STADT LÜBBECKE ORTSTEIL GEHLENBECK

BEBAUUNGSPLAN "WESTLICH WITTELSBACH"

mit baugestalterischen Festsetzungen

Gültig: BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

Rechtsgrundlagen

1.a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) bis Offenlegung.

1.b Baugesetzbuch (BäuGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08.1997 (BGBl. I S.2141).

2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)

3. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW 1985 S. 218)

4. Gemeindeordnung Nordrhein- Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S. 124/SGV NW 2023).

5. 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)

6. Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Verfahren

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Der Haupt- und Finanzausschuß der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 21.01.1997 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 24.01.1997 (Bürgermeister) (Schriftführer)

Der Aufstellungsbeschluß diese Bebauungsplanes ist am 04.02.1997 im Amtlichen Kreisblatt des Kreises Minden-Lübbecke bekanntgemacht worden.

Lübbecke, den 07.02.1997 Der Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 25.06.1997 bis einschließlich 11.07.1997 stattgefunden.

Lübbecke, den 15.07.1997 Der Bürgermeister

Der Haupt- und Finanzausschuß der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 20.01.1998 den Bebauungsplan "Westlich Wittelsbach" im Ortsteil Gehlenbeck gemäß § 7 Abs. 3 BauGB Maßnahmen G zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 23.01.1998 (Bürgermeister) (Schriftführer)

Die Offenlegung des Bebauungsplanes ist am 26.05.1998 im Amtlichen Kreisblatt des Kreises Minden-Lübbecke bekanntgemacht worden.

Lübbecke, den 29.05.1998 Der Bürgermeister

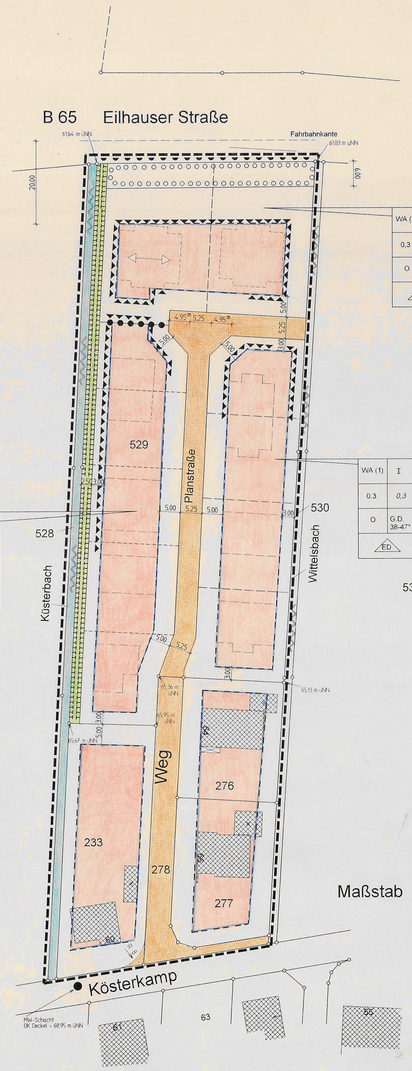
Die Planunterlagen und die Begründung haben in der Zeit vom 09.06. bis einschl. 15.07.98 im Verwaltungsgebäude der Stadt Lübbecke - Bauverwaltungs-, Planungs- und Hochbauamt Kreishausstraße 4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Lübbecke, den 17.07.1998 Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie der §§ 7 (1) und 41 (1g) der Gemeindeverordnung NW am 27.08.1998 beschlossen worden.

Lübbecke, den 28.08.1998 (Bürgermeister) (Schriftführer)





Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.09.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, daß die Satzung über den Bebauungsplan nebst Begründung ständig während der Dienststunden im Verwaltungsgebäude der Stadt Lübbecke -Bauverwaltungs-, Planungs- und Hochbauamt - Kreishausstraße 4, öffentlich ausliegt. Mit der Bekanntmachung ~~sind Fristen für Entschädigungsansprüche~~ ist die Satzung rechtsverbindlich geworden.

Lübbecke, den 01.10.1998 Der Bürgermeister

Vermessungsbüro

Dipl.-Ing. Hans-Joachim Kühme
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmidt

Hinter der Mauer 5
32312 Lübbecke
Telefon 05741/12855
Telefax 05741/20292

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein.

Lübbecke, den 14. Mai 1997

Planunterlage

Stadt Lübbecke Ortsteil Gehlenbeck
Kreis Minden-Lübbecke

Gemarkung: Gehlenbeck Flur: 5
Feldvergleich vom .....

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

Lübbecke, den 20. März 1998

Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) (s. textl. Festsetzungen)

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

0,3 — Grundflächenzahl (gemäß § 19 Abs. 1-3 BauNVO)
0,6 — Geschoßflächenzahl (gem. § 20 BauNVO)
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (gemäß § 20 BauNVO), z.B I

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

o — offene Bauweise
Baugrenze (siehe textl. Festsetzungen 1.b)
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Bregrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Wassserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wassserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen hier: offener Graben

6. Planung, Nutzungsregelungen, 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 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) (siehe textl. Festsetzungen 1.h)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textl. Feststszungen 1.i) (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Stellung baulicher Anlagen. Längere Mittelachse des Baukörpers = Firstrichtung (s. textl. Festsetzungen 1. l)
G.D. — Geneigtes Dach
38-47° — Dachneigungsbereich
(aus Darstellungsgründen aus der PlanZVO abgeleitete Signatur) Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (s. textl. Festsetzungen 1. k)

8. Darstellung ohne Normcharakter

geplanter Baukörper
Abstände, Breiten in .....m
geplante Grundstücksgrenze

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

a) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs 3 Nr.3 - 5 BauNVO nicht zulässig.

b) Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgelegt.
Ein Vortreten von Gebäudenteilen wie Vorbauten, Eingangserker, Eingangsüberdachungen, etc. kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu einer max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe.

c) In WA (1) und WA (2) gilt die offene Bauweise.
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in WA(2) maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

d) Grundstücksgröße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet wird bei Neuparzellierung die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser auf 440,00 qm und für Doppelhäuser auf 300,00 qm festgesetzt.
Ausnahmen können in geringfügigen Ausnahmen zugelassen werden.

e) Stellplätze und Garagen
Gem. § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in einem allgemeinem Wohngebiet allgemein zulässig. Bei den Garagen ist ein Mindestabstand von 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten (Garagenvorplatz). Carports können ausnahmsweise in einem Abstand von 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, wenn die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

f) Nebenanlagen gem. §14 BauNVO
Untergeordnete Nebenanlagen und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Ausgeschlossen werden die Nebenanlagen für Kleintierhaltung.

g) Allgemeine Pflanzfestsetzungen.
In jedem Garten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum oder Stammbusch zu pflanzen. Pro Grundstück ist je 250 qm Grundstücksfläche 1 Obst- oder Laubbaum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 12- 14 cm oder 5 heimische Sträucher zu pflanzen und zu erhalten. Obstbäume sind auch als Halbstämme mit einem Stammumfang ab 7 cm zulässig.
(siehe Grünordnungsplan, Pflanzliste)

h) Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als vielschichtige naturnahe Strauchhecke mit standortheimischen und landschaftstypischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
(siehe Grünordnungsplan, Pflanzliste)

i) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
Die Verrohrung ist ist nördlich des Flurstückes 233 (Kösterkampstr. Nr.60) aufzuheben.
Die Ostseite des Küsterbaches ist im Bereich der geplanten Bebauung in einer Breite von 2,50 m als naturnahe Uferzone auszubilden.

j) Zeitpunkt der Bepflanzung und der Herrichtung der privaten Grundstücksflächen:
Auf den privaten Grundstücksflächen bis spätestens zur Fertigstellung der Gebäude, ansonsten im Rahmen der Fertigstellung der Erschließungsanlagen, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode (01.11. bis 15.04.).

k) Lärmeinwirkungsbereiche
Umgrenzung von Baugebietsflächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung gestellt.
Die betroffenen Fassaden der Wohnbebauung sind im Grundriß im Bebauungsplan gekennzeichnet.
(siehe Schallgutachten)

l) Stellung baulicher Anlagen:
Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse der Baukörper, die nicht im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, gleichzusetzen. Die längere Mittelachse ist durch die Richtung der Planzeichens festgesetzt

2. Baugestalterische Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauONW)

a) **Höhe baulicher Anlagen**
Der Bezugshöhenpunkt ist der Schnittpunkt der Mittellinie der angrenzenen öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Gebäudes (Gebäudeachse).
Die Höhe baulicher Anlagen darf, gemessen ab Bezugshöhenpunkt, folgende Höchstmaße nicht überschreiten:
I- geschossige Gebäude — OK First max. 10,50 m
II- geschossige Gebäude — OK First max. 12,50 m

Innerhalb der festgesetzten Höhen sind zulässig:
max. 1,00 m Drempelhöhe (ab Oberfläche Fußboden DG bis Oberfläche Dachhaut, in Verlängerung der Gebäudeaußenwand gemessen).
max. 0,80 m Sockelhöhe (ab Oberfläche Fußboden EG bis Bezugshöhenpunkt)

b) Dachform, Dachneigung
Zulässig sind für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen, nur geneigte Dächer mit Neigungen innerhalb der eingetragenen Bereiche.

c) Dachaufbauten und -einschnitte:
Die Breite aller Dachaufbauten und -einschnitte darf zusammengerechnet nicht mehr als 1/3 der Trauflänge des Daches betragen.
Bei Doppelhäusern dient die Trauflänge einer Dachseite pro Einzelgrundstück als Bemessungsgrundlage.
Der lichte Abstand der Gaupen untereinander und zum Ortgang muß mindestens 1,50 m betragen.

d) Dacheindeckung, Dachfarbe
Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachpfannen in gedeckten Farben folgender Farbtöne zulässig: rot - bis braun,- anthrazit bis schwarz.

e) Außenwand- und Fassadengestaltung
Als Material für die Außenwandfläche ist zulässig:
Putzfassade mit gekörnter heller Oberfläche und Verblendermauerwerk in den Farben rot bis braun.
Bei Doppelhäusern sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude hinsichtlich Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
Für untergeordnete Bauteile wie Gaupen, Eingangsüberdachungen, Nebenanlagen, Carports, o. ä. sind auch Metall, Glas und Holzkonstruktionen zulässig.

3. Bestand, Nachrichtliche Angaben, Darstellung und Hinweise

a) Das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen soll in eine zentrale Versickerungsmulde im östlich angrenzenden Baugebiet "Nördlich Kösterkampstraße, östlich Wittelsbach", G 24 eingeleitet werden.
(siehe Konzeptplan/ Abwasserbeseitigung der Baugebiete "Nördlich Kösterkampstraße, östlich Wittelsbach", Nr. G 24 und "Westlich Wittelsbach" Nr. G 21 A)

b) Die Bodenversiegelung im Bereich der Baugrundstücke 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.

c) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk. Einzelfunde, aber auch Veränderungen und 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 (§§ 16 und 16 DSchG). Vorgesehene Erdbewegungen sollten dem o.g. Amt 14 Tage vorangekündigt werden.

d) Gemäß Runderlaß des MURL vom 04.01.1988 sind die Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren zu beachten.

e) Wasserfläche gem. § 9 Abs. Nr. 1 Abs. 16
Für die Anlieger der Ufergrundstücke gilt gem. § 97 Ziffer 6 LWG, das alles zu unterlassen ist , was die Sicherheit und den Schutz der Ufer gefährden oder die Unterhaltung unmöglich machen würde. Am fließenden Gewässern II. Ordnung dürfen bauliche Anlagen innerhalb von 3,00 m von der Böschungsoberkante nicht errichtet werden.
Im Bereich der vorhandenen Grundstücke darf in einem Abstand von 5,00 m entlang der Bachläufe keine Veränderung gegenüber dem jetzigem Zustand erfolgen
(Geländeauffüllung, Zäune, Komposthaufen, Gartenhäuschen usw.).

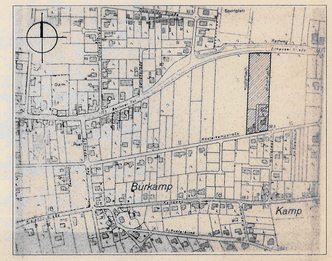
Flurstücksgrenze

5 — vorhandene Gebäude mit Hausnummern

STADT LÜBBECKE

Bebauungsplan G 21 A
"Westlich Wittelsbach", Ortsteil Gehlenbeck

1 Ausfertigung (Offenlegungsexemplar)



Übersichtsplan M. 1:5000

Planverfasser: Dipl.-Ing., Architekt
Dirk Fischer
Alsweder Str. 35
32312 Lübbecke

Layout 07.06.1996