Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

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

1. **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**

1.1. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen.

1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO wird hiermit festgesetzt, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die im Baugebiet nach § 4 BauNVO (Allgem. Wohngebiete) allgemein zulässig sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

1.3 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

II Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

1. Für das Maß der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplanes sind die GFZ, GRZ, OK und die Geschossigkeit nach § 16 (2) Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO als Obergrenze festgesetzt. Es gelten die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
   In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt.
   Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
2. Die maximale Firsthöhe der Hauptbaukörper beträgt 9,40 m. Als Bezugshöhenpunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe der Mittellinie der dem Baugrundstück vorgelagerten und fertiggestellten Verkehrsfläche.

III Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, § 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gem. § 22 (2) BauNVO eine offene Bauweise festsetzt.
3. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind gem. § 23 (5) BauNVO nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
4. Untergeordnete Nebenanlagen und die der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO sowie Garagen sind im Vorgartenbereich, d.h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nicht zulässig.
5. Nebenanlagen dürfen eine max. Grundfläche von 15 m² und eine Firsthöhe von 3,50 m nicht überschreiten.

IV Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Erdanfüllungen und Veränderungen des vorhandenen Geländeniveaus sind auf den Baugrundstücken im WA-Gebiet grundsätzlich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Erdanfüllung zur Anlage von Zufahrts- und Eingangsbereichen und von Terrassen bis zur Oberkante Erdgeschossfußboden und leichte Erdmodellierungen im Bereich der privaten Gartenflächen bis 1,00 m Höhe. Ausgenommen sind ebenso die Herstellung von Baugruben und die OKF von Gebäuden bis 1,00 m Höhe.

V Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

1. **Zuordnung von Flächen und Maßnahmen als Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft i.V.m. § 8a (1) BNatSchG**

1.1 Die im Bebauungsplan mit F1 gekennzeichneten und nach § 9 (1) Nr. 25a und Abs. 6 BauGB festgesetzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind der Erschließungsstraße mit Wendehammer im Bebauungsplangebiet gem. § 8a (1) Satz 4 BNatSchG zugeordnet.

1.2 Als zusätzliche Ersatzmaßnahmen für die privaten überbaubaren Flächen ist pro 60 m² überbaubare Fläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind Hochstämme aus extra weitem Stand 3x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16 - 18 cm, mit Ballen zu verwenden.

VI Regenwasserversickerung von Gebäude- (Dachflächen), Grundstücks- und Verkehrsflächen (gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB)

1. **Öffentliche Verkehrsflächen**
   Das Oberflächenwasser, welches auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfällt (Erschließungsstraße mit Wendeplatz), ist zum Schutz des Grundwassers an das gemeindliche Entwässerungssystem anzuschließen.

2. **Private versiegelte Verkehrsflächen**
   Stellplätze und private Verkehrsflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

3. **Dachflächen**
   Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser im WA-Gebiet ist an das gemeindliche Entwässerungssystem anzuschließen und in den nächsten Vorfluter ortsnah einzuleiten.

4. Bei der Versickerung von Regenwasser ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser" in der jeweiligen Fassung zugrunde zu legen.

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

1. **Gestalterische Festsetzungen im WA-Gebiet**

1.1 Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt 0,80 m.
Als Sockelhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bis zum Bezugshöhenpunkt. Als Bezugshöhenpunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe der Mittellinie der dem Baugrundstück vorgelagerten und fertiggestellten Verkehrsfläche.

1.2 Für die Gebäude ist eine Drempelhöhe, gemessen an der Mauerflucht innen, von max. 0,80 m OK Rohdecke bis OK Sparren zulässig.

1.3 Für die Hauptdächer sind nur Satteldächer zulässig. Dachneigungen siehe Eintragung im Bebauungsplan (38° - 50°).

1.4 Dachaufbauten außer Fledermausgauben und Flachdachgauben sind zulässig. Gauben dürfen senkrecht gemessen nicht höher als 1,60 m über der Dachfläche liegen. Die Dachgauben dürfen insgesamt ein Drittel einer Gebäudeseite nicht überschreiten und müssen von den Giebeln mind. 1,50 m Abstand halten. Die Dachfläche unterhalb der Dachgauben darf das Maß von 3 Dachziegeln nicht überschreiten.
Dacheinschnitte sind unzulässig.

VIII Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmäler gem. § 9 BauGB i.V.m. §§ 15 und 16 DSchG

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser im WA-Gebiet kann über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück liegende oder den Gebäuden zugeordnete Zisterne geleitet und zu privaten Zwecken genutzt werden.

IX Allgemeines

Verstöße gegen die gem. § 81 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 79 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Empfehlungsliste Gehölze

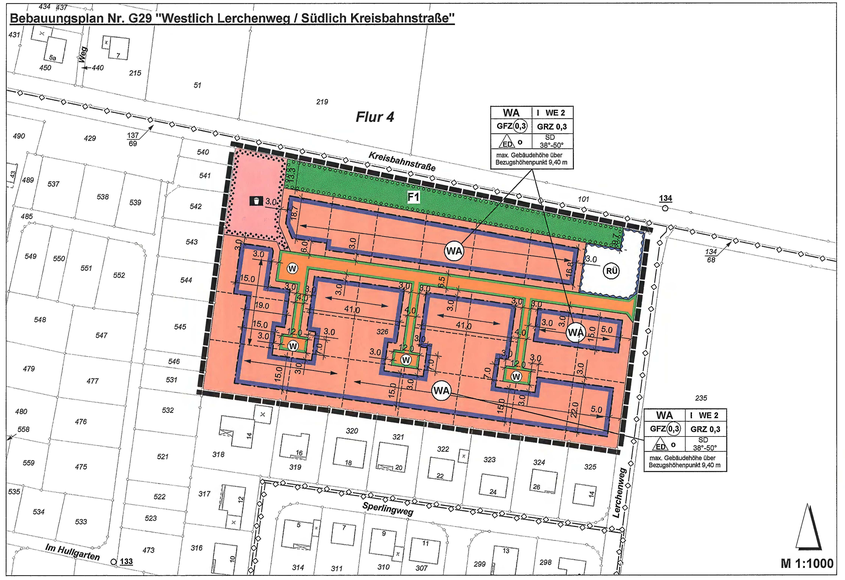
Gruppe I Solitär - Einzelbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Aesculus hippocastanum	Rotkastanie
Fagus silvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia x europaea "Pallida"	Kaiserlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Gruppe II Baum- und Strauchhecken aus heimischen Gehölzen als raumbildende Pflanzung

Acer campestre	Feldahorn	Prunus mahaleb	Weichselkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Amelanchier laevis	Kahle Felsenbirne	Quercus petraea	Traubeneiche
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Rhamnus catharticus	Gemeiner Wegdorn
Cornus alba	Tatarischer Hartriegel	Rosa canina	Gemeine Hundsrose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa rugosa	Kartoffelrose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix alba	Silberweide
Corylus avellana	Haselnuß	Salix caprea	Salweide
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn	Salix purpurea	Purpurweide
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Salix viminalis	Korbweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Sorbus aucuparia	Eberesche
Lonicera tatarica	Heckenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Malus sylvestris	Holzapfel	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Prunus avium	Vogelkirsche		

Bebauungsplan Nr. G29 "Westlich Lerchenweg / Südlich Kreisbahnstraße"



Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am **18.12.2003** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 29 "Westlich Lerchenweg / Südlich Kreisbahnstraße" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den **18.04.2005**

(Bürgermeisterin) (Schriftführer)

Die Offenlegung des Bebauungsplanes G 29 "Westlich Lerchenweg / Südlich Kreisbahnstraße" ist am **06.01.2005** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den **18.04.2005**

Die Bürgermeisterin

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lübbecke, den 30.08.2005

Die Bürgermeisterin

Der Aufstellungsbeschluss ist am **05.05.2004** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den **18.04.2005**

Die Bürgermeisterin

Die Planunterlagen und die Begründung haben in der Zeit vom **14.01.** bis einschl. **14.02.2005** bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauen, Kreishausstraße 2 - 4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Lübbecke, den **18.04.2005**

Die Bürgermeisterin

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

Minden, den

Kreis Minden-Lübbecke
Katasteramt

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom **12.07.** bis einschl. **11.08.2004** stattgefunden.

Lübbecke, den **18.04.2005**

Die Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am **14.04.2005** gem. § 10 BauGB sowie der §§ 7 (1) und 41 (1 g) der Gemeindeordnung NRW dein Bebauungsplan Nr. G 29 "Westlich Lerchenweg / Südlich Kreisbahnstraße" als Satzung beschlossen.

Lübbecke, den **18.04.2005**

(Bürgermeisterin) (Schriftführer)

Dieser Plan ist entworfen worden von:

Dipl.-Ing. Halke Lorenzen
Büro für Orts- und Landespflege
Dorfstraße 13
32825 Blomberg
Tel.: 05235 / 99793
Fax: 05235 / 99795
E-Mail: halke.lorenzen@t-online.de

Blomberg, den **07.06.2005**

(Planer)

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am **09.12.2004** dem Bebauungsplan Nr. G 29 "Westlich Lerchenweg / Südlich Kreisbahnstraße" als Entwurf zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den **18.04.2005**

(Bürgermeisterin) (Schriftführer)

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **06.06.2005** 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, Kreishausstr. 2 - 4, öffentlich ausliegt. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich geworden.

Lübbecke, den **07.06.2005**

Die Bürgermeisterin

Größe des Plangebietes:

ca. 1,96 ha

Zu diesem Plan gehört eine Begründung

PLANZEICHENERKLÄRUNG
Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB / PlanzV 1990

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WE 2 — Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. WE 2

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16-21 BauNVO)

2.1 Geschossflächenzahl gem. § 16 + 17 BauNVO
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung
z.B. GFZ 0,3 — Dezimalzahl im Kreis (als Höchstmaß)

2.2 Grundflächenzahl gem. § 16, 17, 19 BauNVO
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung
z.B. GRZ 0,3 — Dezimalzahl (als Höchstmaß)

2.3 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16, 20 BauNVO
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung
z.B. I — Römische Ziffer als Höchstmaß.

2.4 Höhe baulicher Anlagen
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung
z.B. max. Gebäudehöhe über Bezugshöhenpunkt 9,40 m
Dezimalzahl als Höchstmaß.

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22, § 23 BauNVO)
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen

O — Offene Bauweise gemäß (§ 22 (1), (2), (4) BauNVO)
ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Sport- und Spielanlagen
Spielanlage

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

Straßenverkehrsflächen
Wege
W — Wendehammer
Straßenbegrenzungslinie

6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Unterirdische Leitungen
G = Gasleitung, W = Wasserleitung

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

Private Grünfläche

8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

RÜ — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)

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

F1 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

10 Gestalterische Festsetzungen

Dachform / Dachneigung
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung
z.B. 38° - 50° — Satteldach, Dachneigung 38° - 50°

11 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
Hauptfirstrichtung

12 Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B. 268 — Flurstücksbezeichnungen
mögliche Grundstücksgrenzen
vorhandene Wohngebäude (mit Hausnummern)
vorhandene Nebengebäude
-5.0 — Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse, Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung
max. Gebäudehöhe über OK Gelände	

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 geltenden Fassung.**
3. **Gemeindeordnung für das Land 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 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).**

Stadt Lübbecke

Bebauungsplan Nr. G29 "Westlich Lerchenweg/ Südlich Kreisbahnstraße" OT Gehlenbeck

M 1:1000

Planfassung

Übersichtskarte



Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. G29 "Westlich Lerchenweg/Südlich Kreisbahnstraße"