Stadt Lübbecke Ortsteil Obermehnen

Bebauungsplan Nr. O7

"Am Osterfeld", 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 29.09.2005 die Aufstellung die Änderung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs 8 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 31.03.2006

(Bürgermeisterin) (Schriftführer)

Der Änderungsbeschluss ist am 21.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 31.03.2006

Die Bürgermeisterin

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 02.11.2005 bis einschließlich 17.11.2005 stattgefunden.

Lübbecke, den 31.03.2006

Die Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung:
Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 08.12.2005 dem Änderungsentwurf zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den 31.03.2006

(Bürgermeisterin) (Schriftführer)

Die Offenlegung dieser Bebauungsplanänderung ist am 14.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den 31.03.2006

Die Bürgermeisterin

Der Planentwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 22.12.2005 bis einschließlich 27.01.2006 bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauen, Kreishausstraße 2 - 4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Lübbecke, den 31.03.2006

Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 23.03.2006 gemäß § 10 BauGB sowie §§ 7(1) und 41 (1g) der Gemeindeordnung NRW diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Lübbecke, den 31.03.2006

(Bürgermeisterin) (Schriftführer)

Inkrafttreten:
Der Beschluss der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 4 GO NRW am 30.03.2006 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 31.03.2006

Die Bürgermeisterin

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mir der Urschrift überein.

Lübbecke, den .....

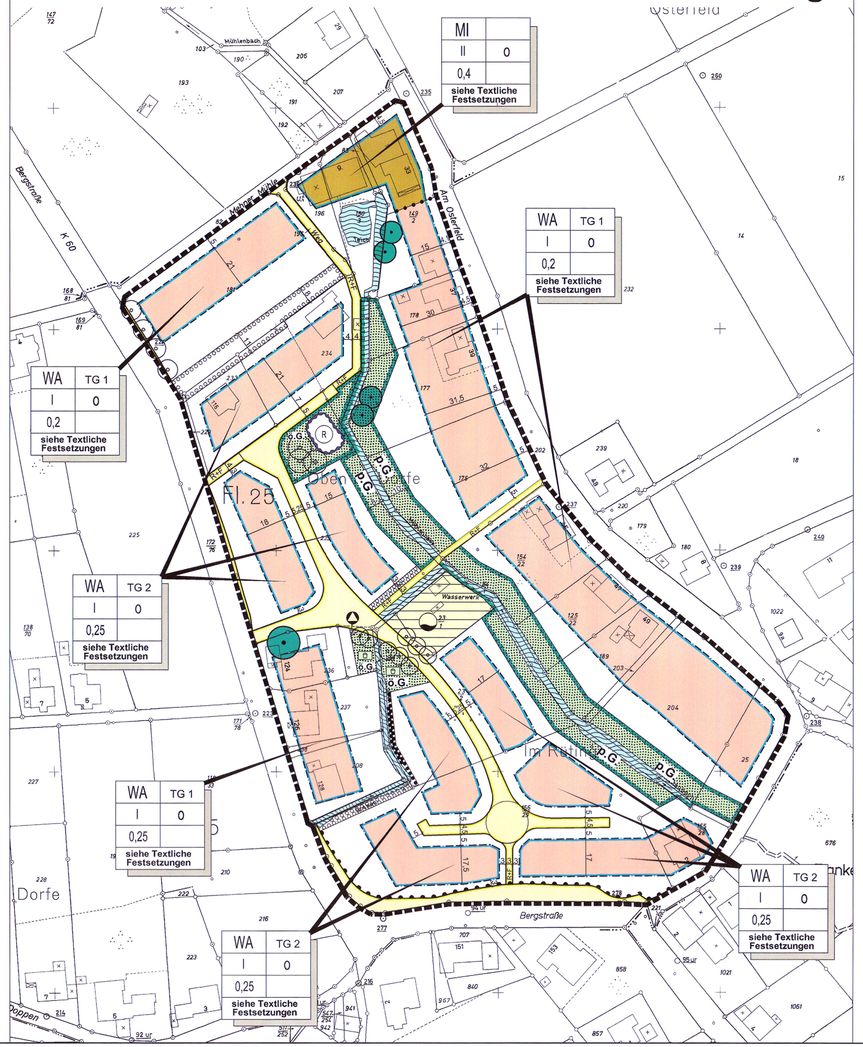
Die Bürgermeisterin

Planunterlage:
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastermachweis 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
   - MI — Mischgebiete
   - TG 1 — Teilgebiete z. B. 1
2. Maß der baulichen Nutzung
   - z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
   - z.B. I — Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - O — Offene Bauweise
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
   - Strassenverkehrsflächen
   - Strassenbegrenzungslinie
   - R + F — Rad- und Fußweg
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
   - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
   - Wasser
   - Flächen für Müllbehälter für die wöchentliche Müllabfuhr
6. Grünflächen
   - Grünflächen
   - Spielplatz
   - ö.G. — öffentliche Grünfläche
   - p.G. — private Grünfläche
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.
   - Wasserflächen
   - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
   - R — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
8. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Anpflanzen: Bäume
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
   - Erhaltung: Bäume
9. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Kreis Minden-Lübbecke
Kataster- und Vermessungsamt

Gemeinde : Lübbecke
Gemarkung : Blasheim
Flur : 25
Flurstücksnummer : versch.

Rahmenkarte : 7194-0,7194-9
Maßstab 1: 1000
Vergr/Verkl. aus 1 :
Angefertigt am : 21.12.2004

Auszug aus: Liegenschaftskataster - Rahmenkarten -

Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen und die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit verfolgt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
1. WA - allgemeines Wohngebiet (untergliedert in Teilgebiet 1 und 2)
2. MI - Mischgebiet

1.2 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im WA-Gebiet (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 BauNVO sind in den WA-Teilgebieten 1 nur ausnahmsweise zulässig:
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und - Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke

Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 BauNVO sind in den WA-Teilgebieten 2 nicht zulässig:
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke

1.3 Zulässigkeiten von Ausnahmen im WA-Gebiet (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
In den WA-Teilgebieten 1 und 2 sind Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig.

1.4 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im MI-Gebiet (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Von den Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 BauNVO sind folgende Arten nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die zulässige Grundfläche darf in den WA-Gebieten mit der festgesetzten GRZ von 0,25 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 überschritten werden. Ansonsten gilt die Festsetzung des § 19 Abs. 4 Satz 2 (BauNVO).

3. gestrichen

4. Flächen für Garagen in den WA-Teilgebieten 2 (§ 12 BauNVO)
Garagen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Garagen dürfen eine Breite von 6,00 m nicht überschreiten. (weitere Festsetzungen s. Pkt. 7)
In den WA -Teilgebieten 2 sind Garagen nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5. 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
- darf mit den Baumaterialien und der Dachneigung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen. (weitere Festsetzungen s. Pkt.7)

6. Bauweise (§ 22 BauNVO)
Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

7. 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, Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Vorgartenbereich, d.h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nicht zulässig.

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den WA-Teilgebieten 1 sind max. 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
In den WA-Teilgebieten 2 sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

9. Höhe der baulichen Anlagen im WA-Gebiet (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Der Bezugshöhenpunkt ist der Schnittpunkt der Mittellinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Gebäudes (Gebäudeachse).
a) Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe wird auf max. 0,80 m über dem Bezugshöhenpunkt festgesetzt.

b) Die Firsthöhe FH (oberste Dachbegrenzungskante) der Gebäude wird bei 1-geschossigen Gebäuden auf max. 10,50 m festgesetzt.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
10.1 Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten und mit Böschungsneigungen von 1:2 bis 1:4 anzulegen. Eine dichte Abpflanzung aus standortgerechten Vogelschutz- und Nährgehölzen entsprechend der Pflanzliste im Ökologischen Fachbeitrag ist anzulegen. Der westliche Bereich der Fläche ist als Streuobstwiese mit Hochstämmen alter regionaltypischer Sorten anzulegen. Im Bereich des Spielplatzes sind 5 Obstbaumhochstämme alter regionaltypischer Sorten entlang der Erschließungsstraße anzupflanzen.

10.2 Naturnahe Entwicklung der privaten Grünfläche als Gewässerrandstreifen.
Durch zusätzliche Gehölzpflanzungen ist ein dichter, durchgehender Pflanzstreifen anzulegen.
Es gilt die Pflanzliste im Maßnahmenplan des Ökologischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan.
Naturferne Elemente im Verlauf des Gewässers, wie Verrohrungen und Betoneinfassungen, sind zu entfernen.
Die Böschungen in nicht mit Gehölzen bestandenen Bereichen sind abzuflachen.
Das Errichten von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nicht zulässig.
Die auf den Flurstücken östlich des Mühlenbachs festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Kompensation für auf diesen Flurstücken zulässige Eingriffe (Neubauten, Anbauten, genehmigungspflichtige Versiegelungen) vorgesehen und im zeitlichen Zusammenhang und entsprechend dem tatsächlichen Eingriff durchzuführen. Sie sind spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Eingriffe (bauliche Maßnahmen) gemäß den Ausführungen im ökologischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. O7 fertigzustellen.

10.3 Die vorhandenen Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Abgängige Gehölze sind durch einheimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

11. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Laubgehölzbestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch einheimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Ergänzungspflanzungen sind zulässig.

12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein 7-reihiger (11 m breit) bzw. 5-reihiger (8 m breit) Gehölzstreifen anzulegen und mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (keine Bodendecker) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage des Gehölzstreifens hat entsprechend den Ausführungen im Ökologischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan zu erfolgen.

13. Allgemeine Pflanzfestsetzungen
(Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten ist auf den Baugrundstücken pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum alter regionaltypischer Sorten oder ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Auf den Grundstücken, die direkt an das Gewässer "Mühlenbach" im Plangebiet angrenzen, gilt abweichend hiervon die Festsetzung Pkt. 10.2.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

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

1. Dachgestaltung
1.1 Dachform, Dachneigung
Zulässig sind für Baukörper (auch Garagen), die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) 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
Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 1/3 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseiten zulässig.
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. Glasierte Dachpfannen sind unzulässig.

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

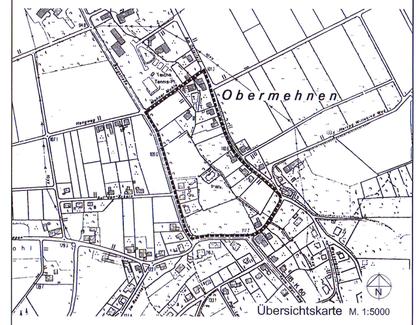
2. Außenwand- und Fassadengestaltung
Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten. Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig. Gebäude, die nicht im Sinne von § 14 BauNVO als Nebenanlagen gelten, sind in Blockhausbauweise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

3. Einfriedungen
Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird der Ausgleich des ermittelten Kompensationsdefizits durch externe Maßnahmen erfolgen. Nach Festlegung und Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde von Art, Lage und Umfang der Maßnahme wurde diese gem. § 11 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.
2. 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.
3. 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. 0251/5907-02) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16 und 16 DSchG).
4. Gemäß Runderlass des MURL vom 04.01.1988 sind die Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren zu beachten.
5. Wasserflächen
   Für die Anlieger der Uferzone gilt gem. § 97 Ziffer 6 LWG, dass alles zu unterlassen ist, was die Sicherheit und den Schutz der Ufer gefährden oder die Unterhaltung unmöglich machen würde. An fließenden Gewässern II. Ordnung dürfen bauliche Anlagen innerhalb von 3,00 m nicht errichtet werden.

Stadt Lübbecke
Ortsteil Obermehnen



Bebauungsplan Nr. O7
"Am Osterfeld", 1. Änderung
Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Plan Nr. 3 Satzung

bearb.:	vHMk M. 1:1000
Projekt-Nr.:	9134.12_1.Änd
Datei:	...\satzung\9134012_Ä_c.dwg
Osnabrück, den	20.03.2006

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