STADT LÜBBECKE

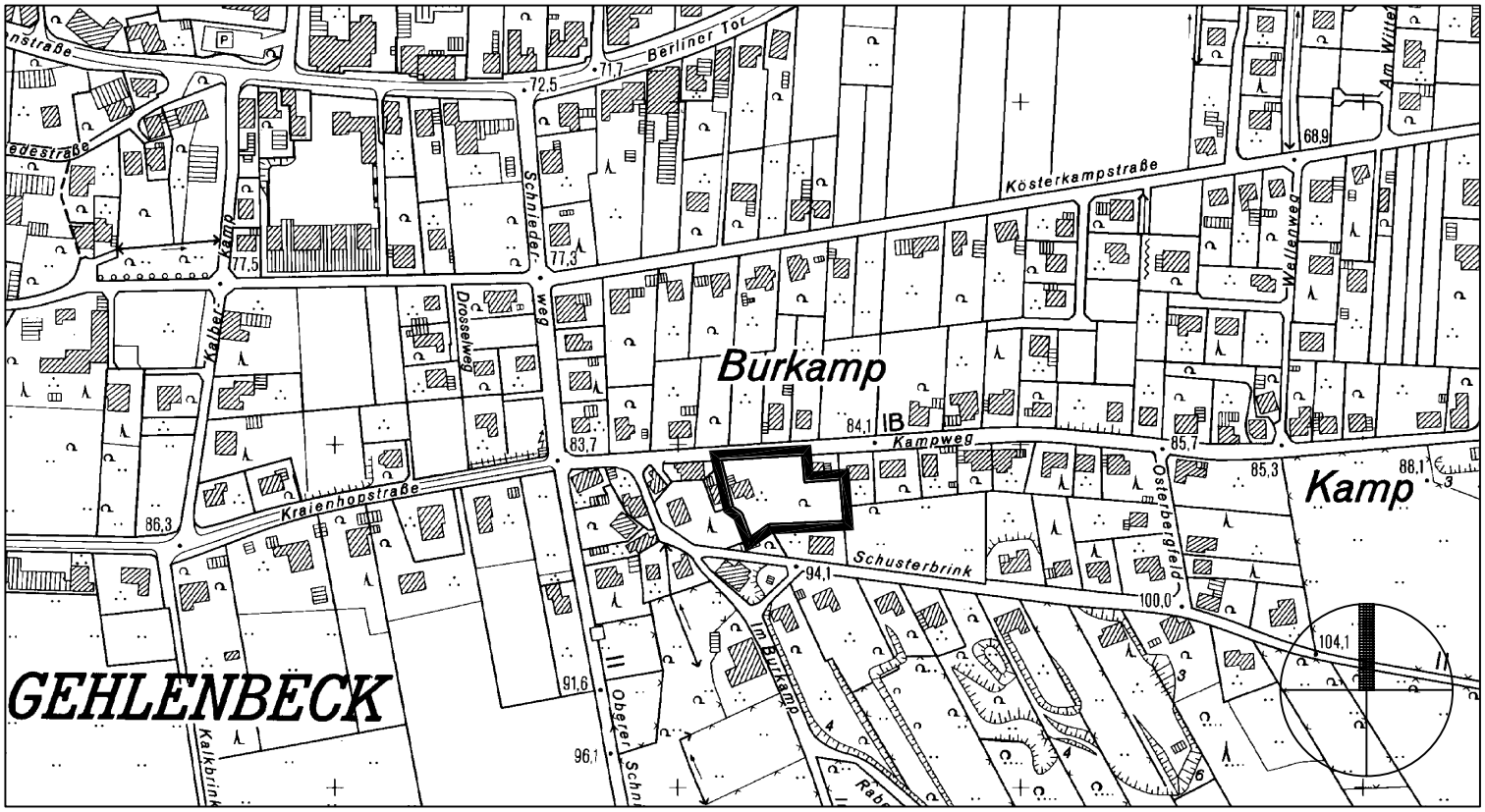
BEBAUUNGSPLAN NR. G 32 "Breitebusch" Ortsteil Gehlenbeck

Bestandteil dieses Bebauungs-
planes sind die Planzeichnung (Teil A)
und die textlichen Festsetzungen (Teil B).
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C)
einschl. Umweltbericht und ein
Grünordnungsplan.

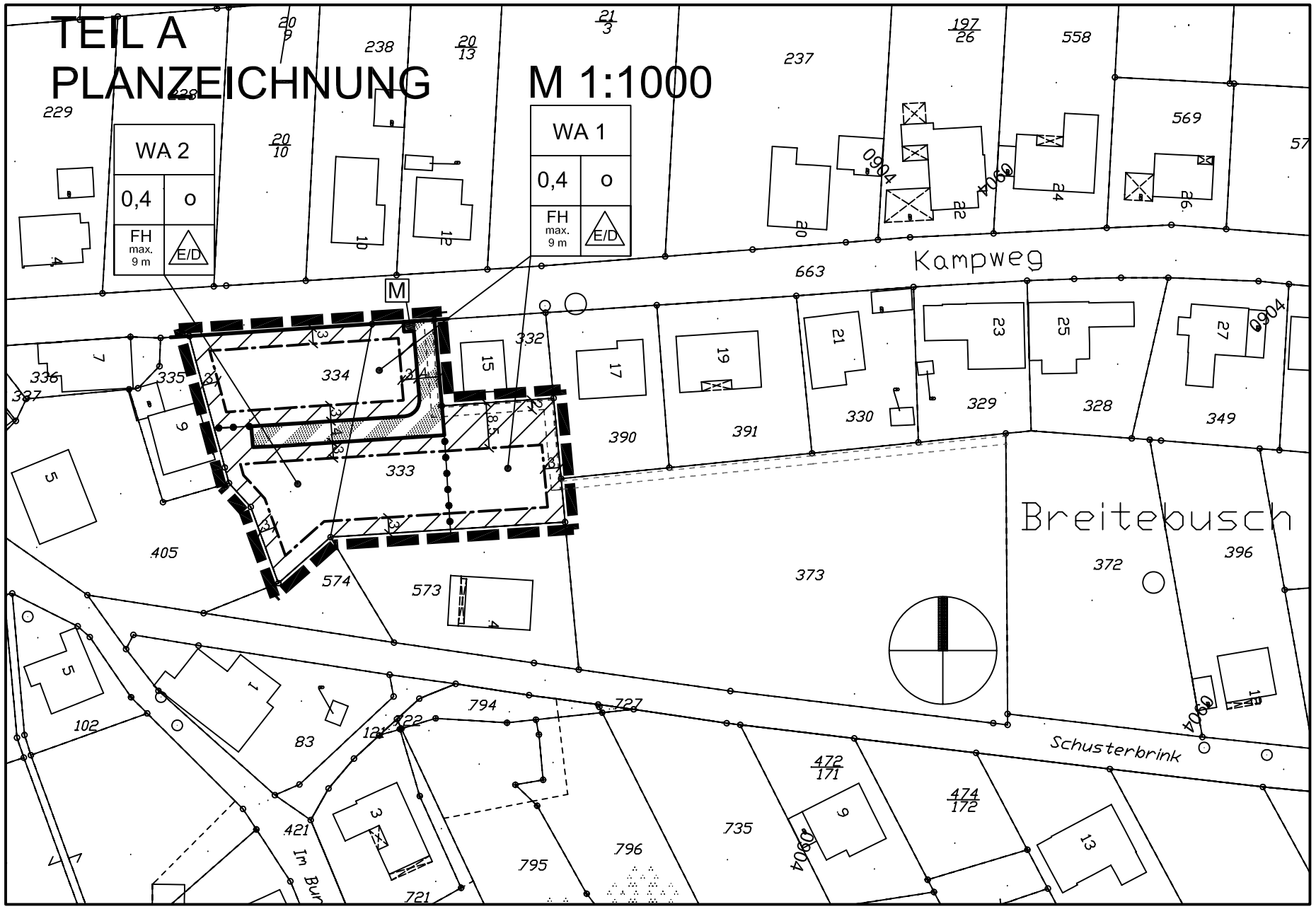
Planverfasser:

0.9
stadtplanung
olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98

O. Schramme, Dipl.-Ing.



Übersichtsplan M 1:5.000


TEIL A
PLANZEICHNUNG
M 1:1000
WA 2
0,4
o
FH
max.
9 m
E/D
WA 1
0,4
o
FH
max.
9 m
E/D
M
Kampweg
Breitebusch
Schusterbrink
Im Bu
0904
229
238
237
558
569
663
332
334
333
390
391
330
329
328
349
336
335
327
405
574
573
373
372
396
102
83
794
727
735
795
796
721
421
472/171
474/172

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (SGV NW 2023), in der derzeit geltenden Fassung,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung,
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.02.2000 (SGV. NW 232), in der derzeit geltenden Fassung,
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — **Allgemeines Wohngebiet** (gemäß § 4 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 14 BauNVO)

0,4 — **Grundflächenzahl** (gemäß § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

FH max. 9 m — **maximal zulässige Firsthöhe**
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

E/D — **Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
(gemäß § 22 (2) BauNVO)

3. Baugrenzen

Baugrenze
(gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (3) BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

private Straßenverkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(gemäß § 9 (7) BauGB)

14 — **Bemaßung in m**

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Ver- und Entsorger und der Stadt Lübbecke (gem. § 9 (21) BauGB)

M — **Abfallsammelplatz**

7. Nachrichtliche Übernahme

11 — **vorhandene Gebäude mit Hausnummer**

bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Kommunikation dienen.

§ 3 Grundflächenzahl
(1) Innerhalb des WA-1 Gebietes wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) Satz 4 BauNVO um bis zu 50 % durch Garagen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 u. 14 BauNVO ist zulässig.

(2) Innerhalb des WA-2 Gebietes wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 begrenzt. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,45 zugelassen werden. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) Satz 4 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 4 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Die max. Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) innerhalb der WA- Gebiete darf eine Höhe von 9 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.

§ 5 Maßnahmen zur Regulierung des Oberflächenwasserabflusses (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes durch geeignete technische Maßnahmen (z.B. durch Anlage von Zisternen oder eines Stauraumkanals) derart zurückzuhalten und gedrosselt an den in der Kampstraße vorhandenen Mischwasserkanal abzugeben, dass nur der natürliche Abfluss des unbebauten Geländes abflusswirksam wird. Hierfür ist ein Retentionsvolumen von mind. 2,5 m³ je 100 m² versiegelter Fläche vorzuhalten.

§ 6 Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt innerhalb des nördlichen Baufensters die Mittelachse der Straße "Kampweg" in der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage. Innerhalb des südlichen Baufensters wird als Bezugspunkt die Höhe der fertig hergestellten und ausgebauten privaten Straßenverkehrsfläche in der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage definiert.

§ 7 Externe Kompensationsmaßnahmen
Zum Ausgleich der durch die Bauleitplanung verursachten Eingriffe sind auf dem Flurstück 16/1 der Flur 13 in der Gemarkung Lübbecke insgesamt 5.628 WE durch Umwandlung des dortigen Fichtenforstes in einen naturnahen Laubmischwald mit der Leitbaumart Buche auf einer Fläche von mind. 2.814 m² aufzuwerten.

2. Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2 Dachformen und -Neigungen
Innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 bis 48 Grad zulässig. Pultdächer sind nicht zulässig.

3. Hinweise

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Gehlenbeck. Die entsprechenden Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Bodendenkmalschutz
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/ 52002-50; Fax 0521/ 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.