Stadt Lübbecke Ortsteil Nettelstedt
Bebauungsplan Nr. N9
"Am Unterberg", 1. Änderung
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 Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 23.06.2005 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs 8 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 17.09.2007

..... (Bürgermeisterin) ..... (Schriftführer)

Der Aufstellungsbeschluss ist am 15.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 17.09.2007

..... Die Bürgermeisterin

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 02.06.2006 bis einschließlich 26.06.2006 stattgefunden.

Lübbecke, den 17.09.2007

..... Die Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung:
Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 16.11.2006 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 17.09.2007

..... (Bürgermeisterin) ..... (Schriftführer)

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanes ist am 29.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 17.09.2007

..... Die Bürgermeisterin

Der Planentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 06.02.2007 bis einschließlich 06.03.2007 bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauen, Kreishausstraße 2 - 4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Lübbecke, den 17.09.2007

..... Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 13.09.2007 gemäß § 10 BauGB sowie §§ 7(1) und 41 (1g) der Gemeindeordnung NRW diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Lübbecke, den 17.09.2007

..... (Bürgermeisterin) ..... (Schriftführer)

Inkraftreten:
Der Beschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 4 GO NRW am 27.09.2007 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 28.09.2007

..... Die Bürgermeisterin

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mir der Urschrift überein.

Lübbecke, den .....

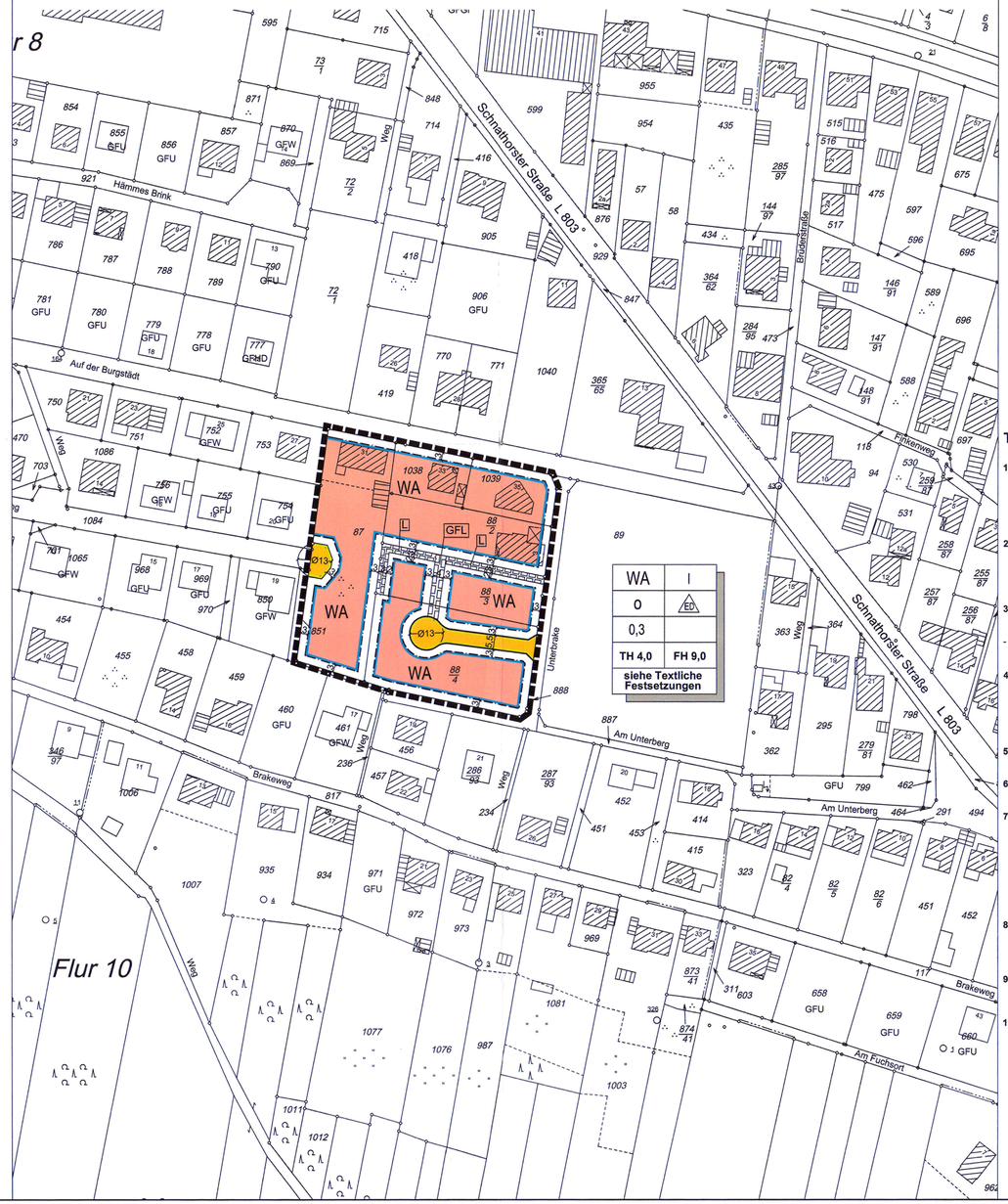
..... Die Bürgermeisterin

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

Minden, den .....
Kreis Minden-Lübbecke
Katasteramt .....

M. 1:1000

0 50 100 150



PLANZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA — Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,3 — Grundflächenzahl
   - I — Zahl der Vollgeschosse
   - FH — Höhe baulicher Anlagen, hier: Firsthöhe
   - TH — Höhe baulicher Anlagen, hier: Traufhöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - O — Offene Bauweise
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - Baugrenze
6. Verkehrsflächen
   - Strassenverkehrsflächen
   - Strassenbegrenzungslinie
15. Sonstige Planzeichen
   - GFL — Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
   - L — Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
   1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
   WA - allgemeines Wohngebiet
   1.2 Zulässigkeiten von Ausnahmen im WA-Gebiet (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
   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.

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)

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. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
   In den Allgemeinen Wohngebieten sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6. **Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
   Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m².

7. **Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)**
   Der Bezugshöhenpunkt ist der Schnittpunkt der Mittellinie der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder des zur Erschließung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Gebäudes (Gebäudeachse).

   Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe wird auf max. 0,80 m über dem Bezugshöhenpunkt festgesetzt.

   Abweichend hiervon beträgt für den südlichen Grundstücksteil des Flurstückes 87 zwischen der Straße "Am Sonnenhang" und dem Flurstück 888 die Bezugshöhe 114,50 m über NN.

8. **Bezugspunkte zur Ermittlung der Traufhöhe**
   Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses (unterer Bezugspunkt, siehe Textliche Festsetzung Nr. **7**) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen.

9. **Bezugspunkte zur Ermittlung der Firsthöhe**
   Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses (siehe Textliche Festsetzung Nr. 7) und dem höchsten Punkt der Außenseite der Dachhaut.

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

Äpfel:	Birnen:
Freiherr von Berlepsch	Alexander Lucas
Goldparmäne	Gellerts Butterbirne
Grahams Jubiläumsapfel	Pastorenbirne
Gravensteiner	
Graue Herbstrenette	Pflaumen, Zwetschgen, Renekloden:
Rote Sternrenette	Bühler Frühzwetschge
Weißer Klarapfel	Mirabelle von Nancy
	Wangenheims Frühzwetschge

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. N 9 "Am Unterberg" 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 innerhalb eines Bereiches zwischen 35° - 48°. 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 Traufläange des Daches betragen. Bei Doppelhäusern dient die Traufläänge 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.

1.4 Drempelhöhe
Die Drempelhöhe wird auf max. 1,00 m festgesetzt. (ab Oberfläche Fertigfußboden Dachgeschoss bis Oberfläche Dachhaut, in Verlängerung der Gebäudeaußenwand gemessen)

2. Außenwand- und Fassadengestaltung
Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten. Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig. Gebäude, die nicht im Sinne von § 14 BauNVO als Nebenanlagen gelten, sind in Blockhausbauweise nicht zulässig.

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

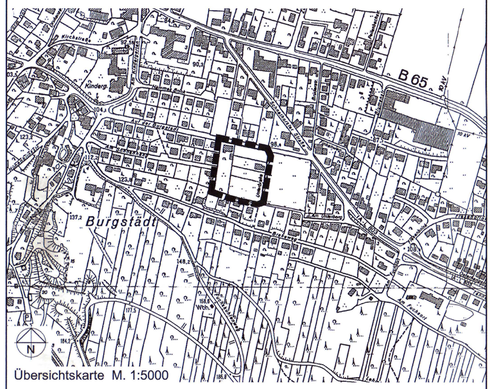
HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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. 0251591281) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16 und 16 DSchG).

3. Gemäß Runderlass des MURL vom 04.01.1988 sind die Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren zu beachten

Stadt Lübbecke
Ortsteil Nettelstedt



Übersichtskarte M. 1:5000

Bebauungsplan Nr. N9
"Am Unterberg"
1. Änderung
Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Plan Nr. 3 Satzung	bearb.: vH/Mk M: 1:1000
	Projekt-Nr.: 603.14
	Datei: Satzung1/603014c.dwg
	Osnabrück, den 11.04.2007

Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner Beratende Ingenieure GbR
Rheiner Landstraße 19-21
49078 Osnabrück
Telefon 0541/94003-0
Telefax 0541/94003-50

Stadtplanung · Landschaftsplanung · Wasserwirtschaft · Straßenbau