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

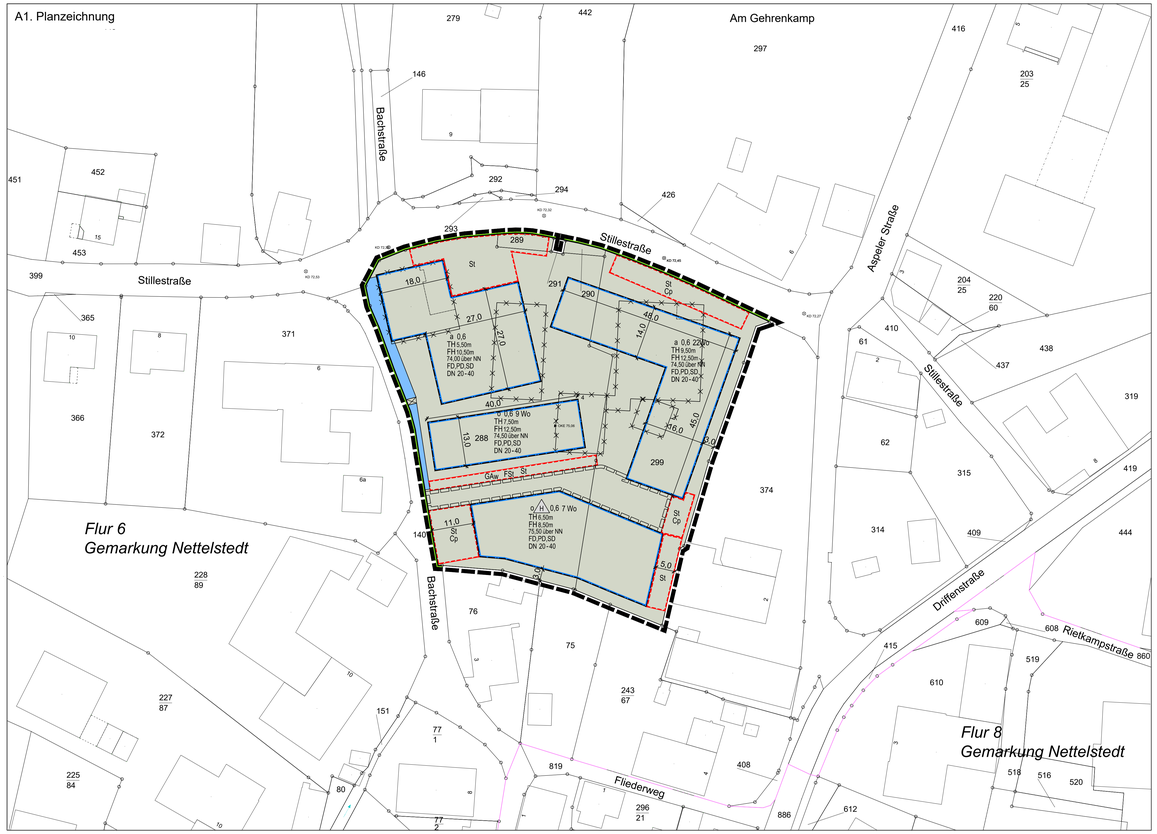
Bestandteile des Bebauungsplanes:

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
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Büro Objekt und Landschaft, Preußisch Oldendorf, Dezember 2017)
- zusätzliche Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bestand der Fledermäuse bezüglich des Abrisses der ehem. Hofanlage (Lübbecke-Nettelstedt, Stillestraße 4) (Echolot GbR, Münster, September 2018)

A1. Planzeichnung



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);

§ 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 Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2018 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341);

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

o/H\ 0,6 7 Wo	Bauweise	Grundflächenzahl	Zahl der Wohnungen
TH ≤ 5,50m	Traufhöhe		
FH ≤ 10m	Firsthöhe		
73,50 über NN	Unterer Bezugspunkt		
FD,SD,PD	Dachform		
DN 20 - 40	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

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

Gebiet für integratives Wohnen.

Das Gebiet dient der Unterbringung von Wohngebäuden in Verbindung mit integriertem Pflegekonzept.

Zulässig sind im Gebiet:

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

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

0,6 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Zur Ermittlung der Grundflächenzahl gilt der Vorhabenbereich als eine Grundstücksfläche.

Höhe der baulichen Anlagen

z.B. TH 9,50m 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 12,50m maximal zulässige Firsthöhe in Metern

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

z.B. 74,00 über NN Unterer Bezugspunkt
Zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes für die maximal zulässigen Traufe, 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 Bautelle und technische Gebäudeeinrichtungen um maximal 2,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

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

o offene Bauweise

ED Nur Haugruppen zulässig

a abweichende Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,00 m 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. 7 Wo Die Zahl der Wohnungen wird wie folgt begrenzt:

B. Langhaus	max. 22 Wohnungen
C. Scheunenhaus	max. 9 Wohnungen
D. Reihenhäuser	max. 7 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

GAw Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Abfallwertstoffbehälter

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

Straßenbegrenzungslinie

C.8 Wasserflächen gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB

Wasserflächen (Nettelstedter-Mühlenbach)

Hinweis:
Der tatsächliche Verlauf des Fließgewässers kann abweichen, sofern der Nutzungszweck gewahrt bleibt.

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

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

Zu erhaltender Baum

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

FD,SD,PD DN 20 - 40

Dachform und Dachneigung

Zulässig sind geneigte Dächer (Sattel- und Pultdächer) mit einer Dachneigung von 20° - 40°, sowie Flachdächer.

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 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 Garagen und 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.

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

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 Denkmalschutzsetz).
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.

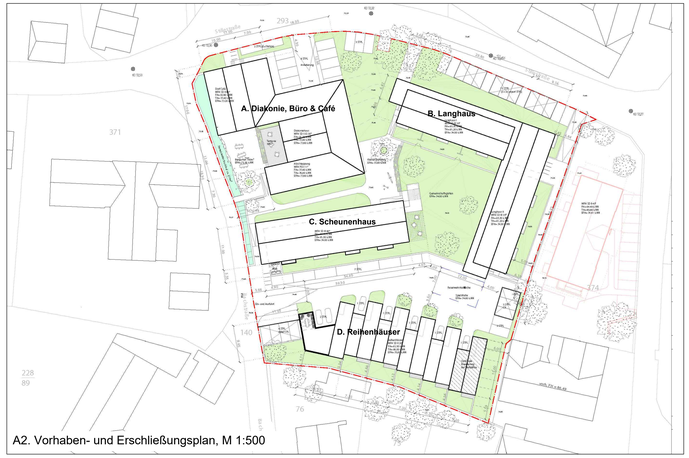
Vorsorgender Bodenschutz / Bodenaushub

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).

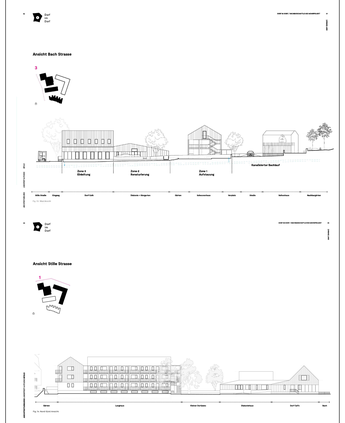
Artenschutz

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.

A2. Vorhaben- und Erschließungsplan, M 1:500

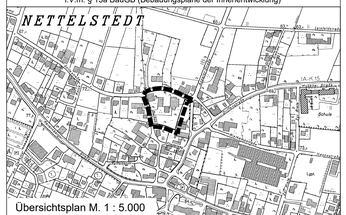


Ansichten



Stadt Lübbecke
Ortsteil Nettelstedt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 "Dorf im Dorf Nettelstedt"

Verfahrensstand:
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 500 — 12.11.2019 — Norden

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.

Minden, den __.__.____
Kreis Minden-Lübbecke - Katasteramt

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am __.__.____ 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 __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den __.__.____

(Bürgermeister)

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

Lübbecke, den __.__.____

(Bürgermeister)

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

Lübbecke, den __.__.____

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Die Offenlegung des Bebauungsplanes ist am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den __.__.____

(Bürgermeister)

Die Planunterlagen haben in der Zeit vom __.__.____ bis einschl. __.__.____ 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 __.__.____ 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 __.__.____ übereinstimmt.

Lübbecke, den __.__.____

(Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am __.__.____ 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)

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 72980
fax +49 5205 22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de