

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

--- --	Gemarkungsgrenze	20	Wohngebäude mit Hausnummern
---	Flurgrenze		öffentliche Gebäude
○	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
1/2	Flurstücksnummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

IIIa
ZWO

Allgemeine Wohngebiete mit max. 2 Wohnungen / Einzelhaus

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,35

Grundflächenzahl

0,7

Geschossflächenzahl

FH 11 m

maximale Firsthöhe in Meter

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

0

offene Bauweise

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

Wasserflächen (Wittelsbach)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regennückhaltebecken

15. Sonstige Planzeichen

Mit Nutzungsrecht zu belastende Flächen zur Gewässerunterhaltung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzungen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Überschreitung der Immissionsrichtwerte
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Bauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 FStrG)

Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB:

OK EGF

Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden

über NNH

über Normalhöhennull

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Höhenlage baulicher Anlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK EGF) darf die in der Planzeichnung dargestellten Höhen über Normalhöhennull (ü. NNH) nicht überschreiten.
Liegt ein Gebäude auf der Grenze zwischen zwei Bereichen mit unterschiedlich dargestellter Höhenlage ist der Mittelwert zwischen diesen zu bilden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) darf nicht überschritten werden. Maßgebend für die Firsthöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK EGF).

2. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Beiblatt) von 55 / 45 dB(A) Tag / Nacht wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) teilweise überschritten.
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen.

	Geschoss	Teilbereiche		
		TB 1	TB 2	TB 3
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Vorderfronten	IV	III	II
	Seitenfronten	III	II	-
	Rückfronten	II	-	-

Erläuterung/Definition:

Vorderfronten Fassaden die einen Winkel von 0 bis 90 Grad zur „Eilhauser Straße“ (B 65) bilden
Seitenfronten Fassaden die einen Winkel von 90 bis 120 Grad zur „Eilhauser Straße“ (B 65) bilden
Rückfronten Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur „Eilhauser Straße“ (B 65) bilden

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern, sofern nicht eine Belüftung über die Gebäudeaußenseite möglich ist, der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Zulässigkeit von Außenwohnbereichen:

- TB 1 nur nördlich von Gebäuden
- TB 2 nicht südlich von Gebäuden
- TB 3 uneingeschränkt zulässig

3. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Anpflanzen von Bäumen

Pro angefangene 100 qm überbauter bzw. versiegelter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Für die Anpflanzung sind standortheimische Gehölze aus der Artenlisten in TF Nr. 3.2 auszuwählen.

3.2 Artenliste

Bäume (3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 8/10 cm)
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestre), Erle (Alnus glutinosa), Birke (Betula pendula), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus)

3.3 Zeitpunkt der Anpflanzungen

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Wohngebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 89 + 86 BauO NRW 2018)

1. GELTUNGSBEREICH

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 41 „Südlich Kreisbahnstraße / westlich Wittelsbach“.

2. DACHAUSBILDUNG

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig.

Ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Dachgauben sowie Überdachungen von Wintergärten, Hauseingängen und Terrassen.

Die vorgenannten Bestimmungen gelten nicht für Nebengebäude und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO.

3. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflicht und nächstliegender öffentlicher Verkehrsfläche) dürfen eine Höhe von 1,0 m, gemessen ab Oberkante angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen, nicht überschreiten.

Die Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen nur als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune, Stabgitterzäune ohne Kunststoff-Einfriedungen, Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein ausgeführt werden.

4. VORGÄRTEN

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudedefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind, außer der notwendigen Zuwegung, gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ist im Vorgartenbereich nicht zulässig.

5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt nach § 86 (1) BauO NRW 2018, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

HINWEISE

1. BAUVERBOTSZONE AN BUNDESSTRASSEN

Entlang der Bundesstraße B 65 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 (1) FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gem. § 9 (1) FStrG von Hochbauten jeder Art freizuhalten.

2. EINSICHTNAHME VON VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften und Gutachten können bei der Stadt Lübbecke eingesehen werden.

3. ARTENSCHUTZ

[Wird zur öffentlichen Auslegung ergänzt.](#)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lübbecke hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. G 41 „Südlich Kreisbahnstraße / westlich Wittelsbach“ in seiner Sitzung am _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lübbecke, _____

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. G 41 „Südlich Kreisbahnstraße / westlich Wittelsbach“ wurde gemäß § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. G 41 „Südlich Kreisbahnstraße / westlich Wittelsbach“ ist damit am _____ in Kraft getreten.

Lübbecke, _____

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. G 41 „Südlich Kreisbahnstraße / westlich Wittelsbach“ wurde gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Lübbecke, _____

.....
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV. NW. 1994 S.666), in der zurzeit gültigen Fassung.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Lübbecke den Bebauungsplan Nr. G 41 „Südlich Kreisbahnstraße / westlich Wittelsbach“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, _____

.....
Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 41 „Südlich Kreisbahnstraße / westlich Wittelsbach“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, _____

.....
Bürgermeister

(Siegel)

Planunterlage

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis Stand: _____ überein.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, _____ Kreis Minden-Lübbecke
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt
im Auftrage

(Siegel)

.....
Unterschrift

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am _____ die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen, Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom _____ bis einschließlich _____ durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (1) BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____ statt.

Lübbecke, _____

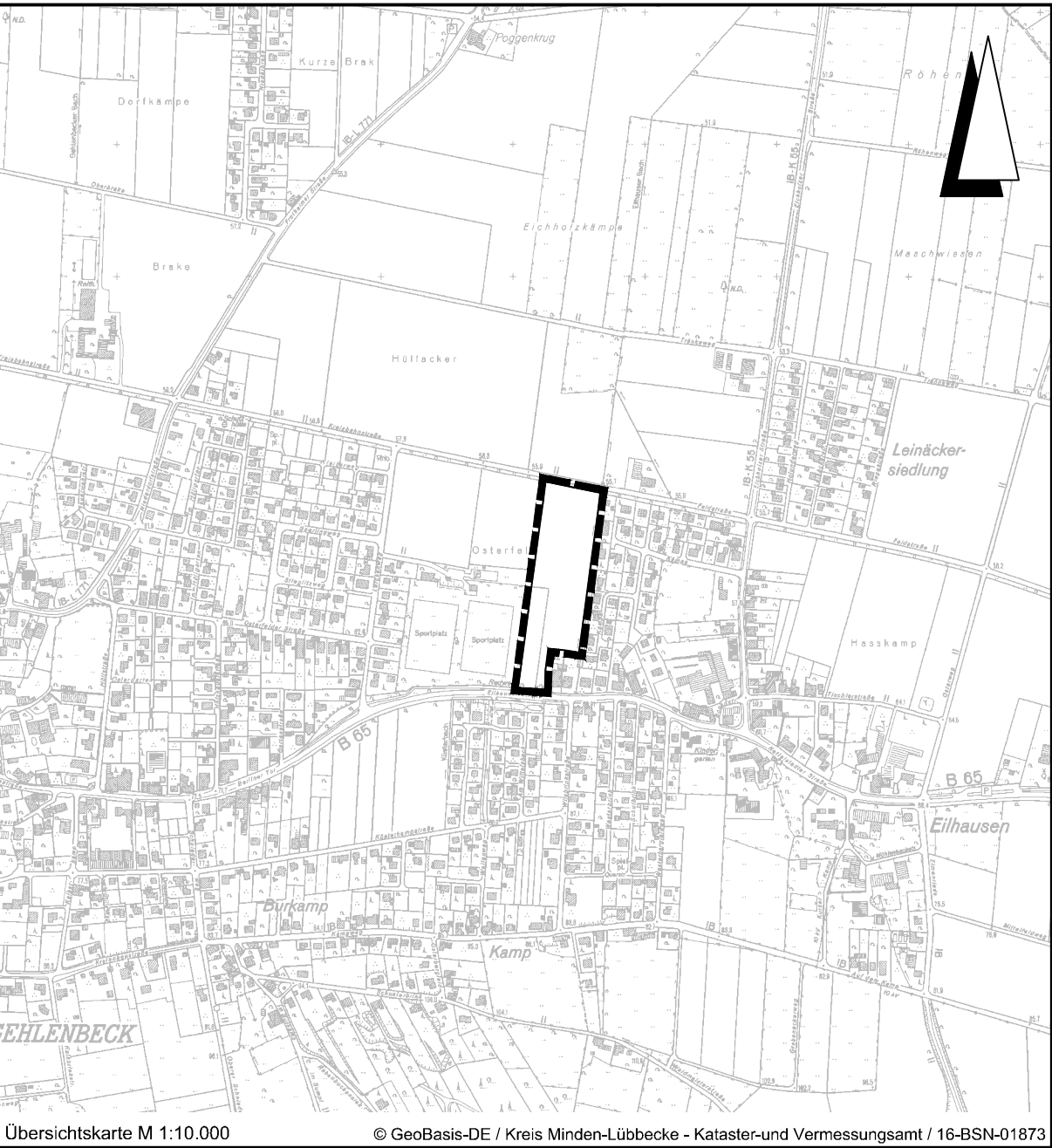
.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. G 41 „Südlich Kreisbahnstraße / westlich Wittelsbach“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. G 41 „Südlich Kreisbahnstraße / westlich Wittelsbach“ hat der Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a (4) BauGB zusätzlich über <https://www.luebbecke.de/> sowie über das Landesportal <https://avp.nrw.de> zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____ statt.

Lübbecke, _____

.....
Bürgermeister



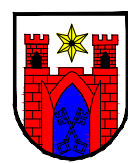
Übersichtskarte M 1:10.000 © GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster- und Vermessungsamt / 16-BSN-01873

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax:05407/880-88	bearbeitet	Datum	Zeichen
	gezeichnet	2019-04	Da
	geprüft	2019-04	Ber
	freigegeben		

Wallenhorst, 2019-04-17

Plan-Nummer: H:\LUEBBE\216269\PLAENE\bp_vbp_tplan-G41_04.dwg (B-Plan)



STADT LÜBBECKE
BEBAUUNGSPLAN NR. G 41
"Südlich Kreisbahnstraße / westlich Wittelsbach"
mit örtlicher Bauvorschrift

Vorentwurf

Maßstab 1 : 1.000