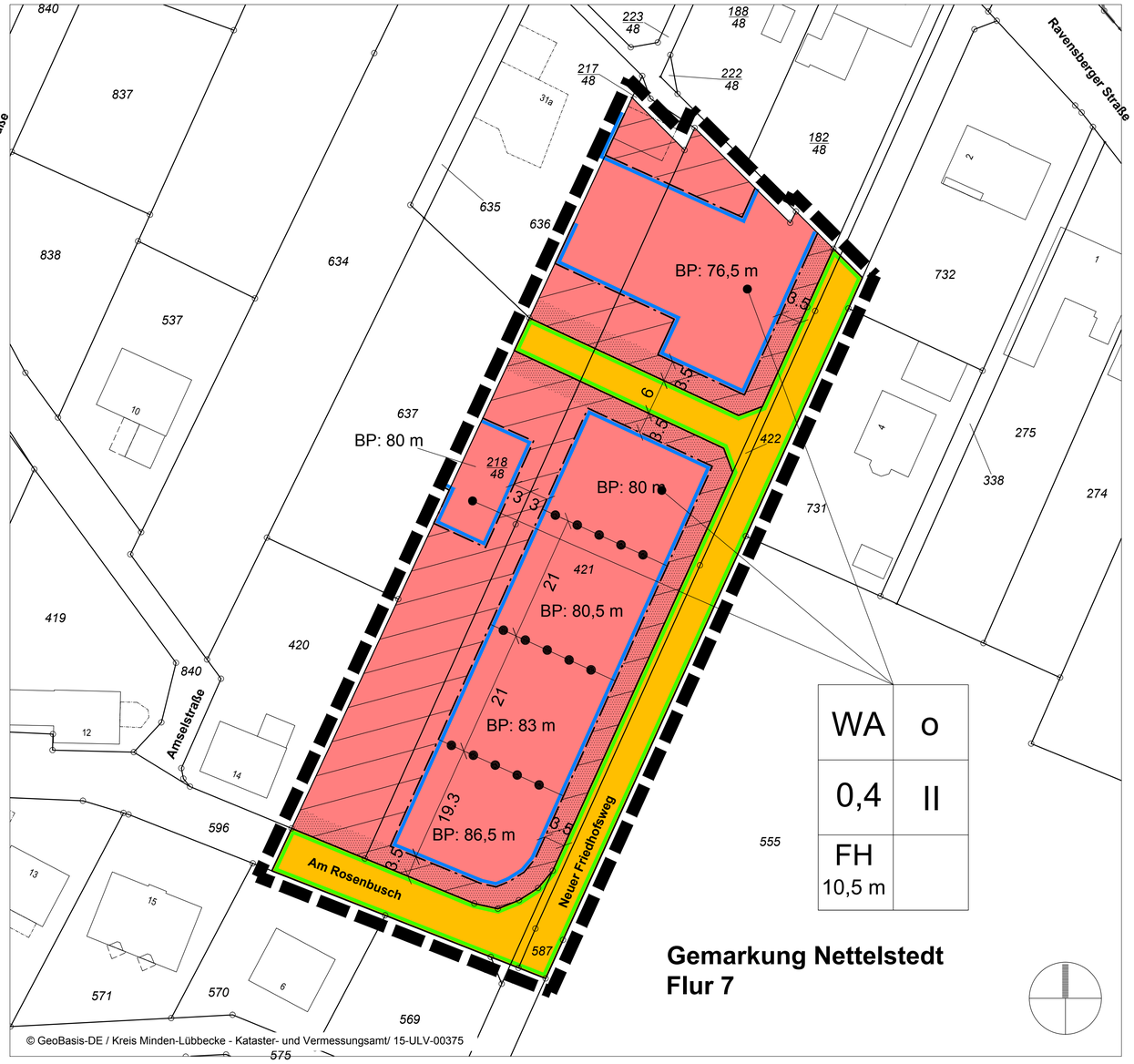
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



VERFAHRENSVERMERKE

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 17.02.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 10 "Östlich Amselstraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Lübbecke, den 19.09.2016 (Bürgermeister) (Schriftführer)	Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am 06.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Lübbecke, den 19.09.2016 (Bürgermeister)	Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben vom 01.03.2016 stattgefunden. Lübbecke, den 19.09.2016 (Bürgermeister)	Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 13.04.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Lübbecke, den 19.09.2016 (Bürgermeister) (Schriftführer)	Die Offenlegung des Bebauungsplanes ist am 06.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Lübbecke, den 19.09.2016 (Bürgermeister)	Die Planunterlagen haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2016 bis einschl. 17.06.2016 bei der Stadt Lübbecke, Bereich Stadtplanung, Kreishausstraße 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Lübbecke, den 19.09.2016 (Bürgermeister)
Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 15.09.2016 gemäß § 10 BauGB sowie der §§ 7(1) und 41 (1g) der Gemeindeordnung NRW die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N10 "Östlich Amselstraße" als Satzung beschlossen. Lübbecke, den 19.09.2016 (Bürgermeister) (Schriftführer)	Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N10 "Östlich Amselstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit dem Beschluss des Rates der Stadt Lübbecke vom 15.09.2016 übereinstimmt. Lübbecke, den 19.09.2016 (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 11.12.2015 überein. Die Festlegung der Planung ist geometrisch eindeutig. Minden, den 03.08.2016 (ÖBVI)	Diese Abschrift des Bebauungsplanes stimmt mit der Satzungsausfertigung überein. Lübbecke, den __.__.____ (Bürgermeister)	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 24.06.2016 (Dipl.-Ing. O. Schramme)

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB u. § 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)

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

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

FH max. 10,5 m — **max. Firsthöhe baulicher Anlagen** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

BP: xx m NHN — **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m über NHN** (gem. § 18 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedliche Höhe baulicher Anlagen in m über NHN (Bezugspunkt) (gem. § 1 (4) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

4. Sonstige Planzeichen

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

Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Bemaßung in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 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 unzulässig.

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gemäß §§ 12 (1), 14 BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

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

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 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

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 festgesetzte Bezugspunkt in m üNN.

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
Für die Dacheindeckung geneigter Dächer ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig. Engobierte oder matt glänzende Edelengoben sind zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dächern sind 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.

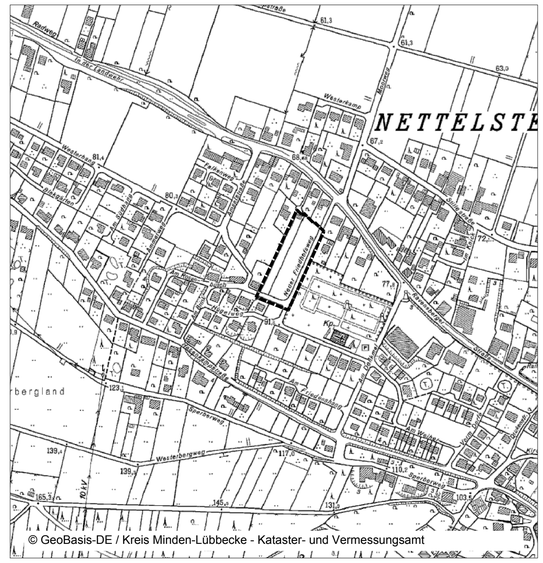
§ 4 Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der "Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen", gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, max. 1,0 m betragen. Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstakettenzäune 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
Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden.
Im Plangebiet ist insbesondere mit Spuren aus der Zeit der römischen Besatzung Germaniens unter Kaiser Augustus zu rechnen. Mit entsprechenden Funden und Befunden ist daher zu rechnen.

Die Entdeckung ist der Stadt Lübbecke, Tel.: 0571/ 89-220) und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).



Übersichtsplan M 1:5.000

Stadt Lübbecke

Bebauungsplan Nr. N 10 "Östlich Amselstraße" 1. Änderung

gem. § 13a BauGB

Abschrift für den Auftraggeber

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

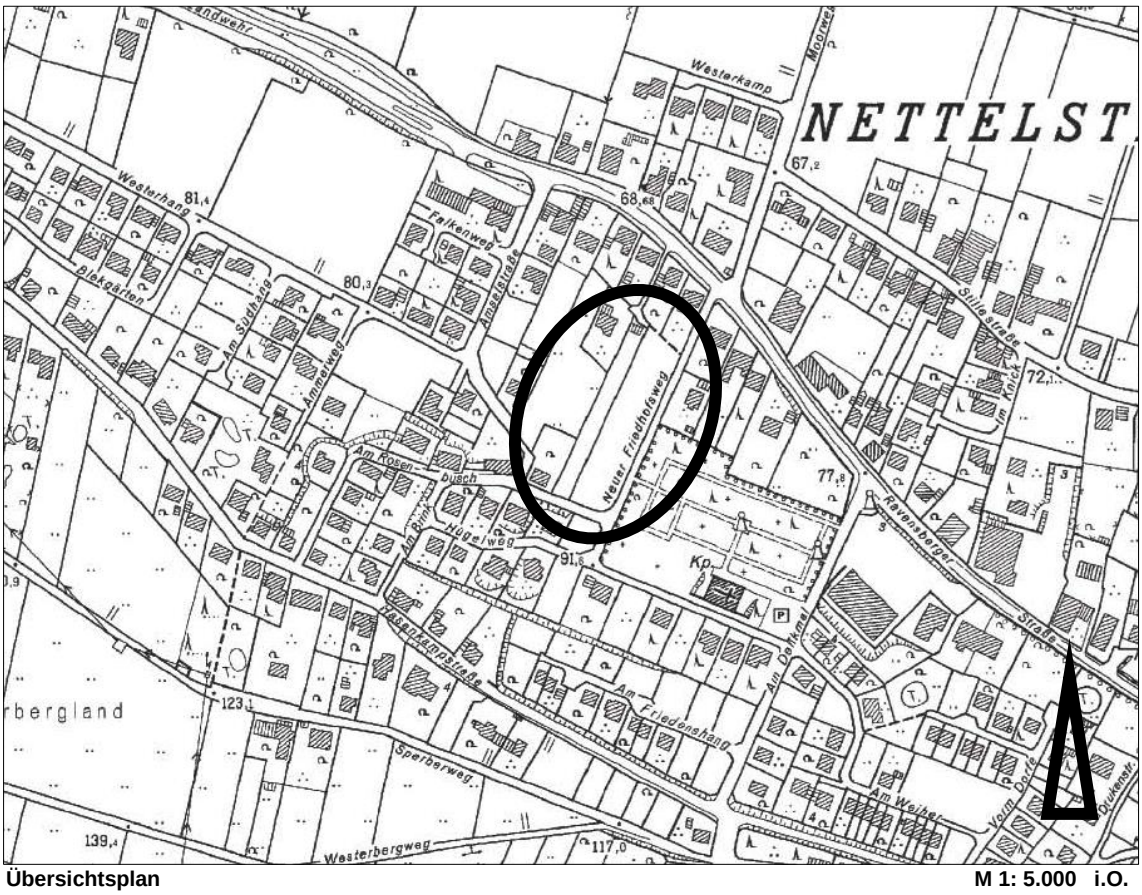
0.9 stadtplanung

Stadt Lübbecke

Begründung -Teil C-

zum Bebauungsplan Nr. N 10 „Östlich Amselstraße“ 1. Änderung

gem. § 13a BauGB



Übersichtsplan **M 1: 5.000 i.O.**

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Planverfasser:

o.9 stadtplanung olaf schramme

Dipl.-Ing. Stadtplanung
Stadtplaner AKNW, SRL
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
schramme@o-neun.de

Inhalt

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN 4

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN 4

3 LAGE IM RAUM / BESTAND 5

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 5
3.2 ZUSTAND DES PLANGEBIETES 5
3.3 IMMISSIONEN / ALTLASTEN 7

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 7

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 7

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 8

6 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES 8

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 9

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 9
7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 9
7.3 BAUWEISE 10
7.4 BAUGRENZEN 10
7.5 VERKEHRSFLÄCHEN 10

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 11

8.1 DACHGESTALTUNG 11
8.2 FASSADENGESTALTUNG 11
8.3 EINFRIEDUNGEN 11

9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT 12

9.1 BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND UMWELTAUSWIRKUNGEN 12
9.2 ARTENSCHUTZ 14

10 VER- UND ENTSORGUNG 15

10.1 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG 15
10.2 ABWASSERBESEITIGUNG 15
10.3 ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG 15
10.4 ABFALLBESEITIGUNG 15

11 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 15

12 HINWEISE 17

12.1 BODENDENKMALPFLEGE 17

13 FLÄCHENBILANZ 17

14 KOSTEN 17

ANLAGE 17

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Bauordnung NRW (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV.NRW. S. 294),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert am 03.02.2015 (GV.NRW. S. 208),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Nettelstedt der Stadt Lübbecke östlich der Amselstraße, westlich an den Neuen Friedhofsweg angrenzend.

Für den Änderungsbereich besteht bereits der Bebauungsplan Nr. N 10 „Östlich Amselstraße“, der im Jahr 1987 rechtskräftig wurde. Dieser setzt innerhalb seines Geltungsbereiches zwischen den Straßen In der Landwehr / Amselstraße / Am Rosenbusch / Neuer Friedhofsweg „Reine-“ bzw. „Allgemeine Wohngebiete“ mit einer zulässigen I- bis II-geschossigen, offenen Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und eine Verkehrsfläche zwischen Amselstraße und Neuer Friedhofsweg fest, um die rückwärtigen Planbereiche zu erschließen. Darüber hinaus ist im südöstlichen Bereich eine „Grünfläche“ festgesetzt.

Die Festsetzung dieser Grünfläche resultierte aus den Darstellungen des seinerzeit wirksamen FNP. Mit der Neuaufstellung des FNP (2006) wurde diese Fläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Gemäß den Darstellungen des FNP bestehen für diese Bereiche nun Bauwünsche, denen die Festsetzung einer Grünfläche entgegensteht.

Da die Fläche für eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches in besonderem Maße geeignet ist, soll der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnungsbauliche Nutzung des Plangebietes entsprechend der Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes der Stadt Lübbecke.

Die Stadt Lübbecke hat demnach nach § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten, soll daher ein Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, in dem insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die über-

baubaren Grundstücksflächen sowie die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Flächen verbindlich geregelt werden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung (UP) gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes wird nicht erforderlich, da die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat) oder Europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sind.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Nettelstedt im Bereich östlich der Amselstraße, westlich an den Neuen Friedhofsweg angrenzend.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Nettelstedt, Flur 7 die Flurstücke 421, 218/48, 422 tlw. und 587 tlw. (jeweils Neuer Friedhofsweg) und 596 tlw. (Am Rosenbusch) mit einer Plangebietsgröße von rd. 6.524 m².

Die räumliche Grenze des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.2 Zustand des Plangebietes

Der Änderungsbereich wird gegenwärtig als Wiese genutzt. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden. Die nähere Umgebung des Änderungsbereiches wird durch I- bis II-geschossige straßenbegleitende Wohnhäuser geprägt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche westlich des Änderungsbereiches stellen sich ebenfalls als Wiese dar. Östlich des Plangebietes befindet sich zudem ein Friedhof mit angeschlossener Kapelle.

Darüber hinaus befinden sich in der weiteren, fußläufigen Umgebung des Plangebietes Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen (z.B. Friseur, Bäcker, Nahversorger) im Bereich der Ravensberger Straße.



Abbildung 1: Änderungsbereich, Blickrichtung Norden



Abbildung 2: Luftbild, Lage des Plangebietes

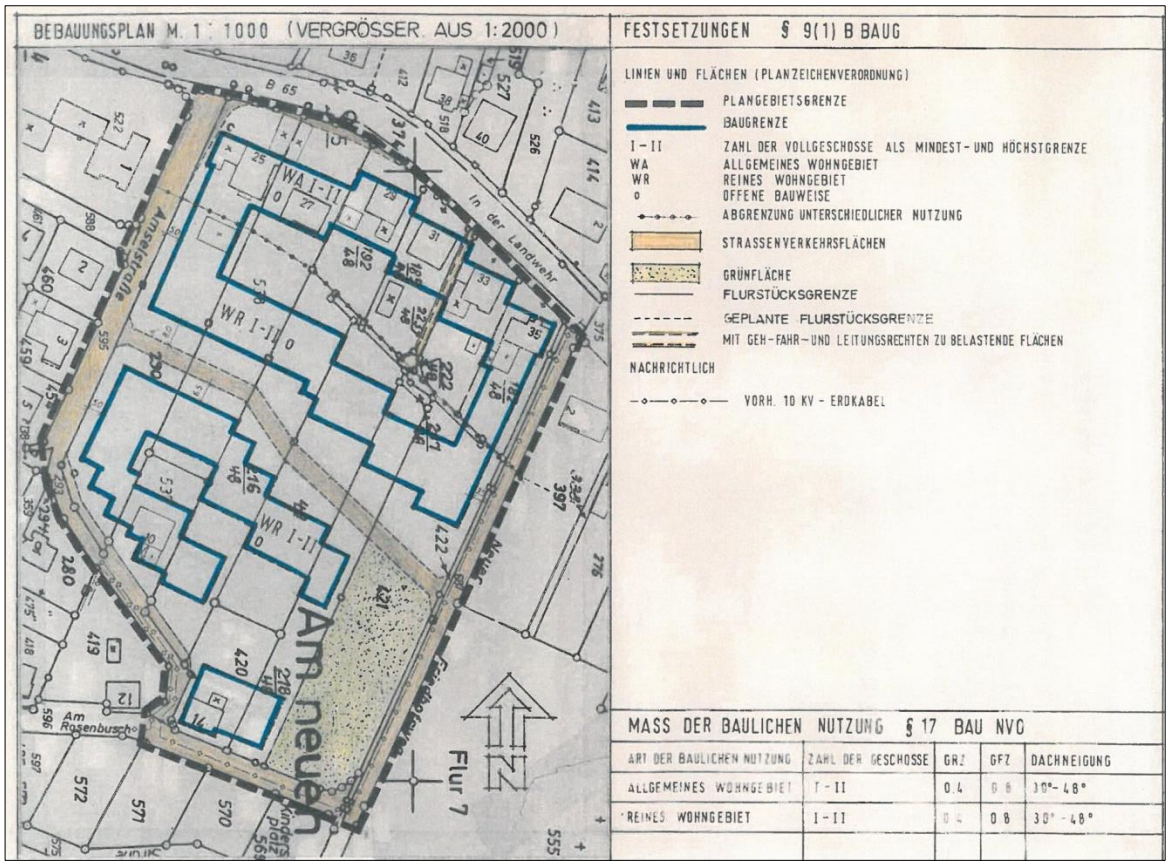


Abbildung 3: Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. **N10**, unmaßstäbliche Verkleinerung

3.3 Immissionen / Altlasten

Vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus.

In Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen liegt der Bereich des Bebauungsplanes in zweiter Reihe der B 65. Es ist jedoch nicht mit unzumutbaren Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

Altlasten oder Ablagerungen sind innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung nicht bekannt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lübbecke stellt für den Änderungsbereich eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die angrenzenden Flächen sind weitgehend ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich im Osten grenzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ an.

Über den Ortsteil Nettelstedt verläuft weiterhin die Darstellung einer Richtfunkstrecke.

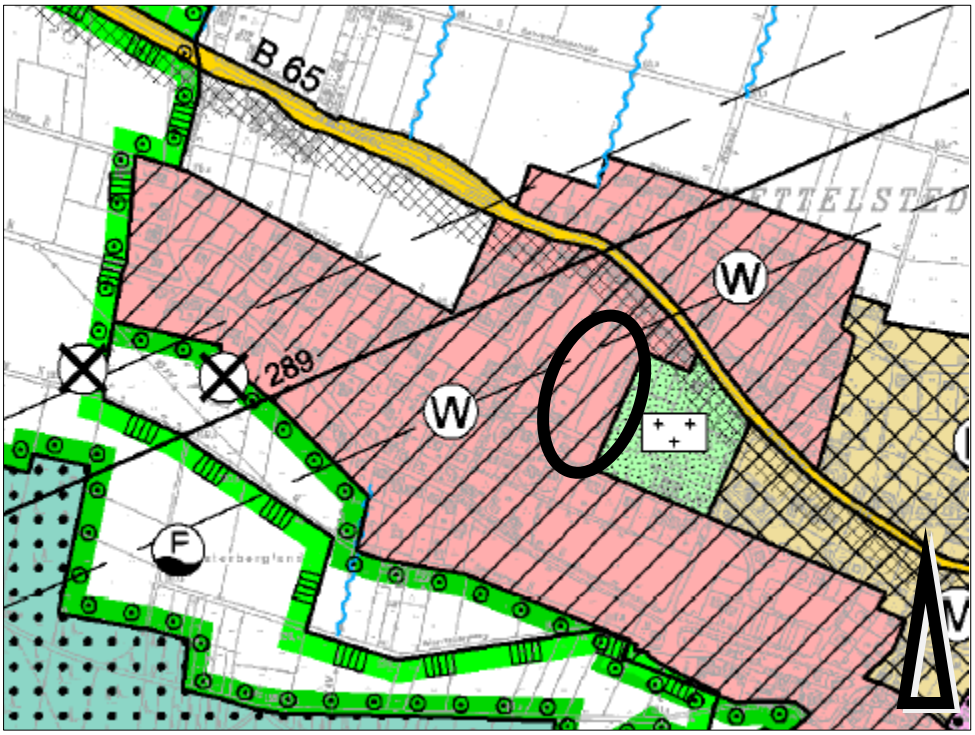


Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Lübbecke

Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das hier geplante Vorhaben grundsätzlich gegeben und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind, wird entsprochen.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des Plangebietes geschaffen werden.

Insbesondere für die südöstlich im Plangebiet festgesetzte Grünfläche soll so eine wohnbauliche Nutzung entsprechend den Vorgaben des FNP planungsrechtlich gesichert werden.

Zudem soll die innere Erschließung des Plangebietes so angepasst werden, dass eine optimale Nutzung der Grundstücke ermöglicht wird. Dazu wird die festgesetzte Verkehrsfläche nunmehr rechtwinklig auf den Neuen Friedhofsweg geführt.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes soll das städtebauliche Konzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erhalten bleiben und eine sinnvolle Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsbereiches ermöglicht werden.

6 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über den Neuen Friedhofsweg und Am Rosenbusch gewährleistet. Über die B65 ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücksfläche soll wie bisher über die Festsetzung einer Verkehrsfläche zwischen Neuer Friedhofsweg und Amselstraße sichergestellt werden. Innerhalb des Änderungsbereiches soll diese jedoch räumlich

etwas verlagert werden, um eine effektive Nutzung der im Änderungsbereich gelegenen Grundstücke zu gewährleisten.

An den Öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die Haltestelle Moorweg angebunden. Hier verkehren die Linien 512 und 513 in Richtung Lübbecke und Minden.

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Darin sind gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden im Allgemeinen Wohngebiet nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sich diese Nutzungen auf Grund ihres Flächenanspruches (Gartenbaubetriebe) und zu erwartenden Nutzungsintensität und des Verkehrsaufkommens (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen), dass sich z.T. bis in die Nachtstunden erstrecken kann, störend auf die vorhandenen, vorwiegend durch Wohnen geprägten Nutzungsstrukturen auswirken können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das WA-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße (§ 19 BauNVO) an.
Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des WA-Gebietes auf 2 Geschosse begrenzt. Die nähere Umgebung ist ebenfalls durch 1- bis 2-geschossige Wohnhäuser geprägt, so dass sich das Plangebiet auch hinsichtlich der Höhenentwicklung an die vorhandenen Strukturen anpasst.
Die GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, so dass insgesamt eine Versiegelung des Baugrundstücks von bis zu 60% zulässig ist.

Um die Höhe der entstehenden Gebäude zu begrenzen, wird zusätzlich eine maximale Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt.
Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika bei Flachdächern) definiert.
Maßgebend für die Ermittlung der Firsthöhen ist der festgesetzte Bezugspunkt. Entsprechend der Geländeneigung im Plangebiet mit einer nach Norden abfallenden Topographie wird das Plangebiet in Bereiche mit unterschiedlichen Bezugspunkten unterteilt, so dass sich eine an die vorhandene Topographie angepasste Entwicklung der Gebäudehöhen ergibt.

7.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, wie sie auch im Bereich der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung üblich ist.

Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

7.4 Baugrenzen

Innerhalb des Plangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen (bauliche Hauptanlagen) durch die Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen entsprechen weitestgehend den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen unter Einbeziehung der bislang als Grünfläche festgesetzten Fläche im Ursprungsbebauungsplan. Im Gegenzug zur Ausweisung neuer Bauflächen wird das im Süden, parallel zur Straße Am Rosenbusch gelegene Baufenster reduziert, so dass hier weiterhin nur 1 Bebauungsmöglichkeit besteht.

Die südlich neu festgesetzte Baugrenze orientiert sich an den vorhandenen Verkehrsflächen und hält zu diesen einen Abstand von 3,5 m ein. Zur nördlich geplanten Verkehrsfläche hält die Baugrenze einen Abstand von ebenfalls 3,5 m, zur östlich angrenzenden Flurstücksgrenze einen Abstand von 3 m ein.

Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstände zu den Nachbargrundstücken gem. § 6 BauO NRW bleiben durch die Festsetzung der Baugrenzen unberührt und sind weiterhin zu beachten.

7.5 Verkehrsflächen

Um die verkehrliche und technische Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches planungsrechtlich zu sichern, wird eine 6 m breite Verkehrsfläche, die im Neuen Friedhofsweg mündet, festgesetzt.

Diese schließt im Westen an die bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche an, so dass die Durchführung des Bebauungsplanes westlich an das Plangebiet angrenzend unverändert möglich bleibt.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u. ä. stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um dem Wohngebiet durch gestalterische Festsetzungen ein einheitliches optisches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige ortsbildprägende Kriterien unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Umgebung zu geben. Zu diesen Kriterien zählt auch die Schaffung einer einheitlichen Raumwirkung.

Um eine einheitliche Raumwirkung zu erzielen, die sowohl dem Plangebiet wie auch der Umgebung gerecht wird, werden daher Festsetzungen getroffen, die der Schaffung und Gestaltung dieses Raumes und seiner Wirkung dienen.

Neben den qualifizierten Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise, haben auch die Gestaltung der Baukörper Wirkung auf diesen räumlichen Eindruck.

Daher werden auch Festsetzungen zur Kubatur der Baukörper und deren Gestaltung getroffen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

8.1 Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können, die das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen können. Engobierte oder matt glänzende Edelengoben sind zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen allgemein zulässig.

8.2 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), da diese zu einer gebietsfremden und untypischen Gestaltung der Baukörper führen würden.

Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas) sind bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche zulässig.

8.3 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der "Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen", gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, max. 1,0 m betragen, um eine freie Sicht in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten und eine einheitliche Gestaltung der Grundstückseinfriedungen im Übergangsbereich zwischen privatem und öffentlichem Raum zu erzielen.
Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstakettenzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.

9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Da es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt, gilt der Eingriff gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde nicht durchgeführt, da die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundflächenzahl weniger als 20.000 m² beträgt (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft sind nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt.

9.1 Beschreibung des Umweltzustandes und Umweltauswirkungen

9.1.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird anhand der Kriterien Leben, Gesundheit und Wohlbefinden beurteilt.
Die Baufläche liegt an der Straße „Neuer Friedhofsweg“. Die neu geplante Wohnbebauung ist durch die umgebenden Häuser vor direkten Verkehrsimmissionen der B 65 abgeschirmt. Gleichzeitig ist das Plangebiet aufgrund der zentralen Lage im Ort gut an die bestehenden Versorgungseinrichtungen im Bereich der Ravensberger Straße angebunden, die fußläufig erreichbar sind.
Ebenfalls fußläufig erreichbar ist das im Süden gelegenen Wiehengebirge, dass eine hohe Bedeutung für die Naherholung aufweist.

Mögliche Beeinträchtigungen treten in Form von Lärm während der Bauphase auf. Diese sind temporär und werden daher als gering eingeschätzt.

9.1.2 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet und die nähere Umgebung sind bereits durch anthropogene Nutzungen geprägt. Das Plangebiet selbst wird als Wiese genutzt. Auf Grund der Lage im Ortskern und des hohen Störungsgrades sind keine Vorkommen von störungsempfindlichen Arten zu erwarten.

Das Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten, Amphibien oder Reptilien ist im Plangebiet nicht zu erwarten.
Nicht auszuschließen ist das Vorkommen von Fledermäusen, die die Wiesenstrukturen als Nahrungshabitat nutzen können. Bruthabitate sind auf Grund der dafür erforderlichen fehlenden Strukturen (z.B. Altbaumbestände mit Höhen oder Spalten, Gebäude) nicht vorhanden.

Durch den naturfernen Charakter des Wiesengrundstücks im Bereich der überbaubaren Flächen sind die Auswirkungen auf die Tierwelt als gering einzuschätzen.

9.1.3 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wird durch Grünflächen geprägt. Für den nördlich gelegenen Teilbereich des Plangebietes bestehen bereits Baurechte. Lediglich die Grünfläche im Südosten wird für eine Bebauung erstmalig in Anspruch genommen.
Durch die künftige Wohnnutzung werden sich strukturierte Gartenbereiche und ggf. entsprechende Bepflanzungen im Plangebiet entwickeln, die Lebensraumhabitate für Kleintiere, Insekten und Vögel bieten können.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen ist nicht erkennbar.

9.1.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die genauen Grundwasserstände des Plangebiets sind nicht bekannt.
Ebenso liegt das Plangebiet nicht im Bereich von Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebieten
Auf Grund der Lage am Nordhang des Wiehengebirges kann das Auftreten von Schichtwasser nicht ausgeschlossen werden.
Durch die Zunahme der versiegelten Fläche verringert sich die Grundwasserneubildungsrate geringfügig.
Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht zu erwarten.

9.1.5 Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet ist dem Pseudogley zuzuordnen.
Die Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet ist nicht bewertet.[1]

Durch die zulässige Bebauung wird erstmals eine Überbauung bislang unversiegelter Flächen im Bereich der bislang festgesetzten Grünfläche ermöglicht.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als mäßig eingestuft.

9.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Großräumig gesehen liegt das Plangebiet im atlantischen Klimabereich. Der Raum Lübbecke weist als Teil des Norddeutschen Flachlandes alle klimatischen Merkmale eines Gebietes in der Westwindzone der mittleren Breiten auf. Das Wetter ist wechselhaft und unbeständig. Die Sommer sind nur mäßig warm, die Winter bleiben meist mild, damit ist die Jahresschwankung der Temperatur relativ gering.
Die Klimaverhältnisse im Flachland zeichnen sich durch relativ hohe Temperaturen (über 8,5 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (um 680 mm/a) aus. Zum Wiehengebirge im Süden nehmen die Niederschläge bis auf 800 mm/a zu.

Stadtklimatisch betrachtet liegt das Plangebiet in einer Zone, die durch eine Wohnbebauung in offener Bauweise mit anschließenden Gärten geprägt ist.

Die geplante Bebauung führt durch Versiegelung zu einer Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse. Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme keine signifikanten Veränderungen zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlage an und auf den Gebäuden grundsätzlich zulässig, so dass hier auch eine Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft ist nicht erkennbar.

[1] Geologischer Dienst NRW, 2007

9.1.7 Schutzgut Landschaft

Die das Plangebiet umgebenden Flächen werden vorrangig durch1- bis 2-geschossige Wohnhäusern mit daran anschließenden Gärten geprägt. Die Gebäude entstanden zumeist Mitte bis Ende des 20. Jahrhunderts.

Östlich angrenzend befindet sich der Friedhof Nettelstedt, der keine größeren Gehölzstrukturen aufweist.

Im Süden stellt der Zug des Wiehengebirges die natürliche Grenze des wahrzunehmenden Landschaftsbildes dar.

Die künftige Bebauung wird sich in die bestehenden Bebauungsstrukturen im Bereich Amselstraße, Neuer Friedhofsweg und Am Rosenbusch einfügen.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden als gering eingestuft.

9.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten.
Bodendenkmäler gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW sowie Baudenkmäler gem. § 2 Abs. 2 DSchG sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

Fern- oder Sichtbeziehungen zu außerhalb des Plangebietes gelegenen Denkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

9.1.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen untersuchten Schutzgütern zu erkennen.

9.2 Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes prüfen zu können, wurde eine Artenschutzprüfung i.S.d. § 44 BNatSchG durchgeführt[2].

Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

> „Die im Messtischblatt MTB 3618 „Hille, Quadrant 3“ aufgeführten geschützten Arten wurden hinsichtlich der Auswirkungen durch die Veränderungen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. N 10 „Östlich Amselstraße“ bewertet.
>
> Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass die Veränderungen durch die Überplanung einer Grünfläche nicht zu Verschlechterungen der Erhaltungszustände planungsrelevanter Tierarten führen.
>
> Der Verlust von ca. 5.102 m² Intensivgrünland führt zu keinen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, da es sich um eine innerörtliche Freifläche ohne weitere besondere Strukturen handelt. Sie liegt isoliert von anderen Biotopelementen innerhalb eines von Wohngebieten geprägten Siedlungsgebietes und weist

[2] Artenschutzprüfung (SAP) nach §§ 44, 45 BNatSchG, o.9 Landschaftsarchitekten + Ingenieure, W. Hanke, Opferstraße 9, 32423 Minden, März 2016

keine Verbindungen zu den außerhalb des Ortes Nettelstedt befindlichen Landschaftsräumen auf.

Es sollten Oberbodenarbeiten auf der Wiese in der Zeit vom 1.3. bis 1.8. eines Jahres nur nach vorhergehender Begehung einer fachkundigen Person erfolgen, wenn hierbei keine artenschutzrechtlichen Konflikte durch die geplante Maßnahme festgestellt worden sind.“

Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Konflikte oder die Erforderlichkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden somit nicht erkennbar.

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Gebäude, die im Plangebiet entstehen, können an die vorhandene Trinkwasserversorgung im Bereich des Neuen Friedhofsweg angeschlossen werden.

Hierüber ist über die vorhandenen Wasserentnahmestellen (Hydranten) auch die Versorgung mit Löschwasser mit einer Entnahmeleistung von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 h gewährleistet.

10.2 Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser kann über den vorhandenen Mischwasserkanal im Neuen Friedhofsweg beseitigt werden. Dieser ist für die Aufnahme des zusätzlich anfallenden Abwassers grundsätzlich geeignet und entsprechend dimensioniert.

10.3 Elektrizitätsversorgung

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch Stadtwerke Lübbecke bereitgestellt.

10.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die örtliche Müllabfuhr vorgenommen.

11 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. N 10 wird ein Bereich im Ortsteil Nettelstedt überplant, für den bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Der Ursprungsbebauungsplan ermöglicht für den Bereich zwischen Amselstraße und Neuer Friedhofsweg schon jetzt eine wohnungsbauliche Nutzung der meisten Flächen innerhalb des Plangebietes.

Lediglich eine Fläche im Bereich Neuer Friedhofsweg / Am Rosenbusch war als „Grünfläche“ entsprechend der Darstellungen des ursprünglichen FNP festgesetzt.

Mit der Neuaufstellung des FNP (2006) wurde diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt, da hier kein Erfordernis mehr für die Sicherung einer Grünfläche erkennbar war.

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan an den wirksamen FNP der Stadt Lübbecke angepasst. Somit wird mit dieser Änderung den städtebaulichen Zielen der Stadt Lübbecke entsprochen und zusätzlich eine sinnvolle Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsbereiches ermöglicht.

Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar, da diese Nutzungen ebenfalls dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO entsprechen und sich die geplante Bebauung in diese Nutzungsstruktur einfügen wird.

Der Anschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes an den weiterhin rechtswirksamen Ursprungsbebauungsplanes außerhalb des Änderungsbereiches mit dem Anschluss der verlagerten Planstraße sowie der Anschluss an die bestehenden Baufenster ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

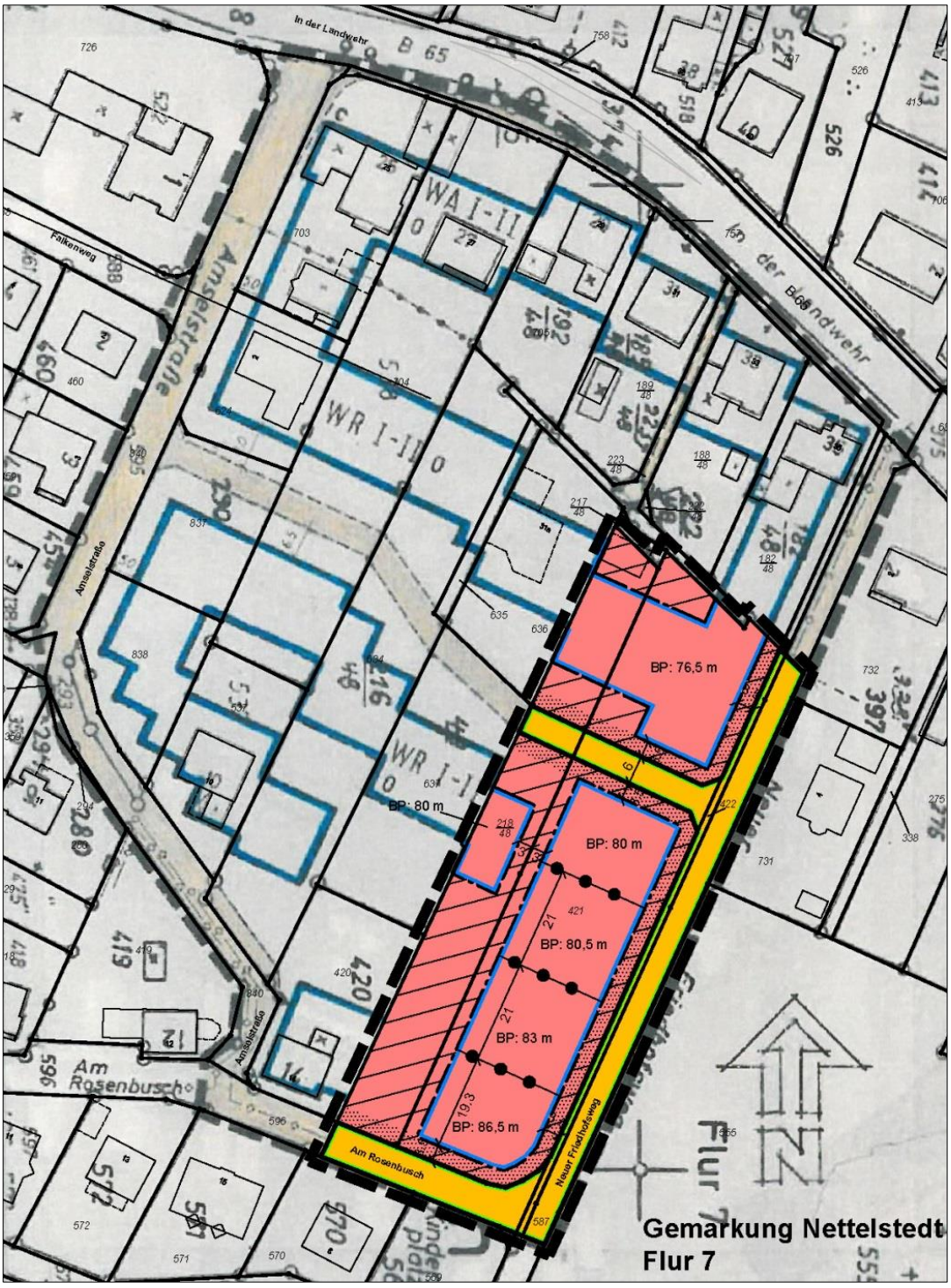


Abbildung 5: Überlagerung der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ursprungsplan

12 HINWEISE

12.1 Bodendenkmalpflege

Bei Erdarbeiten können kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, z.B. Bauspuren, Mauerreste, Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt werden.

Im Plangebiet ist insbesondere mit Spuren aus der Zeit der römischen Besatzung Germaniens unter Kaiser Augustus zu rechnen. Mit entsprechenden Funden und Befunden ist daher zu rechnen.

Die Entdeckung ist der Stadt Lübbecke, Tel.: 0571/ 89-220) und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

13 FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	**Fläche in m², ca.**
Allgemeines Wohngebiet	5.102 m²
Verkehrsfläche	1.422 m²
Gesamt	**6.524 m²**

14 KOSTEN

Der Stadt Lübbecke entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich

ANLAGE

Artenschutzprüfung (ASP) i.S.d. § 44 BNatSchG, o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, März 2016