer) (Bürgermeister)

Die erneute Offenlegung ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den .....

(Bürgermeister)

Die Planunterlagen haben in der Zeit vom ..... bis einschl. ..... bei der Stadt Lübbecke, Bereich Stadtplanung, Kreishausstr. 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.

Lübbecke, den .....

(Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 gemäß § 10 BauGB sowie der §§ 7 (1) und 41 (1 g) der Gemeindeordnung NRW den Bebauungsplanes Nr. 3/33/178 "Westlich Kutscherweg" als Satzung beschlossen.

Lübbecke, den 19.12.2023

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplanes Nr. 3/33/178 "Westlich Kutscherweg" mit dem Beschluss des Rates der Stadt Lübbecke vom 14.12.2023 übereinstimmt.

Lübbecke, den 19.12.2023

(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, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich geworden.

Lübbecke, den .....

(Bürgermeister)

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastemachweis überein.
Stand: 31.08.2021
Die Festlegung der Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den .....

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lübbecke, den .....

(Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung.
2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (SGV. NW. 232), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (SGV. NRW. 2023), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen (z. B. DIN-Vorschriften, Richtlinien) können bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan ausgelegt ist, eingesehen werden.
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde und der LWL - Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster, An den Speichern 7 (Tel. 0251 591-8801) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
3. Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III A. Die entsprechenden Auflagen sind zu beachten.
4. Die Baufeldfreimachung bzw. die Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen (01.10. bis 28.02.) erfolgen. Andernfalls ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
5. Vor dem Abriss von Gebäuden ist eine Untersuchung auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren durchzuführen, um Individuen im Rahmen von Abrissarbeiten nicht zu töten. Sind Fledermausquartiere vorhanden, so sind die Abrissarbeiten zu verschieben.
6. Die Rückhaltevolumina und Drosselabflüsse von Niederschlagswässern werden im Rahmen der Grundstücksentwässerungs- anzeigeverfahren festgelegt.
7. Es wird empfohlen die OKFF mit einer Höhe von mindestens 20 cm über der Geländeoberkante herzustellen.
8. Die Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind auf den Dachflächen uneingeschränkt zulässig.

benachbarte Bebauungspläne

Gebäude Katasterbestand

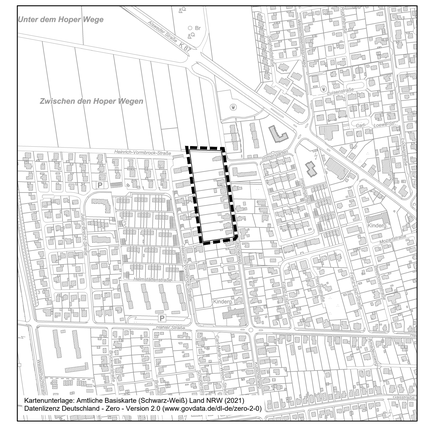
50,37 m — Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NHN (Normalhöhennull) - die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen

geplante Grundstücksgrenzen

Stadt Lübbecke

Bebauungsplan Nr. 3 / 33 / 178 "Westlich Kutscherweg"

Urschrift **M. 1:1.000**



Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2021)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 16 143 021
Osnabrück, 18.10.2023