VERFAHREN

Der Haupt- u. Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 25.11.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5/16/154 "Südlich Mindener Straße/Nördlich des Jägerbaches" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 25.04.2006

(Bürgermeisterin) (Schriftführer)

Der Aufstellungsbeschluss ist am 05.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 25.04.2006

Die Bürgermeisterin

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 22.06. bis einschl. 22.07.2005 stattgefunden.

Lübbecke, den 25.04.2006

Die Bürgermeisterin

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 23.02.2006 dem Bebauungsplan Nr. 5/16/154 "Südlich Mindener Straße/Nördlich des Jägerbaches" als Entwurf zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 25.04.2006

(Bürgermeisterin) (Schriftführer)

Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 5/16/154 "Südlich Mindener Straße/Nördlich des Jägerbaches" ist am 16.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 25.04.2006

Die Bürgermeisterin

Die Planunterlagen und die Begründung einschl. Umweltbericht haben in der Zeit vom 24.03. bis einschl. 24.04.2006 bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauen, Kreishausstraße 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Lübbecke, den 25.04.2006

Die Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 08.02.2007 gemäß § 10 BauGB sowie der §§ 7 (1) und 41 (1 g) der Gemeindeordnung NRW den Bebauungsplan Nr. 5/16/154 "Südlich Mindener Straße/Nördlich des Jägerbaches" als Satzung beschlossen.

Lübbecke, den 15.02.2007

(Bürgermeisterin) (Schriftführer)

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass die Satzung über den Bebauungsplan nebst Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauen, Kreishausstr. 2-4, öffentlich ausliegt. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich geworden.

Lübbecke, den 15.02.2007

Die Bürgermeisterin

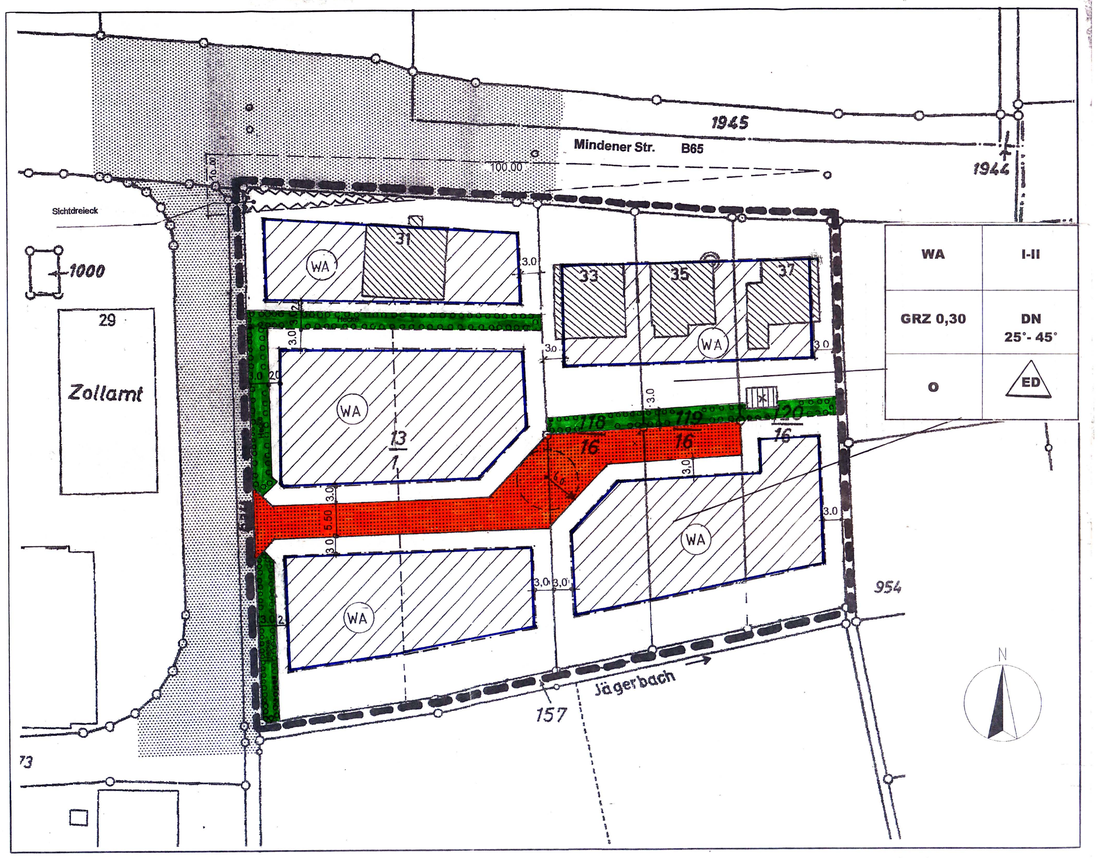
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lübbecke, den

Die Bürgermeisterin

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

Minden, den
Kreis Minden-Lübbecke
Katasteramt



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. NW. 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).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl z.B. 0,3
II — max. Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

o — offene Bauweise
ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Fläche

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 BauNVO sind im WA-Gebiet nicht zulässig:
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke

1.1.2 Zulässigkeiten von Ausnahmen im WA-Gebiet (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Im WA-Gebiet sind Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Die zulässige Nebenanlage im WA-Gebiet
- darf eine max. Größe von 15,0 m² und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten
- darf mit den Baumaterialien und der Dachneigung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 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 nicht zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA-Gebiet sind max. 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

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

Der Bezugshöhenpunkt ist der Schnittpunkt der Mittellinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Gebäudes (Gebäudeachse).

a) Die Erdgeschoss-Rohbodenhöhe wird auf max. 0,50 m über dem Bezugshöhenpunkt festgesetzt.

b) Die Firsthöhe FH (oberste Dachbegrenzungskante) der Gebäude wird auf max. 10,00 m festgesetzt.

1.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Plangebiet sind zum Schutz der Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Dachterrassen schallabschirmende Maßnahmen vorzunehmen. Als schallabschirmende Maßnahmen kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten sowie die Anordnung von Lärmschutzwänden im Nahbereich verstanden werden.
Im Plangebiet sind für Wohn- und Aufenthaltsräume die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. R' W,res) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten.

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R'W,res = 45 dB
Büroräume oder ähnliches:	erf. R'W,res = 40 dB

1.8 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Auf den Baugrundstücken ist mind. ein standortgerechter einheimischer Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm mit Ballen zu verwenden

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 Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, nur geneigte Dächer mit Neigungen innerhalb eines Bereiches zwischen 25° - 45°. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Breite aller Dachaufbauten und -einschnitte darf zusammengerechnet nicht mehr als 1/2 der Traufläge des Daches betragen.
Bei Doppelhäusern dient die Traufläge einer Dachseite pro Einzelgrundstück als Bemessungsgrundlage.
Der lichte Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mind. 1,50 m betragen.

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. Glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig.
Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachdeckung (Ziegelformat/-farbe) auszuführen.

2.2 Außenwand- und Fassadengestaltung

Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten.
Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig.
Blockhäuser (aus Rundhölzern) sind nicht zulässig.

3 Hinweise, Nachrichtliche Angaben

3.1 Die Bodenversiegelung soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Zur Befestigung von Terrassen, Grundstückswegen und Zufahrten soll ein fugenreiches Pflaster, wie z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster mit splittverfüllten, aufgeweiteten Fugen oder Kammern verwendet werden.

3.2 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverba. f Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege Münster, Tel. 025 . 2002-50) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverände m Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

3.3 Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird der Ausgleich des ermittelten Kompensationsdefizites durch externe Maßnahmen erfolgen. Nach Festlegung und Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde von Art, Lage und Umfang der Maßnahme wurde diese gem. § 11 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist
Bepflanzung ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

DN — Dachneigung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenze
23 — Flurstücksnummer
geplante Grundstücksgrenze

Bebauungsplan Nr. 5/16/154
"Südlich Mindener Straße / Nördlich des Jägerbaches"

für das Gebiet zwischen der Mindener Straße im Norden, dem Jägerbach im Osten und im Süden und der Straße "Am Zollamt" im Westen.

M 1: 500

Stadt Lübbecke
Stand: 16.11.2006