Stadt Lübbecke Ortsteil Gehlenbeck

Bebauungsplan Nr. G 34 "Unterm Kalkofen"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

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 gültigen Fassung.
3. Gemeindeordnung 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

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Aufstellungsbeschluss:
Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 02.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G34 "Unterm Kalkofen" gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 27.02.2009

gez.: Lindemann (Bürgermeisterin) L.S. gez. : Pöttker (Schriftführer)

Der Aufstellungsbeschluss und die Offenlegung dieses Bebauungsplanes sind am 24.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 27.02.2009

L.S. gez.: Lindemann Die Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung:
Der Planentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 02.05.2008 bis einschl. 02.06.2008 bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauen, Kreishausstraße 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Lübbecke, den 27.02.2009

L.S. gez.: Lindemann Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 26.02.2009 gemäß § 10 BauGB sowie §§ 7(1) und 41 (1g) der Gemeindeordnung NRW den Bebauungsplan Nr. G34 "Unterm Kalkofen" als Satzung beschlossen.

Lübbecke, den 27.02.2009

gez.: Lindemann (Bürgermeisterin) L.S. gez. : Kelle (Schriftführer)

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.03.2009 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, Kreishausstraße 2 - 4, öffentlich ausliegt.
Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich geworden.

Lübbecke, den 18.03.2009

L.S. gez.: Lindemann Die Bürgermeisterin

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lübbecke, den 14.09.2009

Die Bürgermeisterin

Genehmigungsvermerke:

Planunterlage
© Geobasisdaten:
Kreis Minden - Lübbecke
Kataster- und Vermessungsamt
Mi-08-BSN-00358

Deutsche Grundkarte (DGK5):
© Geobasisdaten:
Kreis Minden - Lübbecke
Kataster- und Vermessungsamt
Mi-09-BSN-01038

Katasternachweis
Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmmt mit dem Katasternachweis vom 21.07.2009 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig und entspricht § 1 der Planzeichenverordnung.

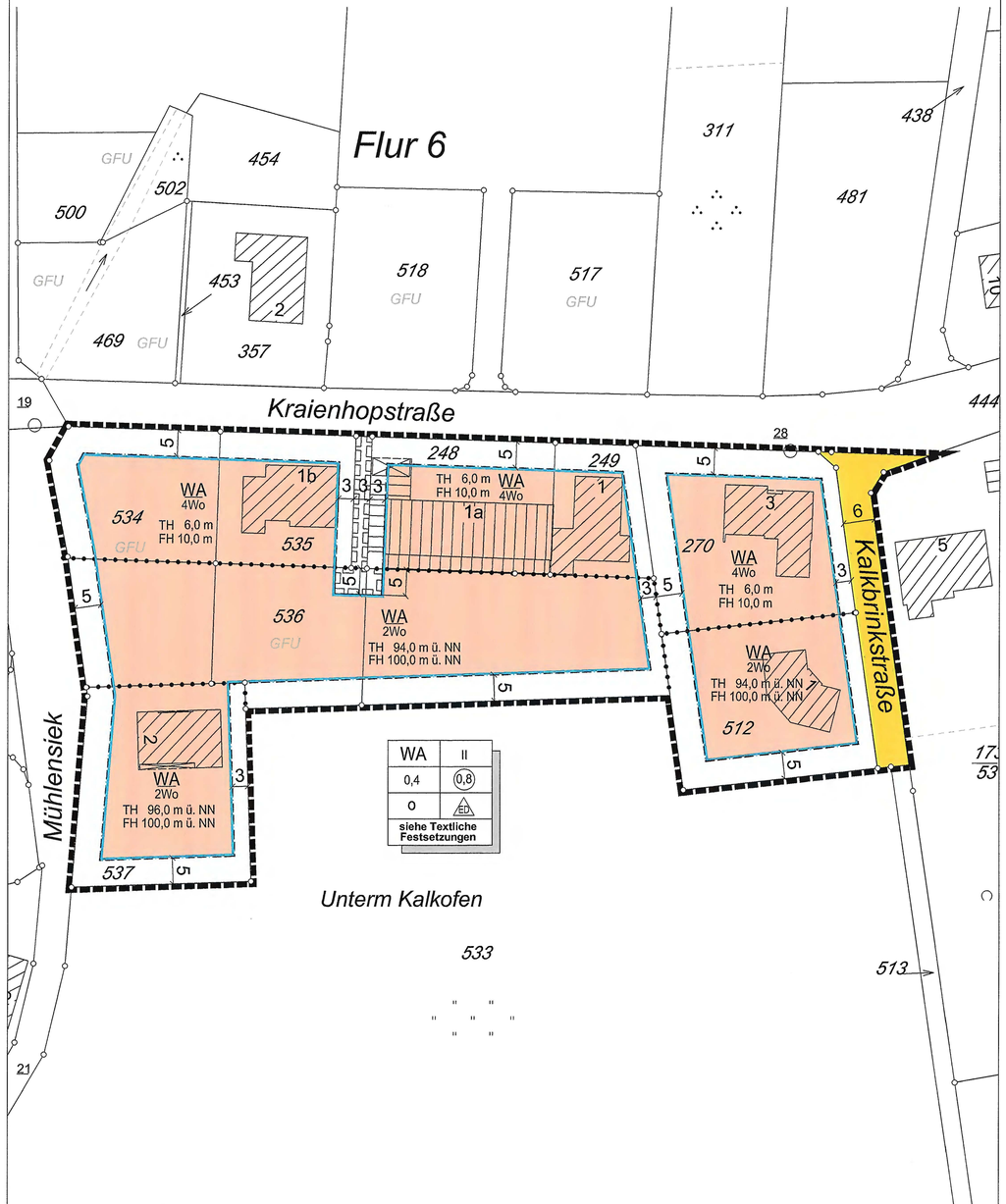
Minden, den 05.08.2009

L.S. Kreis Minden-Lübbecke
Der Landrat
-Kataster- und Vermessungsamt-
Im Auftrag:

gez. : Kleine

M. 1:500

0 25 50 75



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA — Allgemeine Wohngebiete
   - 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude
2. Maß der baulichen Nutzung
   - (0,8) — Geschossflächenzahl
   - 0,4 — Grundflächenzahl
   - II — Zahl der Vollgeschosse
   - TH — Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt bzw. über Normal Null (NN), hier: Traufhöhe
   - FH — Höhe baulicher Anlagen in m über Normal Null (NN) hier: Firsthöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - O — Offene Bauweise
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
5. Sonstige Planzeichen
   - Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1.1 WA - allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke

1.2 Zulässigkeiten von Ausnahmen im WA-Gebiet
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig.

2. **Garagen (§ 12 BauNVO)**
Garagen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Garagen dürfen eine Breite von 6,00 m nicht überschreiten. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche nur ausnahmsweise zulässig. Im Vorgartenbereich, d.h. dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Grenze der Straßenparzelle und der straßenseitigen Baugrenze sind Garagen unzulässig.

3. **Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
Untergeordnete Nebenanlagen und die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Die zulässige Nebenanlage darf eine max. Grundfläche von 12,0 m² und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten (gilt nicht für die der Versorgung des Gebietes dienenden Anlagen). Im Vorgartenbereich, d.h. dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie bzw. Grenze der Straßenparzelle und der straßenseitigen Baugrenze sind Nebenanlagen unzulässig (gilt nicht für die der Versorgung des Gebietes dienenden Anlagen).

4. **Überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Windfängen sowie Wintergärten um bis zu 3,0 m überschritten werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sind im Vorgartenbereich, d.h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze nicht zulässig.

5. **Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe**
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße und oberstem Punkt der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).
In den Bereichen mit einer Trauf- bzw. Firsthöhe über Normal Null (TH/FH ü. NN) bezeichnet das festgesetzte Maß die Höhe des Schnittpunktes der äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen bzw. den obersten Punkt der Dachhaut.

6. **Allgemeine Pflanzfestsetzungen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
In den Allgemeinen Wohngebieten ist auf den Baugrundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum alter regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Anlieger.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 34 "Unterm Kalkofen" der Stadt Lübbecke.

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform, Dachneigung
Zulässig sind für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, nur geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 20° und 45°.
Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Die Breite aller Dachaufbauten und -einschnitte darf zusammengerechnet nicht mehr als 1/3 der Traufläge des Daches betragen. Bei Doppelhäusern dient die Traufläge einer Dachseite pro Einzelgrundstück als Bemessungsgrundlage. Der lichte Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mind.1,50 m betragen.

1.3 Dacheindeckung, Dachfarbe
Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachpfannen in gedeckten Farben folgender Farbtöne zulässig: rot bis braun, anthrazit bis schwarz. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachdeckung (Ziegelformat/-farbe) auszuführen.

2. Nebenanlagen im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 3 dürfen von den Regelungen der örtlichen Bauvorschrift abweichen.

3. Im Geltungsbereich sind Abgrabungen zum Zwecke der Freilegung der Untersten Geschosse auf der Bergseite der Gebäude unzulässig.

HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

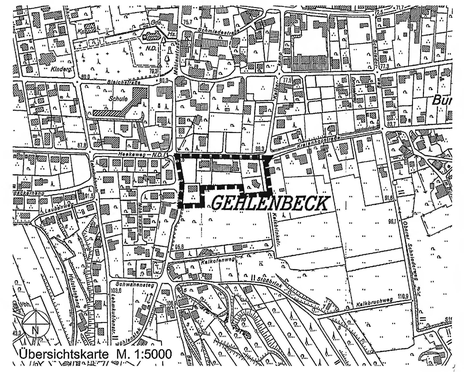
1. Die Bodenversiegelung soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Zur Befestigung von Terrassen, Grundstückswegen und Zufahrten soll ein fugenreiches Pflaster, wie z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster mit splittverfüllten, aufgeweiteten Fugen oder Kammern verwendet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

2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westf. Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege Münster, Tel. 02511591281) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16 und 16 DSchG).

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G34 "Unterm Kalkofen" liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Lübbecke-Masch". Die Bestimmungen sind zu beachten.

Stadt Lübbecke

Ortsteil Gehlenbeck



Bebauungsplan Nr. G34 "Unterm Kalkofen"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

gem. § 13a BauGB

- Satzung -

Wasserwirtschaft
Abwasertechnik
Wasserversorgung
Straßenbau - Verkehr

Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

Rheiner Landstraße 19-21
49078 Osnabrück
Telefon 05 41 / 9 40 03 - 0
Telefax 05 41 / 9 40 03 - 50
www.ibt-web.de

bearb.: vHHOH	geprüft: vH
Projekt-Nr.: 603.17	Osnabrück, den 12.01.2009
Maßstab: 1:500	gez.: i.A. von Hofen

Z:\Landsch\603017\Stadt\bS\Satzung1.dwg