Stadt Lübbecke Ortsteil Gehlenbeck
Bebauungsplan Nr. G 26
"Südl. Weidenstr./Westl. Grasweg"
Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

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 gültigen Fassung.
3. Gemeindeordnung 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) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

VERFAHREN
(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Aufstellungsbeschluss:
Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 22.02.2007 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs 8 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 29.10.2007

(Bürgermeisterin) (Schriftführer)

Der Aufstellungsbeschluss ist am 28.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 29.10.2007

Die Bürgermeisterin

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 08.03.2007 bis einschließlich 26.03.2007 stattgefunden.

Lübbecke, den 29.10.2007

Die Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung:
Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 20.06.2007 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 29.10.2007

(Bürgermeisterin) (Schriftführer)

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanes ist am 13.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 29.10.2007

Die Bürgermeisterin

Der Planentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 23.07.2007 bis einschließlich 24.08.2007 bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauen, Kreishausstraße 2 - 4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Lübbecke, den 29.10.2007

Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 25.10.2007 gemäß § 10 BauGB sowie §§ 7(1) und 41 (1g) der Gemeindeordnung NRW den Bebauungsplan Nr. G 26 "Südl. Weidenstraße/Westl. Grasweg" als Satzung beschlossen.

Lübbecke, den 29.10.2007

(Bürgermeisterin) (Schriftführer)

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 4 GO NRW am 02.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass die Satzung über den Bebauungsplan nebst Begründung während der Dienststunden bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauen, Kreishausstraße 2 - 4, öffentlich ausliegt.
Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich geworden.

Lübbecke, den 05.11.2007

Die Bürgermeisterin

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lübbecke, den 02.05.2008

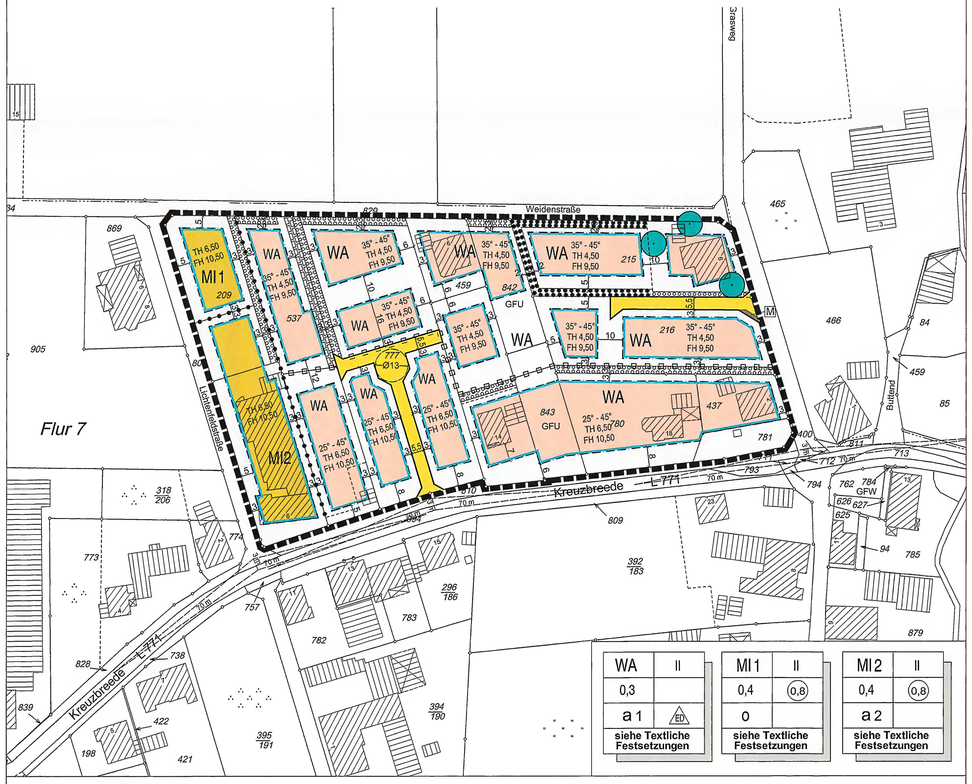
Die Bürgermeisterin

Planunterlage:
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 23.08.2006
Die Festlegung der Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den 27.02.2008

M. 1:1000

0 50 100 150



PLANZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA — Allgemeine Wohngebiete
   - MI1,2 — Mischgebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
   - (0,8) — Geschoßflächenzahl
   - 0,4 — Grundflächenzahl
   - II — Zahl der Vollgeschosse
   - TH — max. Höhe baulicher Anlagen, hier: Traufhöhe
   - FH — max. Höhe baulicher Anlagen, hier: Firsthöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - o — Offene Bauweise
   - a 1,2 — abweichende Bauweise
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
   - Strassenverkehrsflächen
   - Strassenbegrenzungslinie
5. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - zu erhaltende Bäume
6. Sonstige Planzeichen
   - Mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
   - Sichtdreiecke
   - Abgrenzung unterschiedlicher Traufe- und Firsthöhen und Dachneigungen
   - 35° - 45° — Dachneigungsbereiche
   - M — Standorte für Müllbehälter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 WA - allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke

1.2 Zulässigkeiten von Ausnahmen im WA-Gebiet
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig.
1.3 MI 1,2 - Mischgebiete
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind von den Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 BauNVO unzulässig:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.4 Zulässigkeiten von Ausnahmen in den MI-Gebieten (MI 1 und MI 2)
In den Mischgebieten sind die Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.

2. Garagen (§ 12 BauNVO)
Garagen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Die Garagen dürfen eine Breite von 6,00 m nicht überschreiten.
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche nur ausnahmsweise zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Untergeordnete Nebenanlagen und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Die zulässige Nebenanlage darf eine max. Grundfläche von 12,0 m² und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten (gilt nicht für die der Versorgung des Gebietes dienenden Anlagen)

4. Überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Windfängen sowie Wintergärten um bis zu 3,0 m überschritten werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sind im Vorgartenbereich, d.h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze nicht zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Der Bezugshöhenpunkt ist der Schnittpunkt der Mittellinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder des zur Erschließung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Gebäudes (Gebäudeachse).

Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens wird auf max. 0,80 m über dem Bezugshöhenpunkt festgesetzt.

7. Bezugspunkte zur Ermittlung der Traufhöhe
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses (unterer Bezugspunkt, siehe Textliche Festsetzung Nr. 6) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen.

8. Bezugspunkte zur Ermittlung der Firsthöhe
Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6) und dem höchsten Punkt der Außenseite der Dachhaut.

9. Allgemeine Pflanzfestsetzungen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten ist auf den Baugrundstücken pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum alter regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10. Pflanzgebot (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
10.1 Auf den festgesetzten Flächen sind Gehölzgruppen aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern in Gruppen zu 3 - 5 Stück anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von je einer Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 4,0 m je Baugrundstück ist zulässig.
10.2 Auf den nicht mit einem Pflanzgebot belasteten Grundstücksflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet zusätzlich 2 Bäume der vorgenannten Qualität zu pflanzen.

11. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Auf den festgesetzten Flächen ist die vorhandene Hecke dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Anlage von je einer Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 4,0 m je Baugrundstück ist zulässig.

12. Zu erhaltende Einzelbäume. (Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die entsprechend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., 16-18

13. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
13.1 Wie die offene Bauweise, aber es sind nur Gebäudelängen bis zu 16,0 m zulässig.
13.2 Wie die offene Bauweise, aber es sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 26 "Südl. Weidenstraße/Westl. Grasweg" der Stadt Lübbecke.

1. Dachgestaltung

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 entsprechend den eingetragenen Bereichen in der Planzeichnung.
Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Die Breite aller Dachaufbauten und -einschnitte darf zusammengerechnet nicht mehr als 1/3 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.

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

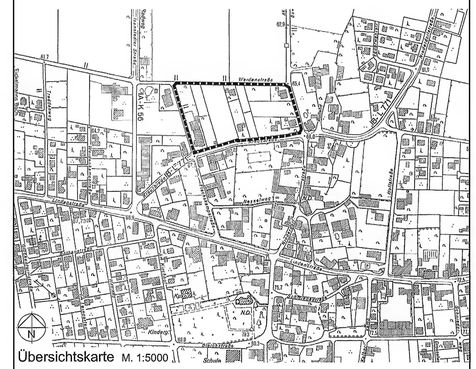
2. Außenwand- und Fassadengestaltung
Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten. Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig. Gebäude, die nicht im Sinne von § 14 BauNVO als Nebenanlagen gelten, sind in Blockhausbauweise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

3. Nebenanlagen im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 3 dürfen von den Regelungen der örtlichen Bauvorschrift abweichen.

HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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.
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. 02511591281) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16 und 16 DSchG).
3. Gemäß Runderlass des MURL vom 04.01.1988 sind die Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren zu beachten.
4. Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet "Lübbecke - Masch", Zone III B. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Stadt Lübbecke
Ortsteil Gehlenbeck



Übersichtskarte M. 1:5000

Bebauungsplan Nr. G 26
"Südl. Weidenstraße/Westl. Grasweg"
Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Plan Nr. 3 Satzung	bearb.: vHMk	M: 1:1000
	Projekt-Nr.:	603.15
	Datei:	Satzung1\603015c.dwg
Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner Beratende Ingenieure GbR — Rheiner Landstraße 19-21, 49078 Osnabrück, Telefon 0541/94003-0, Telefax 0541/94003-50	Osnabrück, den	28.09.2007

Stadtplanung · Landschaftsplanung · Wasserwirtschaft · Straßenbau