Bebauungsplan Nr. 5/14/150
"östlich Reineburgstraße"

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).
2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.031995, geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV. NRW. S. 687), geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 GV: NRW. S 688).
3. Gemeindeverordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW. S. 590/SGV. NRW 2023).
4. 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).
5. Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Verfahren

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 28.01.2003 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß §2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 24.01.2003

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Der Aufstellungsbeschluss ist am 06.03.2003 im Amtlichen Kreisblatt des Kreises Minden-Lübbecke bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 07.03.2003 Der Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 25.03.2003 bis einschl. 11.04.2003 stattgefunden.

Lübbecke, den 14.04.2003 Der Bürgermeister

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 05.06.2003 den Bebauungsplan Nr. 5/14/150 "östlich Reineburgstraße" zugestimmt und dessen öffentl. Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 06.06.2003

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Die Offenlegung des Bebauungsplanes ist am 03.07.03 im Amtlichen Kreisblatt des Kreises Minden Lübbecke bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 04.07.2003 Der Bürgermeister

Die Planunterlagen und die Begründung haben in der Zeit vom 11.07.03 bis einschl. 11.08.03 bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauen, Kreishausstraße 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Lübbecke, den 12.08.2003 Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 25.09.03 gemäß §10 BauGB sowie der §§ 7 (1) und 41 (1g) der Gemeindeordnung NRW den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Lübbecke, den 26.09.2003

Der Bürgermeister Der Schriftführer

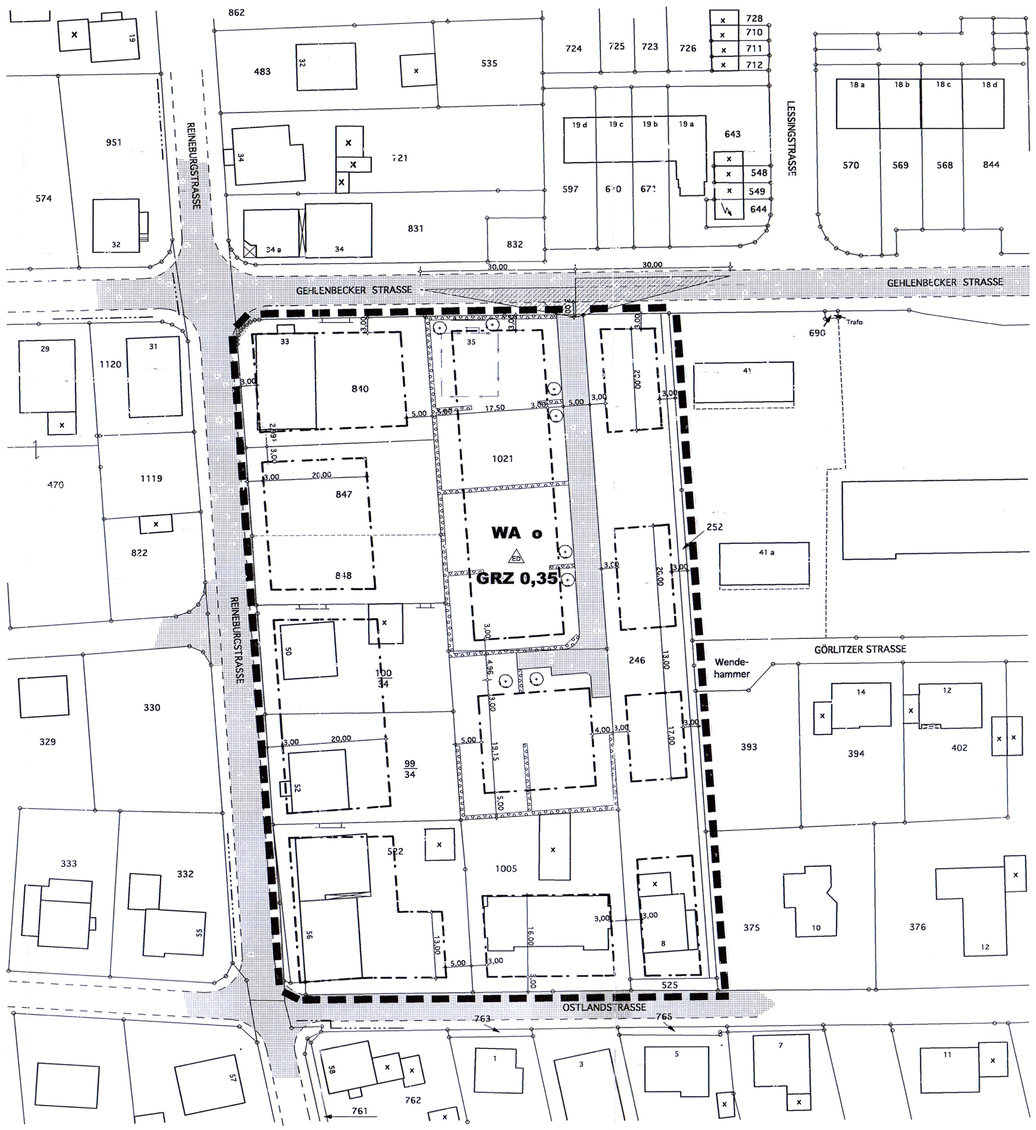
Dieser Bebauungsplan ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 09.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass die Satzung über den Bebauungsplan nebst Begründung ständig während der Dienststunden bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauen, Kreishausstraße 2-4, öffentlich ausliegt.
Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich geworden.

Lübbecke, den 10.10.2003 Der Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der Planung geometrisch eindeutig ist. 1. Stand: 01.08.2002 Die Darstellung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets ist unverändert.

Minden, den 11. 11. 03

KREIS MINDEN-LÜBBECKE
Der Landrat
– Kataster- und Vermessungsamt –
Im Auftrag:



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Baugebiet (§1 Abs. 3 BauNVO)
WA - allgemeines Wohngebiet

1.1.2 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im WA-Gebiet (§1 Abs.5 BauNVO)

Von der Nutzung im Sinne von §4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in dem WA-Gebiet nicht zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.

1.3 Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Die zulässige Nebenanlage darf :

- eine max. Größe von 12,0 qm und eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten
- darf mit den Baumaterialien und der Dachneigung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen.

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelwohnhäuser zulässig.

1.5 Überbaubare Fläche (§23 BauNVO bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als Ausnahme können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Windfängen sowie Wintergärten überschritten werden.
Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und Garagen sind im Vorgartenbereich, d.h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nur ausnahmsweise zulässig.

1.6 Höhe der baulichen Anlage im WA-Gebiet (§16 Abs.2 BauNVO)

Der Bezugshöhenpunkt ist der Schnittpunkt der Mittellinie der angrenzenden zu erschließenden Wegefläche mit der verlängerten, senkrecht zu der zu erschließenden Wegefläche verlaufende Mittellinie des jeweiligen Gebäudes (Gebäudeachse).
a) Die Erdgeschoß - Rohbauhöhe wird auf max. 0,70 m über den Bezugshöhenpunkt festgesetzt.
b) Die Firsthöhe (oberste Dachbegrenzungskante) der Gebäude wird auf max. 10,50 m festgesetzt.

1.7 Allgemeine Pflanzfestretzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Auf jedem Grundstück ist ein entsprechend der folgenden Pflanzliste standortheimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume		Sträucher	
Acer spec.	Ahorn in Arten	Cornus sanguinea	Hartriegel
Betula pendula	Sandbirke	Corylus avellana	Haselnuß
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus spec.	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Populus tremula	Espe	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus avium	Vogelkirsche	Rosa canina	Hundsrose
Pyrus communis	Holzbirne	Salix caprea	Salweide
Quercus robur	Stieleiche		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		

2. Baugestalterische Festsetzungen

gem. §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

2.1 Dachgestaltung
2.1.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind für die Baukörper, die nicht im Sinne von §12 und § 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, nur geneigte Dächer mit einer Neigung innerhalb eines Bereiches zwischen 30° bis 45°.
Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Breite der Dachaufbauten und - einschnitte darf zusammengerechnet nicht mehr als 2/3 der Traufläange des Daches betragen.
Bei Doppelhäusern dient die Traufläange einer Dachseite pro Einzelgrundstück als Bemessungsgrundlage.

2.1.3 Dacheindeckung, Dachfarbe

Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachpfannen in gedeckten Farben folgender Farbtöne zulässig: rot bis braun, anthrazit bis schwarz.
Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachdeckung (Ziegelformat, -farbe) auszuführen.

2.2 Außenwand und Fassadengestaltung

Die Außenwände von Doppelwohnhäusern sind in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.
Plattenverkleidung jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig.
Gebäude, die nicht im Sinne von § 14 BauNVO als Nebenanlagen gelten, sind in Blockbauweise nicht zulässig.

3. Hinweise

3.1 Die Versickerung des Regenwassers für die zu errichtenden Gebäude ist durch nicht versickerungsfähige Bodenverhältnisse auf dem gesamten Gebiet nicht möglich.
Das anfallende Regen- bzw. Schmutzwasser wird mittels eines Mischwasserkanals an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Gehlenbecker Straße angeschlossen.

3.2 Bodeneingriffe

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege Münster Tel. 0251/591281) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSCHG).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,35 — Grundflächenzahl 0,35

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 4 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Baugrenze (§ 19 BauNVO)

FH=10,50 m — Firsthöhe = max. 10,50 m über Straße

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (§ 22 BauNVO)

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

zu pflanzende Bäume

zu pflanzende Hecke B=>60 cm

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

best. Gebäude

Flurstückgrenze

402 Flurstücknummer

STADT LÜBBECKE
KREIS MINDEN-LÜBBECKE

Bebauungsplan Nr. 5/14/150
östlich Reineburgstraße

mit örtlichen Bauvorschriften



3-fache Ausfertigung M. 1 : 500

Stadt Lübbecke
Stand: 30.08.2003