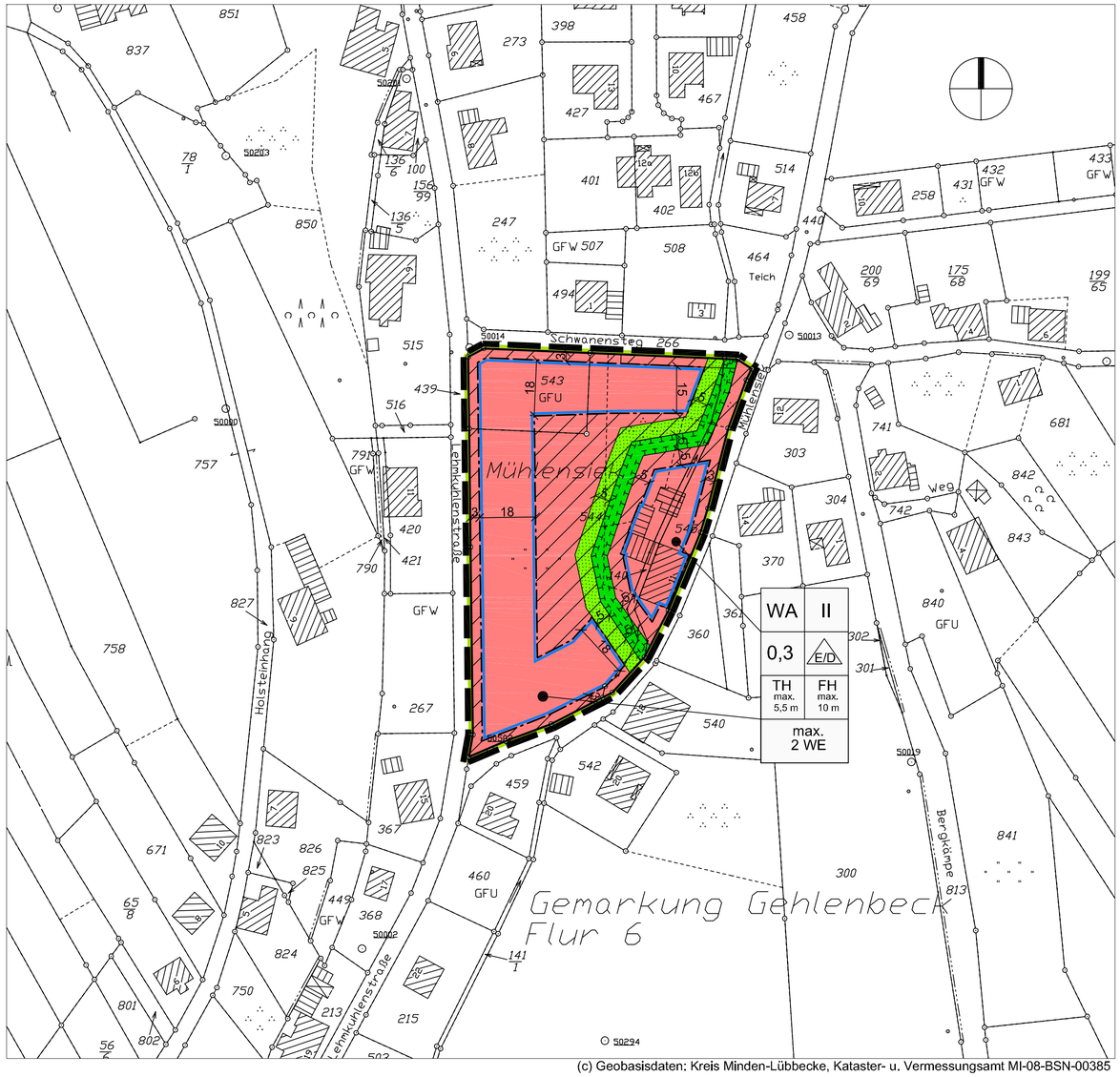
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1:1000



(c) Geobasisdaten: Kreis Minden-Lübbecke, Kataster- u. Vermessungsamt MI-08-BSN-00385

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung,
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (SGV. NW 232), in der derzeit geltenden Fassung,
- 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,
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) 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)

II — **zulässige Anzahl der Vollgeschosse** (gemäß § 16 (2) Nr.3 BauNVO)

0,3 — **Grundflächenzahl** (gemäß § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

TH max. 5,5 m — **maximal zulässige Traufhöhe** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

FH max. 10 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)

max. 2 WE — **max. 2 Wohneinhelten je Gebäude und Grundstück zulässig** (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3. Baugrenzen

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

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

Straßenbegrenzungslinie

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Grünflächen

(gemäß § 9 (1) Nr. 15 u. 20 BauGB)

Gewässerverlegung des "Gehlenbecker Bach"

Private Grünfläche "Räumstreifen"

6. Sonstige Planzeichen

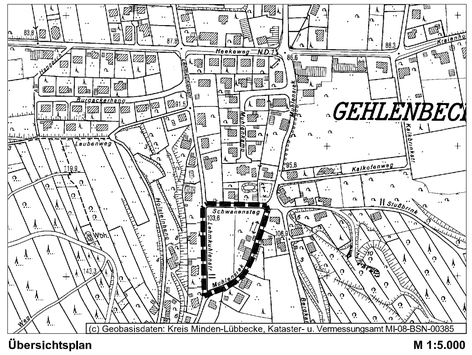
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gemäß § 9 (7) BauGB)

14 — **Bemaßung in m**

7. Nachrichtliche Übernahme

11 — **vorhandene Gebäude mit Hausnummer**

bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein



(c) Geobasisdaten: Kreis Minden-Lübbecke, Kataster- u. Vermessungsamt MI-08-BSN-00385

Übersichtsplan **M 1:5.000**

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und unzulässig.

§ 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
Innerhalb des WA- Gebietes wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 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.

§ 4 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Die max. Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) innerhalb des WA- Gebietes darf eine Höhe von 10 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Die max. Traufhöhe darf eine Höhe von 5,5 m nicht überschreiten. Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut, als Traufhöhe der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut definiert.

§ 5 Bezugspunkt
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Mittelachse der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Höhe der jeweiligen baulichen Anlage definiert, über die die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt. Die Höhe ist um die Differenz zwischen dem Bezugspunkt und dem angenommenen Schnittpunkt der der Straße zugewandten Gebäudeaußenwand mit der natürlichen Geländeoberkante zu korrigieren.

§ 6 Gewässerverlegung
Im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Gehlenbecker Bach in die "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 'Boden, Natur und Landschaft" zu verlegen und naturnah zu gestalten. Die Durchführung dieser Maßnahme kann im Rahmen externer Kompensationsmaßnahmen anderer Bauleitplanungen realisiert und die erzielte Wertsteigerung darauf angerechnet werden (gem. § 9 (1a) BauGB).

§ 7 Private Grünfläche
Die private Grünfläche dient der Unterhaltung des Gehlenbecker Bach nach erfolgter Umlegung gem. § 6 der textl. Festsetzungen. Bis zu diesem Zeitpunkt wird für die Fläche "nicht überbaubare Grundstücksfläche" festgesetzt. Ab dem Zeitpunkt der Umlegung ist die private Grünfläche zum Zweck der Gewässerunterhaltung von Nebenanlagen und Bepflanzungen frei zu halten.

2. Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 35 "Schwanensteg".

§ 2 Dachgestaltung
Als Material für die Dacheindeckungen der Hauptbaukörper sind nur Eindeckungen aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen in den Farbtönen "schwarz" bis "anthrazit" und "rot" bis "rotbraun" sowie Dachneigungen zwischen 25° und 48° Grad zulässig. Nebenanlagen (z.B. Garagen und Carports) sind auch mit geringeren Dachneigungen zulässig.

3. Hinweise

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 Stadt Lübbecke 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.

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone **III** A des Wasserschutzgebietes "Lübbecke -Masch". Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Umweltprüfung
Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

VERFAHREN

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 35 "Schwanensteg" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Lübbecke, den ..... (Bürgermeisterin) ..... (Schriftführer)	Der Aufstellungsbeschluss ist am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Lübbecke, den ..... (Bürgermeisterin)	Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschl. __.__.____ stattgefunden. Lübbecke, den ..... (Bürgermeisterin)	Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. G 35 "Schwanensteg" zugestimmt und dessen öffenliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Lübbecke, den ..... (Bürgermeisterin) ..... (Schriftführer)	Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. G 35 "Schwanensteg" ist am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Lübbecke, den ..... (Bürgermeisterin)	Die Planunterlagen und die Begründung haben in der Zeit vom __.__.____ bis einschl. __.__.____ bei der Stadt Lübbecke, FB Bauen, Kreishausstraße 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Lübbecke, den ..... (Bürgermeisterin)	Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 25.10.2007 gemäß § 10 BauGB sowie der §§ 7 (1) und 41 (1g) der Gemeindeordnung NW den Bebauungsplan Nr. G 35 "Schwanensteg" als Satzung beschlossen. Lübbecke, den ..... (Bürgermeisterin) ..... (Schriftführer)	Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ 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 ..... (Bürgermeisterin)	Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein. Lübbecke, den __.__.____ ..... Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand:07.03.2008 Die Festlegung der Planung ist geometrisch eindeutig. Minden, den __.__.____ .....

STADT LÜBBECKE

BEBAUUNGSPLAN NR. G 35 "Schwanensteg" Ortsteil Gehlenbeck

Satzungsausfertigung

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B). Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

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.