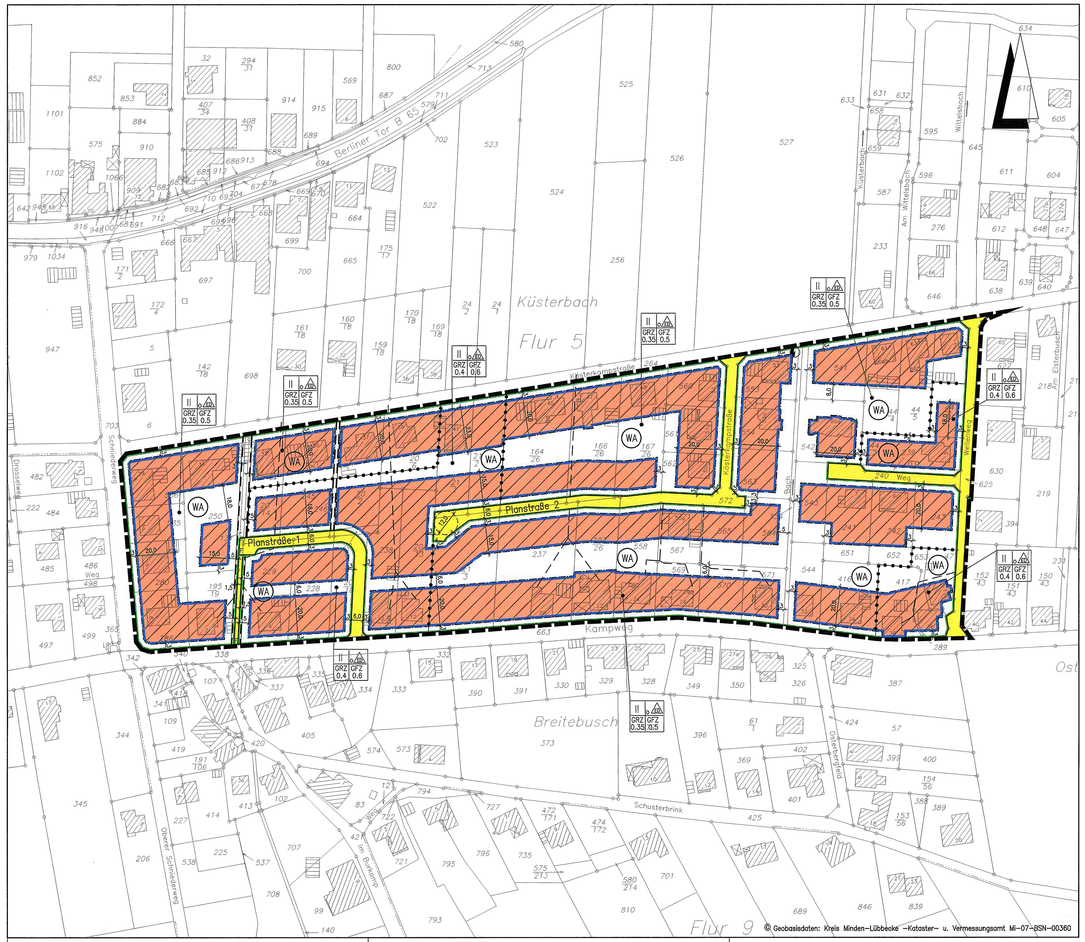
STADT LÜBBECKE
BEBAUUNGSPLAN NR. G 31
"ÖSTLICH SCHNIEDERWEG/WESTLICH WELLENWEG"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- Flurstücksnummer
- Wohngebäude mit Hausnummern (20)
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

- WA Überbaubarer Bereich, Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. §1 der Textl. Festsetzungen, nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F F Fußweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Trafostation Gehlenbeck 07, Klosterkampstraße 53

15. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- L Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- nachrichtliche Übernahme vorhandener Entsorgungsleitungen (Abwasser)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Ausschluss von Nutzungen gem. §1 (5) u.(6) BauNVO

WA-Gebiet
Unzulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 – 5 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 2 Gebäudehöhen / Höhengliederung von Gebäuden (gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

1. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (Rohdecke)
Bezugshöhe ist das gewachsene Gelände des jeweiligen Grundstücks
a) Beträgt der Höhenunterschied innerhalb des Überbaubaren Bereichs auf dem jeweiligen Grundstück weniger als 1,0 m, darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Rohdecke) im Mittel maximal 0,5 m über der Geländeoberfläche liegen.

b) Beträgt der Höhenunterschied innerhalb des überbaubaren Bereichs auf dem jeweiligen Grundstück zwischen 1,0 m und 2,0 m, darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Rohdecke) im Mittel maximal nur 1,0 m über der Geländeoberfläche liegen.

2. Drempelhöhe
Bezugshöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohdecke).
Bei Einzelhausbebauung darf die Drempelhöhe, gemessen von der Ok. des Erdgeschossfußbodens (Rohdecke) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Ok. der Dachhaut, 4,00 m nicht überschreiten. Doppelhäuser sind von dieser Regelung ausgenommen, sofern die Grundflächegröße je Doppelhaushälfte 400 m² nicht übersteigt.

3. Maximale Gebäudehöhe
Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohdecke) bis zur Firstoberkante der Dachhaut, 9,00 m nicht überschreiten

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke
Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB
- bei Einzelhausbebauung mindestens 400 m²
- bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 300 m² betragen.

§ 4 Zahl der zulässigen Wohnungen
Innerhalb der WA-Gebiete sind bei Einzelhausbebauung maximal nur 2 Wohnungen zulässig.
Bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

§ 5 Geschossfläche
Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§ 6 Maximale Grundfläche
Gem. § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche darf durch die in Satz 1 genannten Anlagen nicht überschritten werden.

§ 7 Oberflächenentwässerung (gem. §9 (1) Nr.14 BauGB)
Das auf den noch unbebauten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen auf den Grundstücken dezentral zurückzuhalten und dem städtischen Mischwasserkanal zuzuleiten. Die maximale Abflussspende (q) darf 5 l /(s*ha) nicht überschreiten. Die Anlagen sind gemäß den technischen Anforderungen der ATV, Arbeitsblatt A 117 entsprechend auszuführen.

B: Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachgestaltung
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° – 48°. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dacheindeckung auszuführen.

1.2 Dachaufbauten und –einschnitte
Die Breite aller Dachaufbauten und –einschnitte darf zusammengerechnet nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Traufenlänge des Daches betragen. Der lichte Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mind. 1,50 m betragen.

2. Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Nebenanlagen sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

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

C. Hinweise

1. Bodenfunde
"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, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, 0521 / 62002–50; Fax: 0521 / 52002–39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

2. Abfallbeseitigung
Die Anwohner an der kurzen Stichstraßen im östlichen Bereich des Plangebietes sind gehalten, ihre Entsorgungsbehälter für den Zeitpunkt der Abholung im Bereich der Straße "Kampweg" aufzustellen.

3. Versorgungsleitungen im Planbereich
Bei Erschließungs– und Bauarbeiten auf den Grundstücken ist grundsätzlich auf bereits vorhandene Ver– und Entsorgungseinrichtungen (Telekommunikationslinien, Gas– und Stromleitungen, wasser– und Abwasserkanalisationen) Rücksicht zu nehmen. Ggf. sind Leitungspläne bei den jeweiligen Versorgungsträger anzufordern.
Die Versorgungsträger (für Telekommunikationsanlagen, Stromversorgung etc.) sind rechtzeitig vor Baubeginn zwecks Ausbau ihrer Versorgungsnetze und ggf. zur Sicherung ihrer Anlagen von bevorstehenden Erschließungs– und Bauarbeiten zu benachrichtigen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

4. "Wasserschutzgebiet (WSG) Lübbecker Masch"
Das Baugebiet liegt innerhalb des "Wasserschutzgebietes Lübbecker Masch"– Schutzzone IIIa. Die geltenden Schutzauflagen sind zu beachten. Der Bau von Erdwärmesonden – Anlagen ist zum Schutz des Grundwassers nur unter strengen Auflagen zu gestatten.
Nach der am 01.01.2003 in Kraft getretenen Trinkwasserverordnung müssen Betreiber von Eigenwasserversorgungsanlagen diese beim Gesundheitsamt anzeigen, wenn die Leitungen ins Gebäude verlegt werden.

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

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).

VERFAHREN

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 20.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 31 "Östlich Schniederweg/Westlich Wellenweg" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 10.11.2008

I.A.
(Bürgermeisterin) (Schriftführer)

Der Aufstellungsbeschluss ist am 13.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 10.11.2008

Die Bürgermeisterin
I.A.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 20.07.2007 bis einschl. 17.08.2007 stattgefunden.

Lübbecke, den 10.11.2008

Die Bürgermeisterin
I.A.

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 27.02.2008 dem Bebauungsplan Nr. G 31 "Östlich Schniederweg/Westlich Wellenweg" als Entwurf zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 10.11.2008

I.A.
(Bürgermeisterin) (Schriftführer)

Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. G 31 "Östlich Schniederweg/Westlich Wellenweg" ist am 21.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 10.11.2008

Die Bürgermeisterin
I.A.

Die Planunterlagen und die Begründung haben in der Zeit vom 29.04.2008 bis einschl. 29.05.2008 bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauen, Kreishausstraße 2–4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Lübbecke, den 10.11.2008

Die Bürgermeisterin
I.A.

Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 06.11.2008 gemäß § 10 BauGB sowie der §§ 7 (1) und 41 (1g) der Gemeindeordnung NRW den Bebauungsplan Nr. G 31 "Östlich Schniederweg/Westlich Wellenweg" als Satzung beschlossen.

Lübbecke, den 10.11.2008

I.A.
(Bürgermeisterin) (Schriftführer)

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24. Nov. 2008 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 27.11.2008

Die Bürgermeisterin
I.A.

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

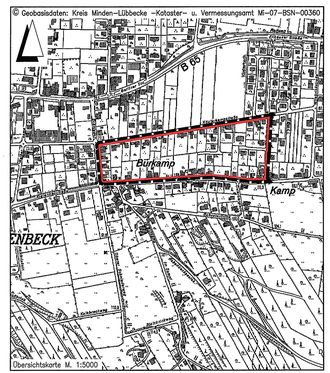
Lübbecke, den 22.04.2009

Die Bürgermeisterin
I.A.

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

Minden, den

Kreis Minden–Lübbecke
Der Landrat
–Kataster– und Vermessungsamt–
Im Auftrag:



© Geobasisdaten: Kreis Minden–Lübbecke –Kataster– u. Vermessungsamt MI–07–BSN–00360

Übersichtskarte M. 1:5000

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
INGENIEURPLANUNG Otto–Lilienthal–Straße 13 • 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80–0 • Fax 05407/8 80–88	bearbeitet	2007–06	Ni
	gezeichnet	2007–06	Hd
gez. Eversmann	geprüft	2007–07	Ni
Wallenhorst, 2008–11–06	freigegeben	2007–07	Ev

Plan–Nummer: H:\LUEBBE\2008\7\PLANE\Up–B–Plan03.dwg(Layout1 - (01–1–0)

STADT LÜBBECKE
BEBAUUNGSPLAN NR. G 31
"Östlich Schniederweg/westlich Wellenweg"
mit örtlichen Bauvorschriften — Verfahren gem. 13a BauGB

ABSCHRIFT | Maßstab 1 : 1000 | Unterlage : 1 | Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Bearbeitungsdatum: 2008–12–11