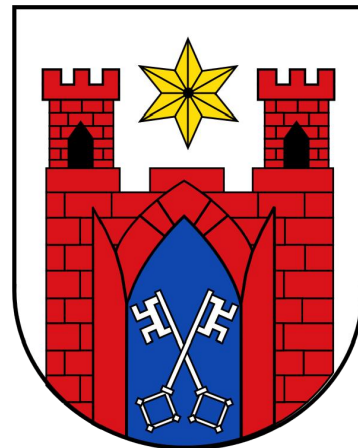


Stadt Lübbbecke



Bebauungsplan Nr. G 39 "Östlich Wellenweg" gem. § 13a BauGB

-ENTWURF-

Verfahrensstand:

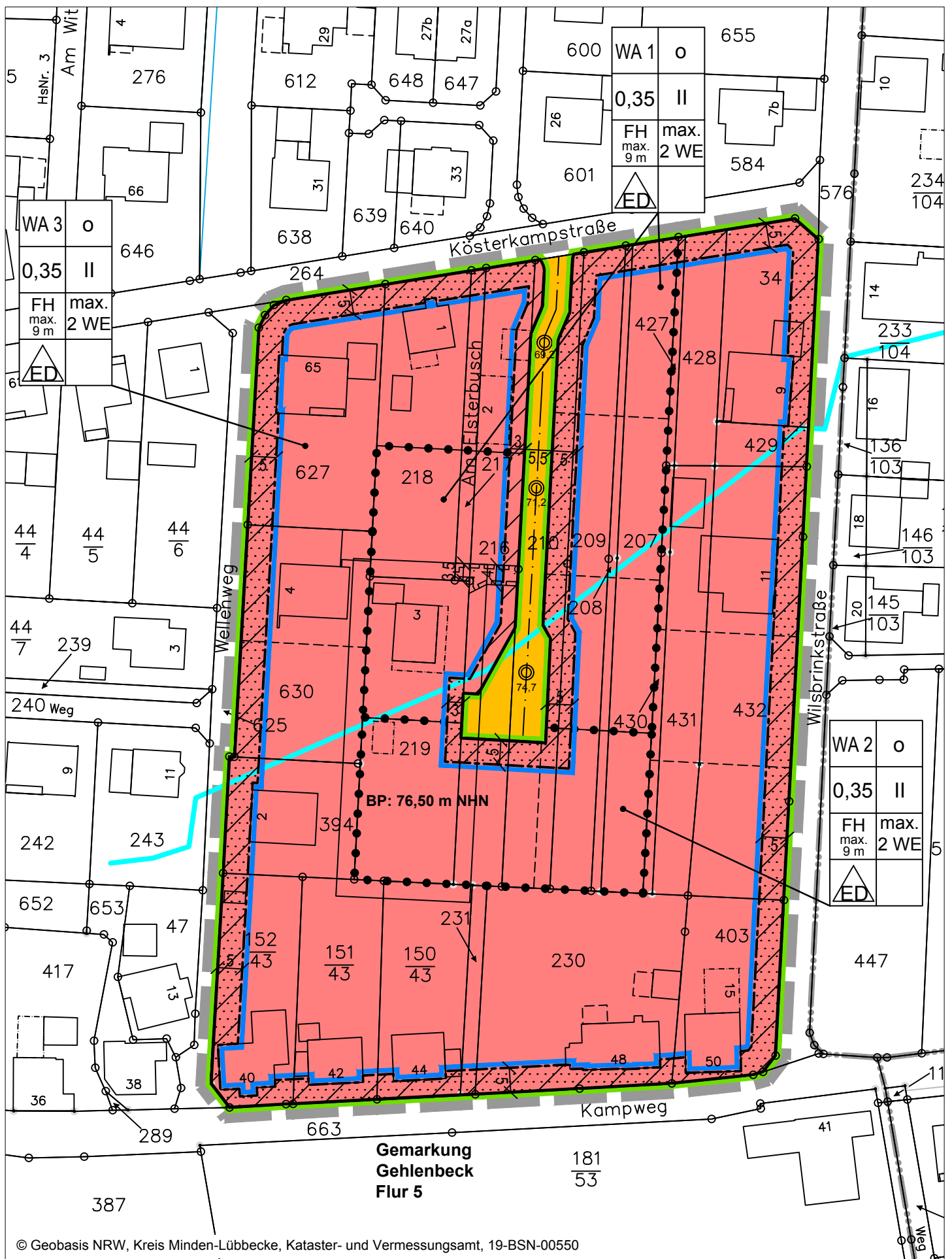
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
und der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

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

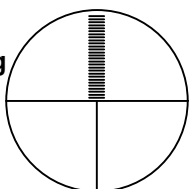


© Geobasis NRW, Kreis Minden-Lübbecke, Kataster- und Vermessungsamt, 19-BSN-00550

Teil A
Planzeichnung

M 1: 1.000

25.07.2019



Stadt Lübbecke

Bebauungsplan Nr. G 39

"Östlich Wellenweg"

-ENTWURF-

Planverfasser:

o.9
stadtplanung
olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98

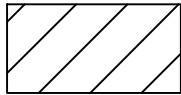
TEIL B

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

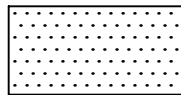
1. Art der baulichen Nutzung



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



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



Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 12 (6), 14 (1) und 23 (5) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,35

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

o

offene Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (gem. § 22 (2) BauNVO)

II

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

FH max. 9 m

max. Firsthöhe (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

BP: 76,50 m NHN

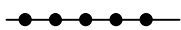
Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in m NHN (gem. § 18 BauNVO)



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



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Maß der baulichen Nutzung - Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO)

**max.
2 WE**

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

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



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche

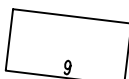
4. Sonstige Planzeichen, Nachrichtliche Darstellungen



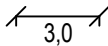
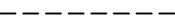
räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)



mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Flur
	Flurstücksgrenze mit Grenzstein
	Bemaßung in Meter
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen, ohne Festsetzungscharakter
	Verlauf der "Wittelsbach-Leitung", genaue Lage nicht bekannt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gemäß §§ 12 (1, 6), 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. Diese Regelung darf je Baugrundstück nur einmal in Anspruch genommen werden.

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

- (1) 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 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- (1) In der festgesetzten Vorgartenzone ist je privatem Grundstück ein klein- bis mittelkroniger Hausbaum zu pflanzen. Er ist langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (2) Die Anpflanzungen zu (1) sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige herzustellen.

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

- (1) Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrgung- z.B. Attika) definiert. Maßgebend für die Ermittlung der Firsthöhen ist der jeweils festgesetzte Bezugspunkt in m NHN.
- (2) Als Bezugspunkt für die Ermittlung der angegebenen Firsthöhe wird in WA 1 und WA 3 die Mittelachse der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Mitte des jeweiligen Gebäudes, rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie, definiert, über die die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt. Zwischen den festgesetzten Bezugshöhen ist die Höhe durch Interpolation zu ermitteln.
- (3) Für das WA 2 wird der Bezugspunkt auf 76,5 m NHN festgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 89 BauO NRW 2018 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

- (1) Es sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 25° und einer Maximalneigung von 45° zulässig.
- (2) Für die Dacheindeckung ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig. Engobierte oder matt glänzende Edelingoben 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 und Vorgärten

- (1) Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der "Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)", 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.
- (2) Als Vorgärten gelten die Flächen, die als „Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ festgesetzt sind. Innerhalb der Vorgärten sind Flächen, welche nicht durch zulässige bauliche Anlagen überbaut werden, gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten sind innerhalb der Vorgärten unzulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 86 BauO NRW 2018 geahndet werden.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung unverzüglich der Stadt Lübbecke und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG NRW).

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes in der Schutzzone III A. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Lübbecke-Masch vom 13.07.1999 (ABL: Reg. Dt. 1999, S. 289 - 294), zuletzt geändert am 01.09.2015 (ABL: Reg. Dt. 2015, S. 184), zu beachten.

Telekommunikation

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Nr. 17b TKG), sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Grundbuchlich gesicherte Wasserleitung

Diagonal über das Plangebiet verläuft eine grundbuchlich gesicherte Wasserleitung („Wittelsbach-Leitung“). Der Verlauf der Leitung ist nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragen, wobei die genaue Lage nicht bekannt ist. Bei der Erschließung des Plangebietes und der Bebauung der Grundstücke ist darauf zu achten, dass die Wasserleitung zu schützen ist.