Stadt Lübbecke
Ortsteil Nettelstedt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 "Dorf im Dorf Nettelstedt"

Gemarkung: Nettelstedt
Größe des Plangebietes: 0,71 ha
Flurstücke: 288, 289, 290 und 299.
Flur: 6

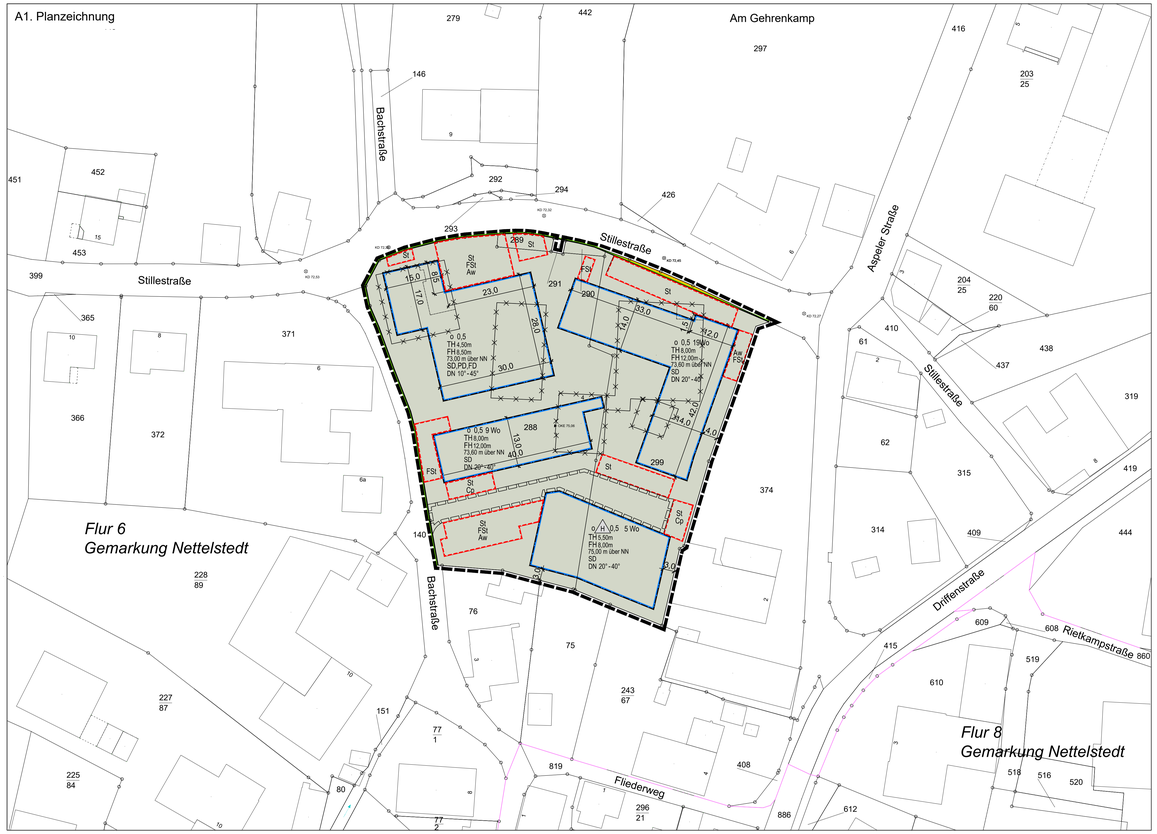
Bestandteile des Bebauungsplanes:
A1. Planzeichnung
A2. Vorhaben- und Erschließungsplan
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
D. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:
- Begründung

Im Bauleitplanverfahren erstellte Gutachten:
- Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen (AKUS GmbH, Bielefeld, Juli 2020)
- Ergänzung zum Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen - Berücksichtigung weiterer Tierhaltungen (AKUS GmbH, Bielefeld, Mai 2021)
- Stellungnahme zur Entwässerung (Ingenieurbüro Wiese, Hille, Juli 2020)

Im Bauleitplanverfahren genutzte Gutachten:
- Schadstoffkataster zur Hofstelle Stillestraße 4 in Lübbecke- Nettelstedt (Dr. Hartmut Loh GeoAnalytik, Bünde, Juli 2017)
- Geplanter Abriss der Hofstelle Stillestraße 4 in Lübbecke - Nettelstedt : Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange / Artschutztechnischer Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG (Objekt & Landschaft, Pr. Oldendorf, Dezember 2017)
- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) -Fledermäuse- zum Abriss einer ehemaligen Hofanlage in Lübbecke-Nettelstedt, Stillestraße 4 (Echolot GbR, Münster, September 2018)

A1. Planzeichnung



Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
(bzgl. Bebauung) September 2018
(bzgl. Flurstücksnachweis) September 2018

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

Lübbecke, den __.__.____

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmidt (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 27.11.2019 / 22.01.2020 der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Dorf im Dorf Nettelstedt" gem. 2 (1) i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den __.__.____

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Der Einleitungsbeschluss ist am 30.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den __.__.____

(Bürgermeister)

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 10.02.2020 bis einschl. 10.03.2020 stattgefunden.

Lübbecke, den __.__.____

(Bürgermeister)

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 19.05.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Lübbecke, den __.__.____

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Die Offenlegung des Bebauungsplanes ist am 27.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den __.__.____

(Bürgermeister)

Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 07.06.2021 bis einschl. 07.07.2021 bei der Stadt Lübbecke, Bereich Stadtplanung, Kreishausstr. 2-4, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Lübbecke, den __.__.____

(Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am 23.09.2021 gem. § 10 BauGB sowie der §§ 7 (1) und 41 (1 g) der Gemeindeordnung NRW den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Dorf im Dorf Nettelstedt" als Satzung beschlossen.

Lübbecke, den __.__.____

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Es wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 "Dorf im Dorf Nettelstedt" mit dem Beschluss des Rates der Stadt Lübbecke vom 29.09.2021 übereinstimmt.

Lübbecke, den __.__.____

(Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am 30.09.2021 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, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich geworden.

Lübbecke, den __.__.____

(Bürgermeister)

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lübbecke, den __.__.____

(Bürgermeister)

B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353);

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. S. 560);

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Lübbecke, Dezernat 3 - Stadtplanung, Kreishausstraße 2-4, 32312 Lübbecke einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

Beispiel: Festsetzung von Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

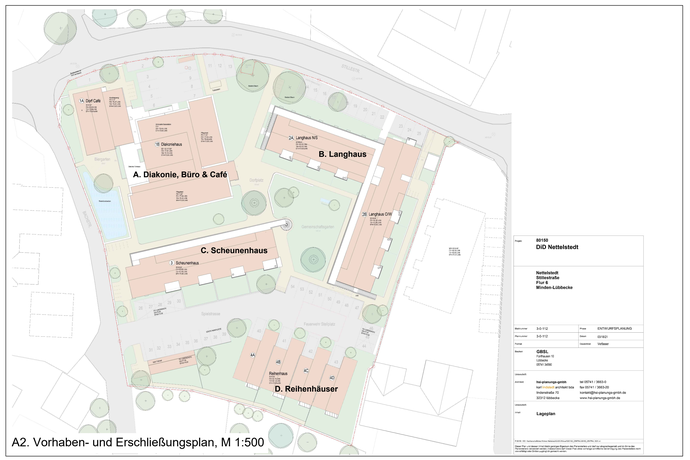
0 / H 0,5 5 Wo	Bauweise Grundflächenzahl Zahl der Wohnungen
TH 5,50m	Traufhöhe
FH 8,00m	Firsthöhe
75,00 m über NN	Unterer Bezugspunkt
SD	Dachform
DN 10° -45°	Dachneigung

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB



Ansichten



A2. Vorhaben- und Erschließungsplan, M 1:500

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

Gebiet für Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen

Zulässig sind im Gebiet:
- Wohngebäude als Reihenhaus, Scheunenhaus, Langhaus und Diakonie
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften als Café mit Biergarten und Küche der Diakonie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als Anlagen für Pflegeeinrichtungen / Ambulante Pflege in der Diakonie
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Gästezimmer Gästeappartements im Langhaus,
- Anlagen für Verwaltungen als Verwaltung der Diakonie.

Zulässig sind im Geltungsbereich ausschließlich solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO

Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen

0,5 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Zur Ermittlung der Grundflächenzahl gilt der Vorhabenbereich als eine Grundstücksfläche.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Grundflächen von Stellplätzen und Carports bis 0,7 ist gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

z.B. TH 8,00m maximal zulässige Traufhöhe in Metern

Die Traufhöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt von den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut gemessen.

z.B. FH 12,00m maximal zulässige Firsthöhe in Metern

Die maximal zulässige Firsthöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

z.B. 73,00 m über NN

Unterer Bezugspunkt

Zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes für die maximal zulässigen Trauf-, Firsthöhen gem. § 18 (1) BauNVO sind die innerhalb der Baugrenzen angegeben NN - Höhen maßgeblich.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage darf gem. § 31 (1) BauGB durch Anlagen zur Solarenergienutzung um 2,00 m überschritten werden. Ebenfalls kann eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen um maximal 2,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

offene Bauweise

H Nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

z.B. 5 Wo Die Zahl der Wohnungen wird wie folgt begrenzt:

B. Langhaus	max. 19 Wohnungen
C. Scheunenhaus	max. 9 Wohnungen
D. Reihenhäuser	max. 5 Wohnungen (einschl. Einliegerwohnung)

C.6 Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB

Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB

St Flächen für Stellplätze

Cp Flächen für Carports

FSt Flächen für Nebenanlagen: Fahrradstellplätze

Aw Flächen für Nebenanlagen: Abfallwertstoffbehälter

C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

C.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, der Öffentlichkeit sowie der Ver- und Entsorgungsträger

Hinweis:
Die Lage der festgesetzten Flächen kann verändert werden, wenn der Bestimmungszweck gewahrt bleibt.

C.9 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB

Zu erhaltender Baum

In den festgesetzten Bereichen ist der Kronentraufbereich der Bäume dauerhaft zu erhalten. Bei einem Unterbauen der Traufkrone durch bauliche Anlagen ist eine lichte Höhe von mindestens 2,00 m über der baulichen Anlage zu gewährleisten. Der horizontal durchwurzelte Bereich des jeweiligen Baumes darf nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind die DIN 18920 und die RASLP4 (Regelung zur Erhaltung der Pflanzenbestände sowie ihr Schutz vor Beschädigungen während der Bauzeit) zu berücksichtigen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume / Baumstandorte sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu schützen. Gehölzausfälle und -verluste sind mit heimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbäumen zu ersetzen.

D. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Dachform und Dachneigung

SD, PD, FD DN 10°-45° Zulässig sind geneigte Dächer (Sattel- und Pultdächer) mit einer Dachneigung von 10° - 45° für Satteldächer. Für Pult- sowie Flachdächer sind Dachneigungen < 20° zulässig.

Dachgestaltung

Für Dacheindeckungen sind engobierte oder matt glänzende Edelengoben zulässig. Die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen ist unzulässig. Dachbegrünungen sind generell zulässig.

Fassadengestaltung

Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk (Klinker, Keramik (Tonziegel)) 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.

Gestaltung von Hausgruppen

Hausgruppen sind mit derselben Dacheindeckung zu versehen. Die Gestaltung der Hausgruppe ist aus gestalterischen Gründen aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für zusammengebaute Nebengebäude.

Einfriedungen

Die historische Bruchsteinmauer ist dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Einfriedungen innerhalb des Areals sind gemessen ab der natürlichen Geländeoberkante mit einer max. Höhe von 1,00 m als Schnitt- oder freiwachsende Hecken oder als Mauern aus Naturstein auszuführen.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind - soweit sie nicht für zulässige Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze, Carports in Anspruch genommen werden - naturnah zu gestalten (Einsaaten und Bepflanzung). Das Aufbringen von Schotter, Steingärten und Folienabdichtungen als Gartengestaltung sind unzulässig.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

299 Flurstücksnummer

Flurgrenze

Flur 6 Flurbezeichnung

10 Maßzahl in m (Meter)

Gebäudeabriss

Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lübbecke oder dem Landschaftsverband Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Denkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Kampfmittel

Allgemein gilt, dass, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die zuständige Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

Altlasten

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Minden-Lübbecke umgehend zu verständigen.

Vorsorgender Bodenschutz / Bodenaushub

Der Schutz des Mutterbodens ist gem. § 202 BauGB zu gewährleisten. Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gem. den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend den Schichten zu trennen und zu lagern. Gem. DIN 18915 ist besonders Blatt 3 zu beachten (Bodenabtrag, Bodenlagerung).

Artenschutz

Um ein Töten und Verletzen nach § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit (01. März bis 30. September) vorzunehmen. Demnach sollten Fäll- und Rodungsarbeiten nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Sollte es zu einem nicht vermeidbaren Entfernen von Gebäuden und Gehölzen außerhalb dieses Zeitraumes kommen, so ist durch einen Gutachter sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn ebendiese frei von einer Nutzung sind. Für jede nachweislich genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist ein geeigneter Ersatz zu schaffen.

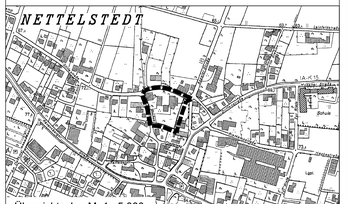
Da Glasfassaden bis zu 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche zulässig sind, wird in die Sonstigen Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt folgender Hinweis zum Artenschutz aufgenommen: Zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Fensterglas, sind Fensterfronten mit entspiegelten, mit einem Außenreflektionsgrad von max. 15% versehenen Gläsern, auszustatten. Alternativ kann Glas verwendet werden, das durch „milchige" Streifen/Punktemuster an der Außenseite engmaschig strukturiert ist.

Nach der Öffentlichen Auslegung erfolgte redaktionelle Änderung / Ergänzung zur Satzung.

Stadt Lübbecke
Ortsteil Nettelstedt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 "Dorf im Dorf Nettelstedt"

Verfahrensstand:
Satzungsfassung gem. § 10 (1) BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 500

16.08.2021

Norden

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de