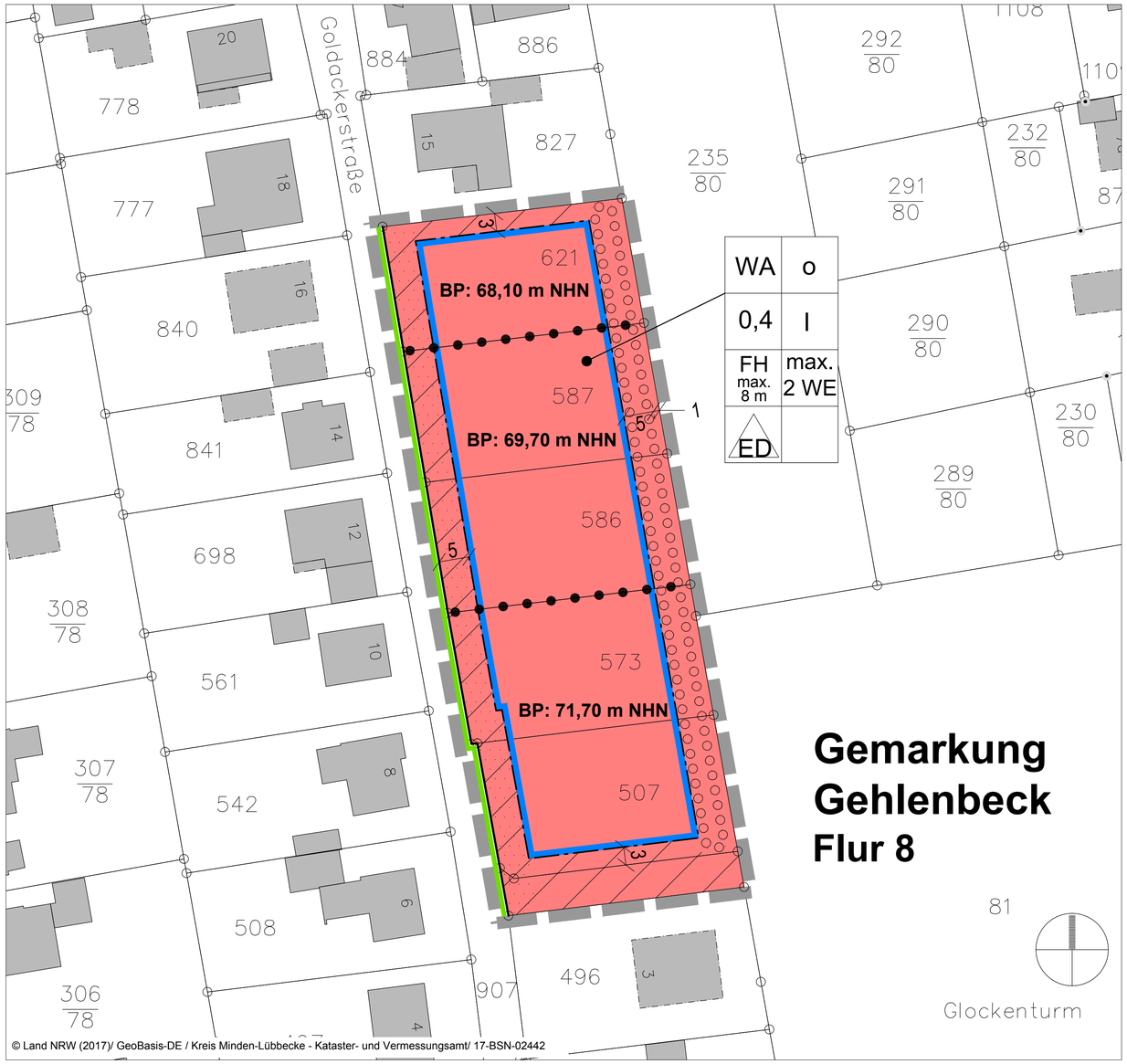
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



© Land NRW (2017)/ GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster- und Vermessungsamt/ 17-BSN-02442

Gemarkung Gehlenbeck

Flur 8

VERFAHRENSVERMERKE

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 29.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 40 "Goldackerstraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Lübbecke, den 21.09.2018 (Bürgermeister) (Schriftführer)	Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am 18.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Lübbecke, den 21.09.2018 (Bürgermeister)	Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 22.01.2018 bis einschl. 19.02.1018 stattgefunden. Lübbecke, den 21.09.2018 (Bürgermeister)	Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 21.03.2018 dem Bebauungsplan Nr. G 40 als Entwurf zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Lübbecke, den 21.09.2018 (Bürgermeister) (Schriftführer)	Die Offenlegung des Bebauungsplanes ist am 26.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Lübbecke, den 21.09.2018 (Bürgermeister)	Die Planunterlagen haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2018 bis einschl. 08.06.2018 bei der Stadt Lübbecke, Bereich Stadtplanung, Kreishausstraße 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Lübbecke, den 21.09.2018 (Bürgermeister)
Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 20.09.2018 gemäß § 10 BauGB sowie der §§ 7(1) und 41 (1g) der Gemeindeordnung NRW den Bebauungsplan Nr. G 40 "Goldackerstraße" als Satzung beschlossen. Lübbecke, den 21.09.2018 (Bürgermeister) (Schriftführer)	Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan Nr. G 40 "Goldackerstraße" mit dem Beschluss des Rates der Stadt Lübbecke vom 20.09.2018 übereinstimmt. Lübbecke, den 21.09.2018 (Bürgermeister)	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, Bereich Stadtplanung, Kreishausstr. 2-4, öffentlich ausliegt. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich geworden. Lübbecke, den __.__.____ (Bürgermeister)	Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis mit Stand vom 06.12.2017 überein. Die Festlegung der Planung ist geometrisch eindeutig und entspricht § 1 PlanzV. Minden, den 08.10.2018 (Dipl.-Ing. F. Brackmann)	Der Bebauungsplan wurde erstellt von: 0.9 stadtplanung olaf schramme dipl.-ing. stadtplanung stadtplaner aknw - srl Opferstraße 9 32423 Minden Tel: 0571 972695-96 Fax: 0571 972695-98 Minden, den 19.07.2018 (Dipl.-Ing. O. Schramme)	Diese Abschrift des Bebauungsplanes stimmt mit der Satzungsausfertigung überein. Lübbecke, den __.__.____ (Bürgermeister)

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 12 (6), 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,4 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

o — **offene Bauweise** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

ED — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gem. § 22 (2) BauNVO)

I — **max. Zahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

FH max. 8 m — **max. Firsthöhe** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

z.B. BP: 69,70 m — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN** (gem. § 18 BauNVO)

Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Maß der baulichen Nutzung - Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO)

max. 2 WE — **max. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

4. Grünordnerische Festsetzungen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Bemaßung in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
(1) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
(2) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gemäß §§ 12 (1, 6), 14 BauNVO)
(1) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.
(2) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten), sind nur Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) einschl. ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6 m beträgt und offene Kleingaragen in einem Abstand von mind. 3 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Diese Regelung darf je Baugrundstück nur einmal in Anspruch genommen werden.

§ 3 Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1,3) BauNVO)
(1) Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 Tiefe.

§ 4 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
(1) Auf der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je angefangene 10 m Grundstücksbreite ein hochstämmiger Obstbaum, Stammumfang 14-16 cm, 3xv anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
Weiterhin ist an der Grundstücksgrenze im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine mind. 1,2 m hohe Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.
(2) Die Anpflanzungen zu (1) sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige herzustellen.

§ 5 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)
(1) Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert. Maßgebend für die Ermittlung der Firsthöhen ist der jeweils festgesetzte Bezugspunkt in m NHN.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2 Dachgestaltung
(1) Es sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 25° und einer Maximalneigung von 45° zulässig.
(2) Für die Dacheindeckung ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig. Engobierte oder matt glänzende Edelengoben sind zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen allgemein zulässig.

§ 3 Fassadengestaltung
Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk und Putz sowie Holz in Brettstruktur zulässig. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser und die Verwendung von Baustoffimitationen (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen).
Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas) sind bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche zulässig.

§ 4 Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der "Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)", gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, max. 1,0 m betragen. Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstakettenzäune, Stabgitterzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 84 (1) BauO NRW geahndet werden.

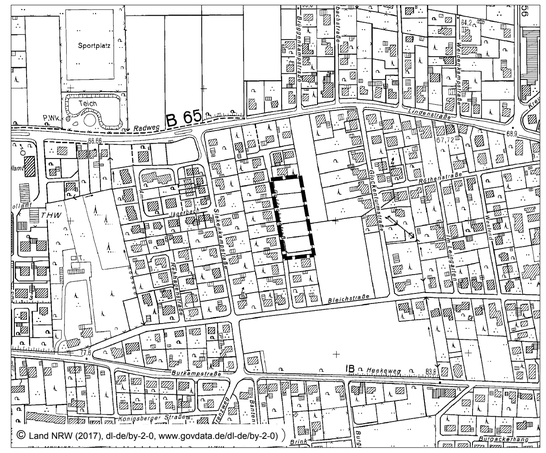
HINWEISE

Bodendenkmalschutz
Aufgrund von archäologischen Fundstellen in der Umgebung können auch im Plangebiet vorgeschichtliche Funde oder Befunde nicht ausgeschlossen werden. Daher ist rechtzeitig vor Baubeginn im Plangebiet eine archäologische Untersuchung und eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961), erforderlich.

Telekommunikationslinien
Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien der Telekom vermieden werden und z.B. im Falle einer Störung der ungehinderte Zugang zu diesen Leitungen möglich ist. Es wird empfohlen, dass sich die Bauausführenden vor Baubeginn über die gegenwärtige Lage dieser Linien informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Erdverlegte Stromleitungen
Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 907 eine erdverlegte Hausanschlussleitung (Strom), die nicht überbaut werden darf.

Abstände zur landwirtschaftlichen Fläche
Gem. §§ 41-43 NachbG NRW sind folgende Abstände zur östlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten: Einfriedungen - 50 cm; Hecken bis 2 m Höhe - 1 m, darüber - 2 m; Laubbäume je nach Art - 4-6 m; Obstbäume je nach Art - 2-4 m.



Übersichtsplan M 1:5.000

Stadt Lübbecke

Bebauungsplan Nr. G 40 "Goldackerstraße"

gem. § 13a BauGB

Abschrift

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

0.9 stadtplanung