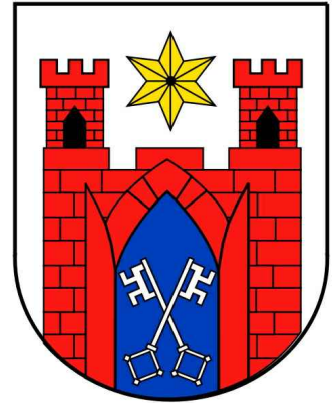


Stadt Lübecke



Bebauungsplan Nr. G 38 "Östlich Lerchenweg"

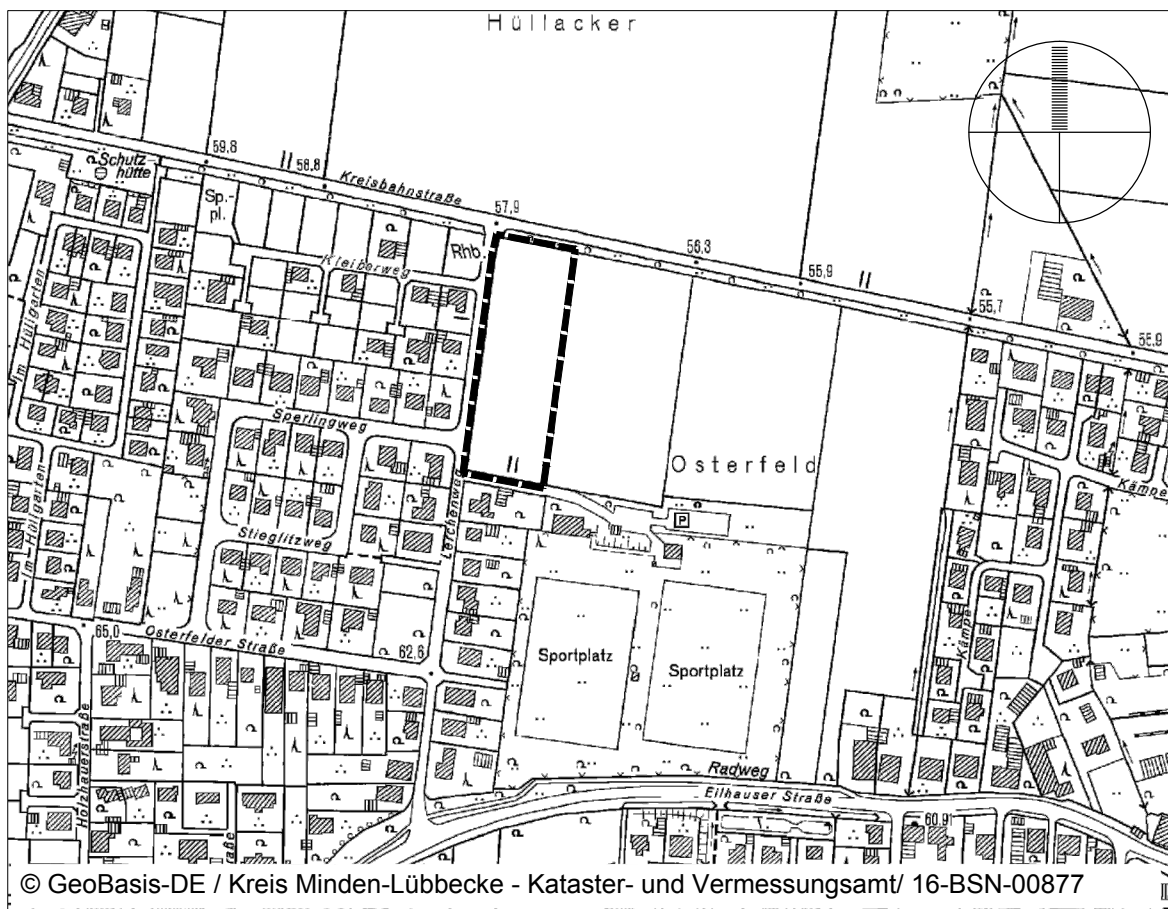
ENTWURF

Verfahrensstand:

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB
i.V.m § 4a (3) BauGB

Änderungen zum Entwurf sind *rot und kursiv* dargestellt. Löschungen sind nicht markiert.

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



Übersichtsplan

M 1:5.000

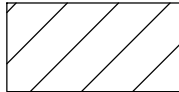
TEIL B

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

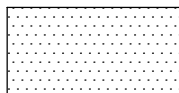
1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)



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



Nicht überbaubare Grundstücksflächen -Vorgärten-
Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(gem. §§ 12 (6) u. 14 (1) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,4

max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

II

max. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

**FH max.
9,5 m**

max. Gebäudehöhe (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

**BP: 59 m
NHN**

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN (gem. § 18 BauNVO)

**max.
3 WE**

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)



Baugrenze (§ 23 (1, 3, 5) 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.

3. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

(gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

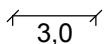


Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

4. Sonstige Planzeichen



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

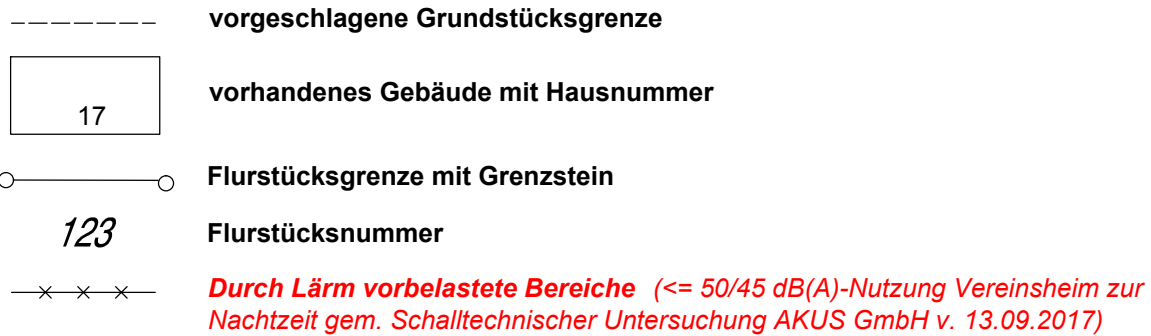


Bemaßung in Meter



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger
(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

5. Nachrichtliche Darstellungen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

(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), 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. Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern können hiervon in Bezug auf die Errichtung von nicht überdachten Pkw-Stellplätzen Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden.

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

(1) Als Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert.

Maßgebend für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt in m NHN (m über Normalhöhe Null).

(2) Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch erforderliche technische Anlagen oder Gebäudeteile ist als Ausnahme zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 86 BauO NRW

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig. Engobierte oder matt glänzende Edeldengoben 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", gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, max. 1,0 m betragen. Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune, **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

Das Plangebiet befindet sich einem strategisch wichtigen Gebiet der römischen Okkupationstruppen der Zeit des Kaisers Augustus. Funde oder Befunde dieser Zeit können daher nicht ausgeschlossen werden, so dass eine bauleitende Untersuchung durch den LWL-Archäologie für Westfalen erforderlich ist.

Um eine **baubegleitende Beobachtung** organisieren zu können, ist der Beginn von Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521 52002-50, Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

Auch darüber hinaus können bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, die nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Lübbecke. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Lübbecke- Masch ist zu berücksichtigen.

Immissionsschutz

Im südlichen Teil des Plangebietes können zur Nachtzeit **in den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen** Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete aus dem Sportplatzbetrieb / Vereinsheim auftreten.