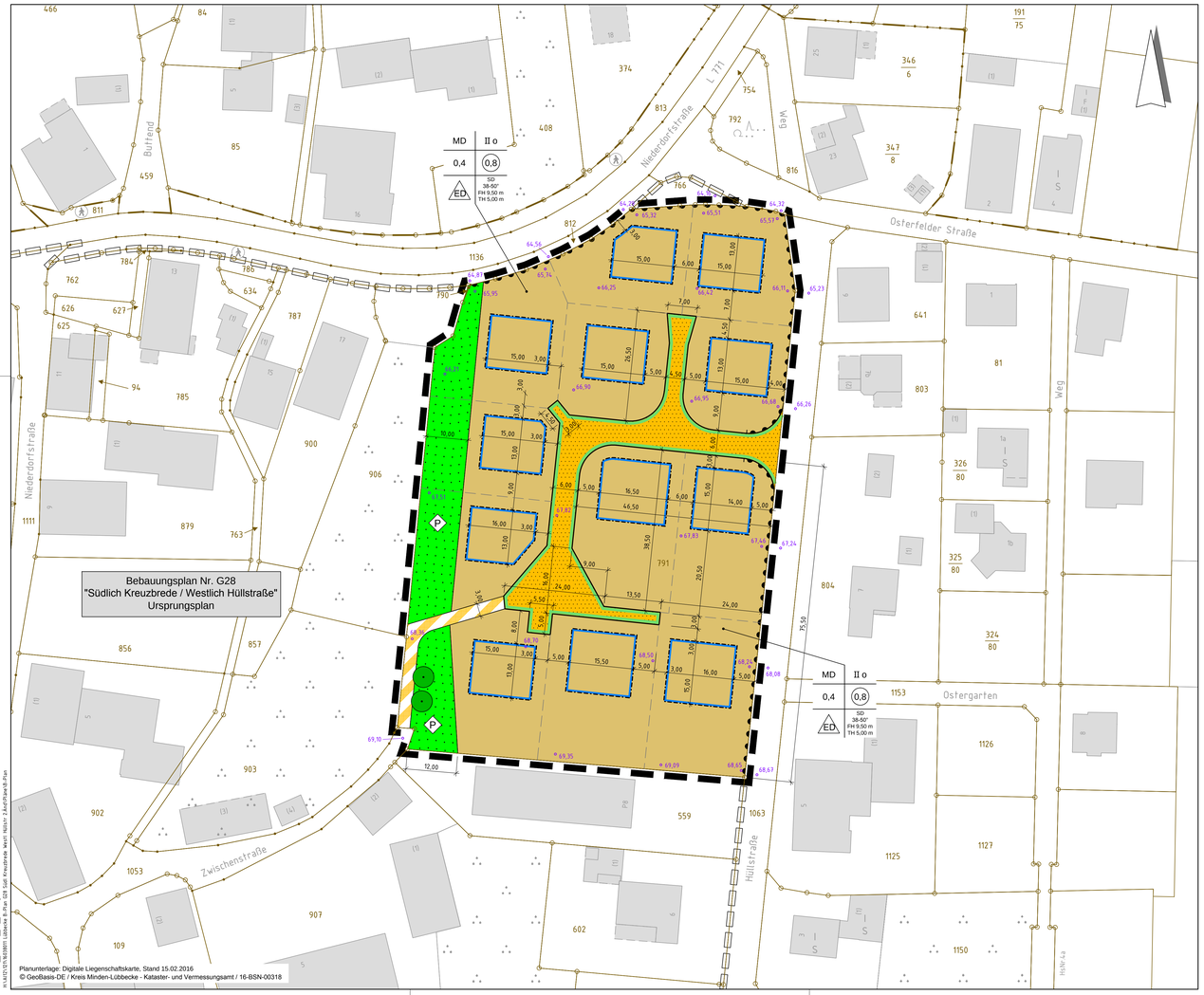
STADT LÜBBECKE

Bebauungsplan Nr. G28
"Südlich Kreuzbrede / Westlich Hüllstraße"
- 2. Änderung



1603B01_B_Plan_FS_02.dwg
AK/CS/TS/Stadt Lübbecke, Fachbereich Planen und Bauen/Stadt Lübbecke/Kreuzbrede West/ Hüllstr 2.Änderung/B-Plan

FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

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

MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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

0,8 — Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

FH — Firsthöhe in Meter über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

TH — Traufhöhe in Meter über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- / Radweg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SD — Satteldach

38-50° — Dachneigungsspanne in Grad

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 28.12.2016 (SGV. NRW. S. 1161-1194).
3. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (SGV. NRW. 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), in der derzeit geltenden Fassung.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/52002-50, Fax 0521/52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
   Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.
2. Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III A. Die entsprechenden Auflagen sind zu beachten.
3. Die in den Randbereichen des Plangeltungsbereiches vorhandenen Natursteinmauern sollen aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung erhalten und von Gehölzaufwuchs freigehalten werden.
4. Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen (z.B. DIN-Vorschriften, Richtlinien) können bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan ausgelegt ist, eingesehen werden.

angrenzende Bebauungspläne

geplante Gründstücksgrenzen

68,50 — Geländehöhe (Bestand) in Meter über NHN

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO

1.1. In den „Dorfgebieten" (MD) und gemäß § 1 (5) BauNVO sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO.
- Sonstige Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 3 BauNVO.
- Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 5 (2) Nr. 6 BauNVO.
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, sowie gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 5 (2) Nr. 7 BauNVO.
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäß § 5 (2) Nr. 4 BauNVO.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauNVO.
- Gartenbaubetriebe gemäß § 5 (2) Nr. 8 BauNVO.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen gemäß § 5 (2) Nr. 2 BauNVO.
- Tankstellen gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO.

Auch als Ausnahme sind gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 gemäß § 5 (3) BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO

2.1. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Gemeinschaftsanlagen sowie Nebenanlagen nach § 14 (1) ist gemäß § 19 (4) BauNVO i. V. m. § 21a (3) BauNVO unzulässig.

2.2. Die zulässige Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens ist auf NHN bezogen und darf maximal 0,5 m über der mittleren natürlichen Geländeoberkante im Bereich der baulichen Anlagen liegen. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf zum Zwecke der Errichtung von betrieblichen Nebenanlagen (z. B. Filteranlagen, Abgasanlagen) ausnahmsweise überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur bis zu einer Größe von 50 m² auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Vorgärten (d. h. alle Flächen, die gemessen von der öffentlichen Verkehrsflächen in 5,0 m Tiefe parallel zur Straße verlaufen) sind Garagen und Carports nicht zulässig.

3.2. Gemäß § 14 (2) BauNVO sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Gebiete des Bebauungsplanes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, als Ausnahme zugelassen, soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt worden sind.

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

4.1. Böschungen sind zur Angleichung der Höhenunterschiede auf die privaten Grundstücksflächen zu übernehmen (§ 9 (1) Nr. 11, 26 BauGB).

5. Flächen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

5.1. Die Privaten Grünflächen sind als Wiese mit 2-3 maliger Mahd anzulegen und mit heimischen Obstbaumarten (mind. 1 Baum pro angefangener 100 m² Grünfläche als Halbstamm oder Hochstamm) zu bepflanzen (§ 9 (1) Nr. 15, 20 BauGB).

5.2. Pro angefangener 4 Stellplätze sind zusammenhängende Stellplatzanlagen mit mindestens einem hochstämmigen, heimischen Laubbaum zu bepflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß BauO NRW)

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

a. Dachaufbauten sind bis zu 1,60 m Außenbreite zulässig. Sie dürfen in der Summe ihrer Einzelbreite höchstens 1/3 der Firstlänge betragen und müssen von den Giebeln mindestens 2,00 m entfernt bleiben. In der Deckung sind die Dachaufbauten dem Dach anzupassen. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Zwerghäuser dürfen maximal 1/3 der Dachlänge einnehmen. Zwerggiebel, Dacherker (Gauben und Giebel) dürfen maximal 1,60 m Außenbreite besitzen, nicht mehr als 1/3 der Gesamtdachlänge ausmachen und nicht oberhalb der Mittelpfette platziert sein. Liegende Dachfenster sind in höchstens 1,0 m² Größe zulässig.

b. Markisen sind nur im Erdgeschossbereich erlaubt. Die Verwendung von Markisen mit glänzender Oberfläche ist untersagt.

c. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

d. Werbeanlagen, Warenautomaten dürfen wesentliche Teile der Fassade nicht verdecken. Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben in einer maximalen Schriftöhe von 0,40 cm angebracht werden. Werbeanlagen mit senkrechten aneinanderstehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden. Schlichte Kragtransparente und Kragschilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,35 m² beidseitig gestattet. Sie müssen grundsätzlich unbeleuchtet sein. Werbeanlagen haben mindestens 15 cm Abstand zur Unterkante von Fenstern des 1. Obergeschosses einzuhalten.

e. Die an der Nord-, Ost- und Südseite des Plangeltungsbereiches vorhandenen Sandsteinmauern sind in ihrem Zustand zu erhalten. Pflege- und Unterhaltungsarbeiten sind unter Verwendung der bereits verbauten Materialarten vorzunehmen. Durchbrüche sind nicht zulässig.

f. Die Dächer sind als Satteldach mit einer Neigungsspanne von 38-50° zu errichten. Ausnahmsweise zulässig sind Flachdächer bei Garagen, sofern die Dachflächen vollständig begrünt werden.

g. Die geneigten Dächer sind nur mit Materialen in den Farbtönen rot, braun (Farbspektrum RAL 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 3020) zulässig. Glasierte, glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sofern die zuvor benannten Farben teilweise erkennbar bleiben.

h. Die geschlossenen Fassaden der Baukörper sind zu verputzen oder mit Klinkern in den Farbtönen rot, braun (Farbspektrum RAL 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 3020) zu versehen. Untergeordnete Teile der Fassade dürfen andere Materialien (z.B. Sandstein) aufweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 08.06.2016 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G28 "Südlich Kreuzbrede / Westlich Hüllstraße" gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 14.07.2017

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Der Aufstellungsbeschluss ist am 11.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 14.07.2017

(Bürgermeister)

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 22.08.2016 bis einschl. 05.09.2016 stattgefunden.

Lübbecke, den 14.07.2017

(Bürgermeister)

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 01.03.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 14.07.2017

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Die Offenlegung des Bebauungsplanes ist am 09.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 14.07.2017

(Bürgermeister)

Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 17.03.2017 bis einschl. 18.04.2017 bei der Stadt Lübbecke, Bereich Stadtplanung, Kreishausstr. 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Lübbecke, den 14.07.2017

(Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 13.07.2017 gemäß § 10 BauGB sowie der §§ 7 (1) und 41 (1 g) der Gemeindeordnung NRW die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G28 „Südlich Kreuzbrede / Westlich Hüllstraße" als Satzung beschlossen.

Lübbecke, den 14.07.2017

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Es wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G28 Südlich Kreuzbrede / Westlich Hüllstraße" mit dem Beschluss des Rates der Stadt Lübbecke vom 13.07.2017 übereinstimmt.

Lübbecke, den 14.07.2017

(Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass die Satzung über den Bebauungsplan nebst Begründung während der Dienststunden bei der Stadt Lübbecke, Bereich Stadtplanung, Kreishausstr. 2-4, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich geworden.

Lübbecke, den .....

(Bürgermeister)

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 15.02.2016
Die Festlegung der Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den .....

(Bürgermeister)

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

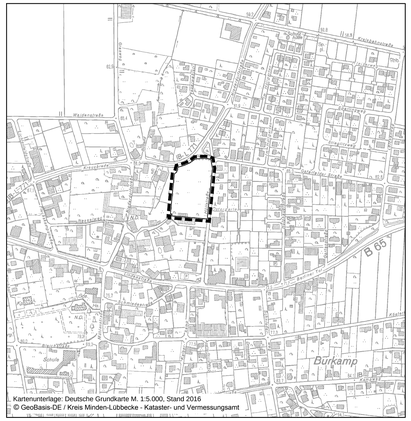
Lübbecke, den .....

(Bürgermeister)

Stadt Lübbecke

Bebauungsplan Nr. G28
"Südlich Kreuzbrede / Westlich Hüllstraße"
- 2. Änderung

1:500



Beratung • Planung • Baueitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 16 038 011
Osnabrück, 12.07.2017