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 07.03.1995, geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV.NRW. S. 687), geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV.NRW. S. 622).**

3. **Gemeindeordnung 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 Wohnungsbaulandgesetz (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-u. Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 21.11.2000 diese Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 27.11.2000

STADT LÜBBECKE

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Der Änderungsbeschluss ist am 06.03.2001 im Amtlichen Kreisblatt des Kreises Minden-Lübbecke bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 08.03.2001 Der Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 26.03.2001 bis einschl. 30.04.2001 stattgefunden.

Lübbecke, den 02.04.2001 Der Bürgermeister

Der Haupt-u. Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 14.02.2002 dieser Änderung zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 18.02.2002

STADT LÜBBECKE

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Die Offenlegung dieser Bebauungsplanänderung ist am 10.04.2002 im Amtlichen Kreisblatt des Kreises Minden-Lübbecke bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 12.04.2002 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplanänderungsentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 19.04.2002 bis einschl. 22.05.2002 bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauordnung u. Stadtplanung, Kreishausstr. 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Lübbecke, den 24.05.2002 Der Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der Planung geometrisch eindeutig ist. (Stand Katasternachweis : 04.01.2001)

~~Minden, den~~
Lübbecke, den 03.12.2002

Katasteramt

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmidt Öff. best. Vermessungsingenieur

K.-H. Schmidt, Öff. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 19.09.2002 gemäß § 10 BauGB sowie der §§ 7(1) und 41(1g) der Gemeindeordnung NRW diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Lübbecke, den 23.09.2002

STADT LÜBBECKE

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Die 2.Änderung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 4 GO NRW am 01.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der geänderte Bebauungsplan nebst Begründung ständig während der Dienststunden bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauordnung u. Stadtplanung, Kreishausstr. 2-4, öffentlich ausliegt. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich geworden.

Lübbecke, den 07.10.2002 Der Bürgermeister

STADT LÜBBECKE

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

1.1.1 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-u.Speisewirtschaften
- Anlage 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 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche darf im WA-Gebiet mit der festgesetzten GRZ von 0,35 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 400 m² und für Doppelhäuser 600 m².

1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Die zulässige Nebenanlage
- darf eine max. Größe von 12,0 m² und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten
- darf mit den Baumaterialien und der Dachneigung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen

(weitere Festsetzungen s. Pkt. 1.6).

1.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Plangebiet sind Einzel-und Doppelhäuser zulässig.

1.6 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, Windfänge sowie Wintergärten überschritten werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 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. 0,60 m über dem Bezugshöhen-Punkt festgesetzt.

b) Die Firsthöhe FH (oberste Dachbegrenzungskante) der Gebäude wird bei 1-geschossigen Gebäuden auf max. 9,50 m festgesetzt.

1.8 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

In den allgemeinen Wohngebieten ist auf den Baugrundstücken pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum alter regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.9 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr müssen die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume an den gekennzeichneten Bereichen entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden. Das Schallgutachten wird der Begründung als Anlage beigefügt.

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

2.1 Dachgestaltung
2.2 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 30-45°. 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 ½ der Trauflänge des Daches betragen.
Bei Doppelhäusern dient die Traufläng e einer Dachseite pro Einzelgrundstück als Bemessur gs-Grundlage.
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. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachdeckung (Ziegelformat/-farbe) auszuführen.

2.1.4 Drempelhöhe

Die Drempelhöhe wird auf max. 1,20 m festgesetzt
(als Oberkante Rohfußboden DG bis Oberfläche Dachhaut, in Verlängerung der Gebäude-außenwand gemessen).

2.2 Außenwand- und Fassadengestaltung

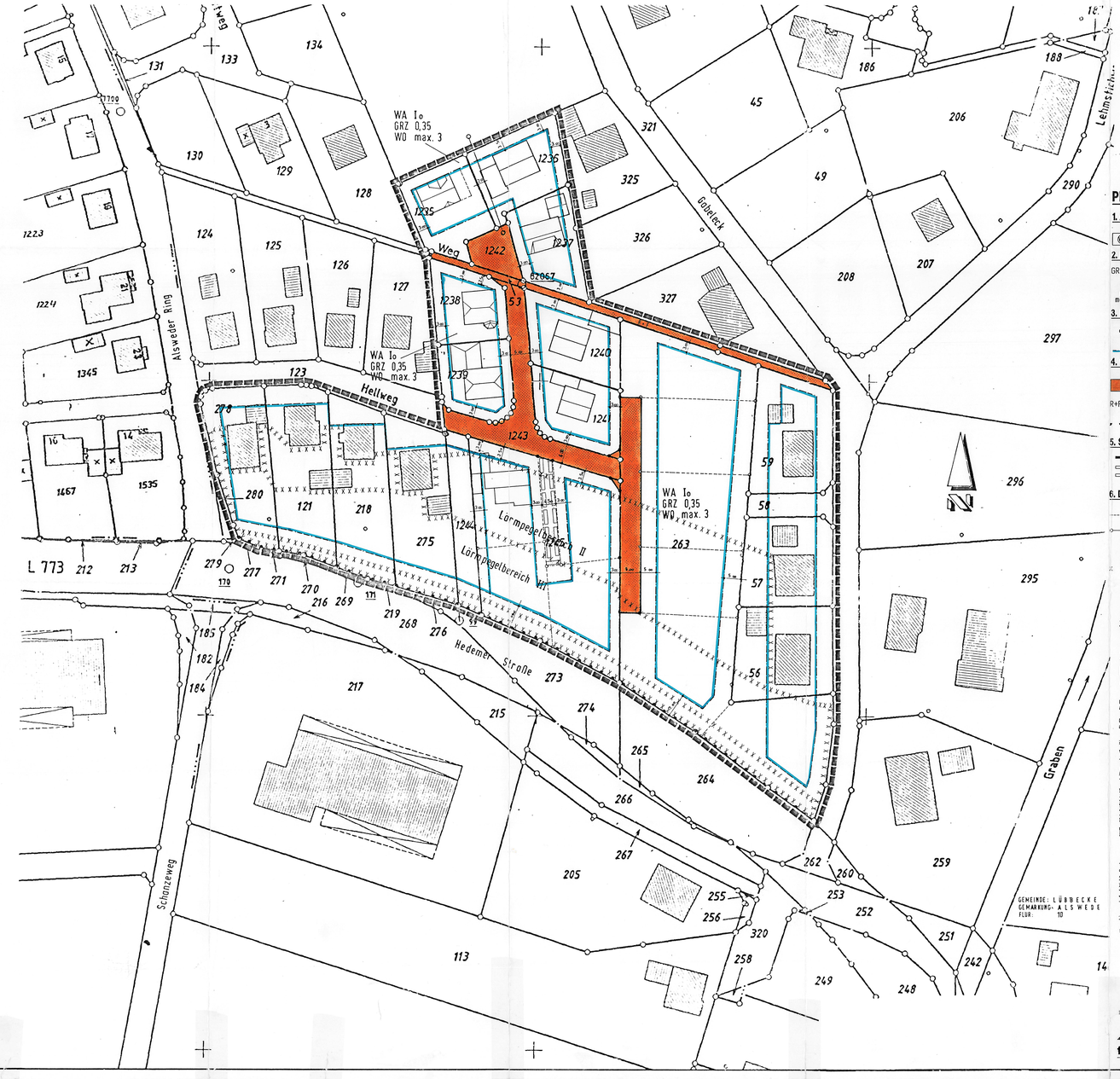
Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten. Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

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 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).

3.3 gemäß § 2 der Satzung der Stadt Lübbecke über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Alswede Nr. 4 werden Bereiche mit Bebauungsplänen von der o.g. Satzung nicht erfasst.



Planzeichenerklärung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GRZ 0,35 — Grundflächenzahl z.B. 0,35 (§19 BauNVO)
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§20 BauNVO)
WO max 3 — max. Anzahl der Wohnungen (§9 Abs.6 BauGB)

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

o — Offene Bauweise (§22 BauNVO)
Baugrenze (§23 BauNVO)

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

Strassenverkehrsflächen
R+F — Radweg, Fußweg
Bereich ohne Ein- Ausfahrt

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Fläche

6. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

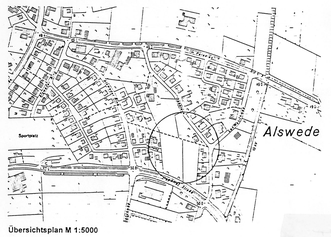
geplante Grundstücksgrenze
Flurstücksgrenze
23 — Flurstücksnummer
x x x — Lärmpegelbereich II und III s. Gutachten

Stadt Lübbecke

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. A 7 "Gewerbegebiet Alswede"

Die Änderung umfasst folgende Flurstück : 278, 121, 218, 275, 1244, Teil aus 1245, Teil aus 1243, Teil aus 263, 56, 57, 58 Flur 10, Gemarkung Alswede

Die Erweiterung umfasst folgende Flurstücke : 59, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, Teil aus 1243, Teil aus 53, Teil aus 269 Flur 10, Gemarkung Alswede



Übersichtsplan M 1:5000

PLANVERFASSER PZC-NR. 2757 14.03.2001

fortriede
Architekturbüro Werner Fortriede
Gabeleck 17 . 32312 Lübbecke . Tel. (05741) 9262-3