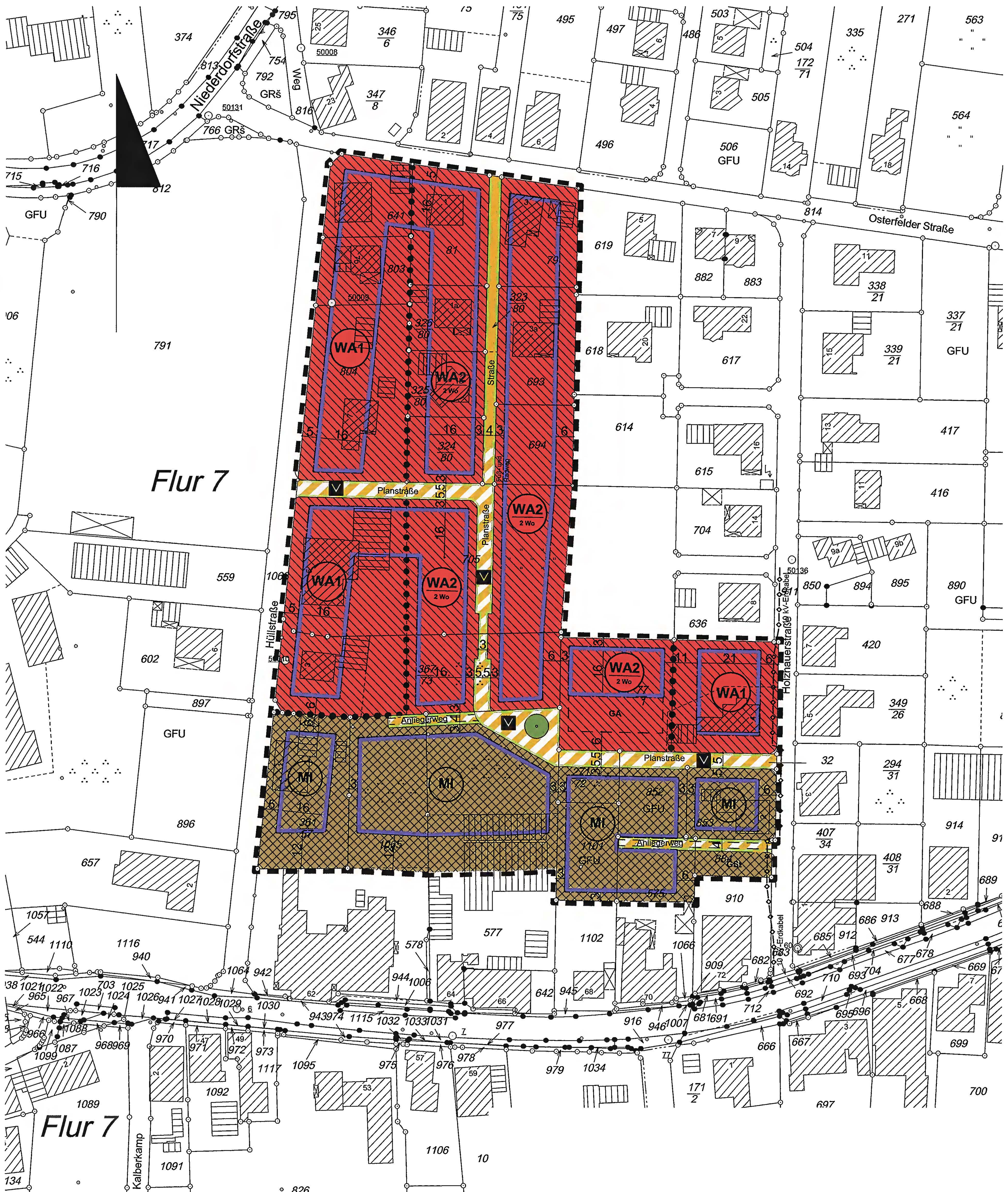
Stadt Lübbecke Gemarkung Gehlenbeck

Bebauungsplan Nr. G 33 "Östlich Hüllstraße"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



WA1/WA2	II	MI	II
GRZ 0,40	ED o	GRZ 0,50	o
TH max. 5,00 m ü. OK BZH FH max. 9,50 m ü. OK BZH	geneigte Dächer 20° - 45°	TH max. 6,50 m ü. OK BZH FH max. 9,50 m ü. OK BZH	FD, geneigte Dächer - 45°

Nutzungsplan M 1:1000; Geobasisdaten: Kreis Minden-Lübbecke Kataster- und Vermessungsamt MI-07-BSN-01767 - ALK

Planzeichen (gemäß Planz V 90)

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet
- WA 2 Wo – Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 – Grundflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse
- TH – max. Höhe baulicher Anlagen, hier: Traufhöhe
- FH – max. Höhe baulicher Anlagen, hier: Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 0 – Offene Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: - privat - Zweckbestimmung: Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: - öffentlich - Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg und Ver- und Entsorgungsträger
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: - öffentlich - Zweckbestimmung: verkehrsberuhigt

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

- unterirdisch (10 kV-Erdkabel)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- GA – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

  Zweckbestimmung: Garagen
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

1.0 Art der Baulichen Nutzung, gem. § 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB und gem. § 4 und 6 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2), gem. § 4 i.V.m. § 1 BauNVO
In den WA-Gebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmensweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Mischgebiet (MI), gem. § 6 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO
In den MI-Gebieten sind die allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

1.3 Höchzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In den WA-Gebieten sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) höchstens 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung, gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO

2.1 Zahl der Vollgeschoss, gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) und im Mischgebiet sind max. II Vollgeschosse zulässig.

2.2 Grundflächenzahl - GRZ, gem. §§ 16 und 19 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,40 zulässig. Im Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50 zulässig.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (Gebäude), gem. §§ 16 und 18 BauNVO

2.3.1 Traufhöhe
Die Traufe der Gebäude darf die mit dem Planzeichen TH max.festgesetzten Höhe von max. 5,00 (BZH, 2.3.4) im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) und max. 6,50 m im Mischgebiet (MI) nicht überschreiten. Traufe im Sinne dieser Feststzung ist die Schnittlinie der äußeren Wand mit der Außenseite der obersten Dachhaut.

2.3.2 Firsthöhe
Die Firsthöhe der Gebäude darf die mit dem Planzeichen FH max. festgelegte Höhe von max. 9,50 m (BZH, 2.3.4) im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) und im Mischgebiet (MI) nicht überschreiten. First im Sinne dieser Festsetzungen ist der obere Abschluss des Gebäudes.

2.3.3 Höhe Erdgeschossfußboden (Sockelhöhe)
Die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) darf die Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

2.3.4 Höhen- Bezugspunkt (BZH)
Alle Höhenangaben (unterer Bezugspunkt) werden ab Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen, angrenzenden Planstraße (öffentl. Verkehrsfläche), in der Mitte der Straßengrundstücksgrenze im Zustand des fertigen Ausbaus gemessen.

3.0 Bauweisen, Baugrenzen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§22 und 23 BauNVO

3.1 Bauweisen, gem. § 22 BauNVO
Im gesamten Planungsgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche, gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2.1 Stellplätze, Carports und Garagen, gem. § 12 und 21a BauNVO
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig.
Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich zulässig bis zu einem Abstand von 1,50 m zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche.
Vor Carports und Garagen ist zu den für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.

4.0 Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

4.1 Private Verkehrsflächen
Die privaten Verkehrsflächen - Anliegerwege - sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

4.2 Öffentliche Fuß- und Radwegeflächen
Die öffentlichen Fuß- und Radwegeflächen sind mit Fahrrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

5.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20

5.1 Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein standortheimischer Baum anzupflanzen. Die Lage des Baumes ist in der Planzeichnung festgelegt.

Örtliche Bauvorschriften, gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer

1.1 Dachformen und Dachneigung
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Im Mischgebiet sind weiterhin Flachdächer zugelassen.
Als Ausnahme sind für Nebenanlagen, Carports und Garagen auch Flachdächer sowie flach geneigte Dächer <20° zulässig.
Begrünte Dächer (Grasdächer) und Dächer mit erneuerbaren Energien (Sonnenenergieanlagen) sind bei gleicher Dachneigung auf den gesamten geeigneten Dachflächen zulässig.
Dächer von nebeneinanderstehenden Gebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind hinsichtlich Form und Neigung einheitlich zu gestalten.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mind. 35° zulässig. Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang sowie zwischen zwei Gauben ist ein Abstand von mindestens 0,75 m parallel zum Sparren in Richtung Traufe einzuhalten.

1.3 Dachgestaltung
Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachpfannen in gedeckten Farben folgender Töne zulässig: rot bis braun, anthrazit bis schwarz.
Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachdeckung (Ziegelformat, Farbe) auszuführen. Dächer von nebeneinanderstehenden Gebäude, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind hinsichtlich der Eindeckung einheitlich zu gestalten.
Glasierte Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Fassaden

2.1 Aussenwand- und Fassadengestaltung
Wandverkleidungen und Fassaden aus Metall oder Kunststof sowie Verblendungen, die Mauerwerk oder andere natürliche oder gebrannte Materialien nachahmen (Imitate) sowie spiegelnde Oberflächen - außer Glas, sind nicht zulässig.
Gebäude, die nicht im Sinne von § 14 BauNVO als Nebenanlagen gelten, sind in Blockhausweise nicht zulässig.
Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Farbgebung und Material einheitlich zu gestalten.

Nachrichtliche Angaben und Hinweise

1.0 Altlasten

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Wasser- bzw. Abfallbehörde, Kreis Minden-Lübbecke, umgehend zu unterrichten, ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen. Durch eine Ortsbegehung der Unteren Bodenschutzbehörde konnte jedoch ein Altlastenverdacht ausgeräumt werden.

2.0 Bodenfunde / Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes, Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Lübbecke als untere Denkmalschutzbehörde und dem westfälischen Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege Münster, Tel.: 02 51. 15 91 281), dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.0 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Zur Befestigung von Terrassen, Grundstückwegen und Zufahrten soll ein fugenreiches Pflaster wie z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster mit splitverfüllten, aufgeweiteten Fugen oder Kammern verwendet werden.

4.0 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Gehlenbeck. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten. Beeinträchtigungen des WSG sind durch die vorliegende Bauleitplanung jedoch nicht erkennbar.

Der Bau von Erdwärmesonden-Anlagen ist zum Schutz des Grundwassers nur unter strengen Auflagen gestattet.

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) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Verfahren

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 05.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 33, "Östlich Hüllstraße" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 23.06.2008

(Bürgermeisterin) (Schriftführer)

Der Aufstellungsbeschluss ist am 04.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 23.06.2008

Die Bürgermeisterin

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 11.01 bis einschließlich 04.02.2008 stattgefunden

Lübbecke, den 23.06.2008

Die Bürgermeisterin

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 02.04.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. G 33, "Östlich Hüllstraße" als Entwuf zugestimmt und dessen öffentlich Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 23.06.2008

(Bürgermeisterin) (Schriftführer)

Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. G 33 "Östlich Hüllstraße" ist am 08.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 23.06.2008

Die Bürgermeisterin

Die Planunterlagen und die Begründung haben in der Zeit vom 16.04. bis einschl. 16.05.2008 bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauen, Kreishausstraße 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Lübbecke, den 23.06.2008

Die Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 19.06.2008 gemäß § 10 BauGB sowie der §§ 7 (1) und 41 (1 g) der Gemeindeordnung NRW den Babauungsplan Nr. G 33 "Östlich Hüllstraße" als Satzung beschlossen.

Lübbecke, den 23.06.2008

(Bürgermeisterin) (Schriftführer)

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass die Satzung über den Bebauungsplan nebst Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauen, Kreishausstraße 2-4, öffentlich ausliegt.
Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich geworden.

Lübbecke, den 25.06.2008

Die Bürgermeisterin

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lübbecke, den

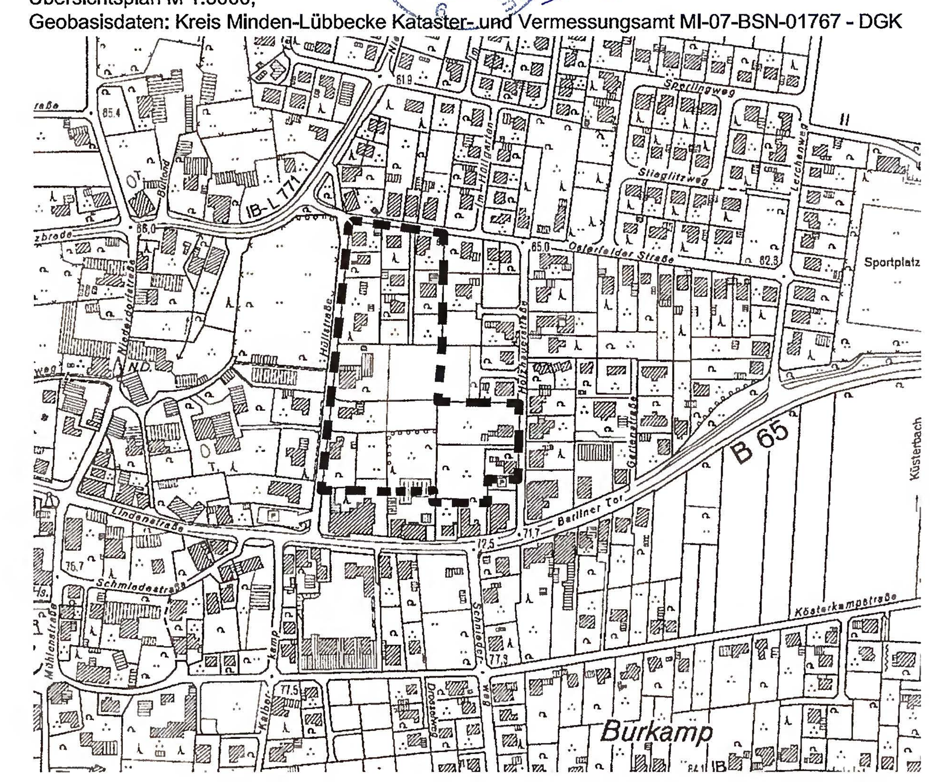
Die Bürgermeisterin

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 23.03.2009
Die Festlegung der Planung ist geometrisch eindeutig.

Minden, den 23. 4. 09

Kreis Minden-Lübbecke
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt -
Im Auftrage:

Übersichtsplan M 1:5000;
Geobasisdaten: Kreis Minden-Lübbecke Kataster- und Vermessungsamt MI-07-BSN-01767 - DGK



Stadt Lübbecke
Gemarkung Gehlenbeck

Bebauungsplan Nr. G 33
"Östlich Hüllstraße"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

StädtebauArchitektur
Dipl.-Ing. Annelie Langelahn

Leverner Straße 8 _ 32351 Stemwede
Fon: 0 57 45. 22 21 _ Fax: 0 57 45. 18 97
Mail: info@StaedtebauArchitektur.eu _ Mobil: 01 73. 60 33 590