STADT LÜBBECKE

Entwurf für den: **BEBAUUNGSPLAN Nr. 7/06/141**

BEZEICHNUNG:
Südlich Bayeuxallee / westlich Hermann-Löns-Straße

Verfahren

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in einer Sitzung am 11.01.2000 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 14.01.2000 (Bürgermeister) (Schriftführer)

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am 07.05.2000 im Amtlichen Kreisblatt des Kreises Minden-Lübbecke bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 10.03.2000 Der Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 26.03.00 bis einschließlich 25.04.00 stattgefunden.

Lübbecke, den 28.04.2000 Der Bürgermeister

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in einer Sitzung am 12.06.00 dem Bebauungsplan Nr. 7/06/141 "Südlich Bayeuxallee/ Westlich Hermann-Löns-Straße" zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 16.06.2000 (Bürgermeister) (Schriftführer)

Die Offenlegung des Bebauungsplanes ist am 27.06.2000 im Amtlichen Kreisblatt des Kreises Minden-Lübbecke bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 30.06.2000 Der Bürgermeister

Die Planunterlagen und die Begründung haben in der Zeit vom 06.07.2000 bis einschl. 01.08.2000 im Verwaltungsgebäude der Stadt Lübbecke - Fachbereich Bauordnung und Stadtplanung- Kreishausstraße 2-4, während der Dienststunden zu öffentlich ausgelegen.

Lübbecke, den 11.08.2000 Der Bürgermeister

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 21.11.2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die erneute Offenlegung (verkürzte Offenlegung) gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 24.11.2000 (Bürgermeister) (Schriftführer)

Die erneute Offenlegung des Bebauungsplanes ist am 05.12.2000 im Amtlichen Kreisblatt des Kreises Minden-Lübbecke bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 08.12.2000 Der Bürgermeister

Die geänderten Planungsunterlagen und die Begründung haben in der Zeit vom 13.12.2000 bis einschl. 03.01.2001 im Verwaltungsgebäude der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauordnung und Stadtplanung, Kreishausstraße 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Lübbecke, den 05.01.2001 Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie der §§ 7 (1) und 41 (1g) der Gemeindeordnung NW am 25.01.2001 durch den Rat der Stadt Lübbecke beschlossen worden.

Lübbecke, den 29.01.2001 (Bürgermeister) (Schriftführer)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.02.01 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass die Satzung über den Bebauungsplan nebst Begründung ständig während der Dienststunden im Verwaltungsgebäude der Stadt Lübbecke -Fachbereich Bauordnung und Stadtplanung- Kreishausstraße2-4, öffentlich ausliegt. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich worden.

Lübbecke, den 09.02.2001 Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141).
2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S.256).
3. Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV. NW. S. 590/SGV. NW. S. 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)

1 Textliche Festsetzungen

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

1.1.1 Baugebiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
WA-allgemeines Wohngebiet (untergliedert in 9 Teilgebiete)

1.1.2. Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im WA (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in den WA Teilgebieten 1-9 nicht zulässig:
1. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
2. Schank- u. Speisewirtschaften,
3. Nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.3 Zulässigkeiten von Ausnahmen im WA-Gebiet (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
In den WA-Teilgebieten 1 bis 9 sind Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Grundfläche darf in den WA-Teilgebieten mit der festgesetzten GRZ von 0,4 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Ansonsten gilt die Festsetzung des § 19 Abs.4 Satz 2.

1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser in den WA-Teilgebieten 1, 2 und 3 beträgt 550 qm und für Doppelhäuser zusammen 650 qm.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser in den WA-Teilgebieten 4 und 5 beträgt 390 qm und für Doppelhäuser zusammen 600 qm.

1.4 Garagen und Stellplätze in den WA Teilgebieten ?
Die Garagen dürfen eine Breite von 6,50 m nicht überschreiten. Grundstückszufahrten sind auf max. 6,00 m zu begrenzen. (weitere Festsetzungen siehe Punkt 1.6)

1.5 Nebenanlagen
Untergeordnete Nebenanlagen und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Die zulässige Nebenanlage
- darf eine max. Größe von 12,0 qm und Höhe von 3,0 m nicht überschreiten
- darf mit den Baumaterialien und der Dachneigung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen. "
(weitere Festsetzungen siehe Punkt 1.6)

1.6 Überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Ab 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.
Im Vorgartenbereich kann ausnahmsweise die Errichtung von Carports im Abstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie gestattet werden.

1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den WA-Teilgebiten 2 und 3 sind max. 5 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In den WA-Teilgebieten 4 und 5 sind max. 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.8 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-Rohbauhöhe wird max. 0,80 m über dem Bezugshöhenpunkt festgesetzt.
b) Die Firsthöhe FH (oberste Dachbegrenzungskante) der Gebäude wird im WA Teilgebietes 1 auf max. 12,00 m festgesetzt.
c) Die Firsthöhe FH (oberste Dachbegrenzungskante) der Gebäude wird im WA Teilgebiet 2 auf max. 10,00 m festgesetzt.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
1. Für die im folgenden näher beschriebenen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) gilt, daß bei Abgang Ersatz zu pflanzen ist, die Pflanzflächen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.
2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Auf jedem Grundstück ist ein standortheimischer Laub- bzw. Obstbaum mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen.
3. An der westlichen Seite der Einmündung der Hermann-Löns-Straße zur Mindener Straße ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Hier sind Gehölze aus der folgenden Liste zum Aufbau eines Feldgehölzes zu verwenden:

Bäume

Acer spec.	Ahorn in Arten
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide

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 Neigungen innerhalb der eingetragenen Bereiche.
Doppelhäuser und Reihenhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Breite aller Dachaufbauten und -einschnitte darf in den WA 1-3 Teilgebieten zusammengerechnet nicht mehr als 1/3 und in den WA 4 u. 5 Teilgebieten zusammengerechnet nicht mehr als 1/2 der Traufläge der Daches betragen.

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern dient die Traufkante einer Dachseite pro Einzelgrundstück als Bemessungsgrundlage.
Der lichte Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muß mind. 1,50 m in den WA Teilgebieten 1, 2 und 3 und mind. 1,00 m in den WA Teilgebieten 4 und 5 betragen.

2.1.3 Dachneigung, Dachfarbe

Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachpfannen in gedeckten Farben folgender Farbtöne zulässig: rot bis braun, anthrazit bis schwarz.
Des Weiteren werden Metalleindeckungen in nachfolgenden Farbtönen zugelassen: Der original Metallton, weiß bis grau.
Doppelhäuser und Reihenhäuser sind mit einheitlicher Dachdeckung (Ziegelformat,- farbe sowie Metallformat, -farbe) auszuführen.

2.1.4 Drempelhöhe

Die Drempelhöhe wird auf max. 1,00 m festgesetzt (ab Oberfläche Rohfußboden DG bis Obefläche Dachhaut, in Verlängerung der Gebäudeaußenwand gemessen).

2.2 Außenwand- und Fassadengestaltung

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

3. Hinweise, Nachrichtliche Angaben

3.1 Zur Kompensation der im Bebauungsplangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine Fläche in der Gemarkung Blasheim, Flur 17, Flurstück 112/57, durch die im Grünordnungsplan näher beschriebenen naturschutzfachlichen Maßnahmen aufzuwerten.
Gem. § 11 BauGB werden diese Maßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

3.2 Entwässerung

Die Entwässerung auf den Flurstücken 1797 und 1916 ist als Trennsystem auszuführen.

Die Versickerung des Regenwassers für die zu errichtenden Gebäude ist durch nicht versickerungsfähige Bodenverhältnisse auf dem gesamten Gebiet unmöglich.

Das anfallende Schmutzwasser wird mittels eines Schmutzwasserkanals an den vorhandenen Mischwasserkanal in den angrenzenden Straßen angeschlossen.

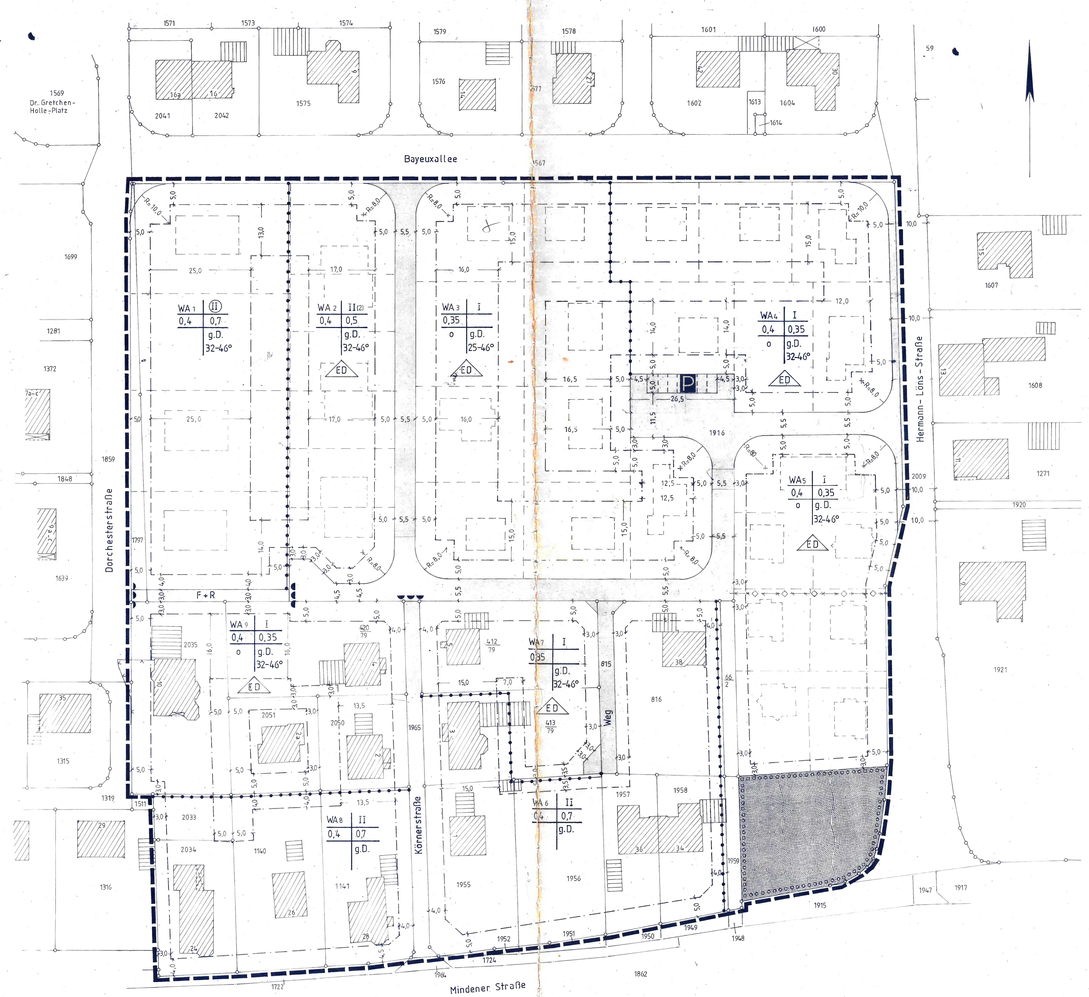
Das anfallende Regenwasser wird mittels eines Regenwasserkanals bzw. Staukanals (städtisches Grundstück Parkplatz-Sportplatz) an den Jägerbach angeschlossen.

3.3 Bodenversiegelung

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 „splitverfüllten , aufgeweiteten Fugen oder Kammern verwendet werden.

3.4 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 unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).
Vorgesehene Erdbewegungen sollten dem o.g. Amt 14 Tage vorangekündigt werden.



Gültig: Bau NVO in der Fassung vom 23.01.1990

Gemarkung Lübbecke
Flur 4

M: 1:500
1 10
0 50

Planzeichenerklärung

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

WA 1 Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) (s. Textl. Festsetzungen) (1-9 Teilgebiete)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (gemäß § 19 Abs. 1-4 BauNVO) z.B. 0,4

0,35 Geschoßflächenzahl (gemäß § 20 BauNVO) z.B. 0,35

II(2) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (gemäß § 20 BauNVO), z.B II ((2) s. Textl. Festsetzungen)

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

o offene Bauweise

Baugrenze

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche

P Öffentliche Parkplätze

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

F + R Fuß- u. Radweg

5.Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

6. Planung, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB), (siehe Textl. Festsetzungen)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB),(siehe textl. Festsetzungen)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

g.D. geneigtes Dach

32-46° Dachneigungsbereich z.B: 32 - 46 °

8. Darstellung ohne Normcharakter

geplanter Baukörper mit möglicher Gebäudedarstellung

5,0 Abstände, Breiten in ..... m

geplante, mögliche Grundstücksgrenze

Unterirdische Abwasserleitung ist vom Netz abzuklemmen und still zu legen

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis (Stand: 18.01.2000) überein. Der Gebäudebestand wurde durch eigene örtliche Aufnahme vom 28.01.2000 und 31.01.2000 aktualisiert.

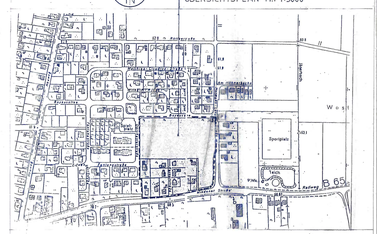
Lübbecke, den

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Lübbecke, den

STADT LÜBBECKE ORTSTEIL LÜBBECKE
KREIS MINDEN-LÜBBECKE

LÜBBECKE
ÜBERSICHTSPLAN M.: 1:5000



Entwurf für den:
BEBAUUNGSPLAN Nr. 7/06/141
BEZEICHNUNG:
Südlich Bayeuxallee
Westlich Hermann-Löns-Straße

DER FLUR: 04
DER GEMARKUNG: 2771 Lübbecke
DER GEMEINDE: LÜBBECKE
EXEMPLAR
DIESER BEBAUUNGSPLAN
BESTEHT AUS
MARSTAB 1:500
GEMARKUNG : 2771 LÜBBECKE
GEMEINDE : LÜBBECKE
FLUR : 4

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN:
Bayeuxallee, Hermann-Löns-Straße, Mindener Straße, Dorchesterstraße
UND DEN FLURST.: 1916, 1797, 66/2, 816, 412/79, 420/79, 2035, 2051, 2050, 1965, 413/79, 815, 1959, 1958, 1957, 1956, 1955, 1141, 1140, 2033 u. 2034