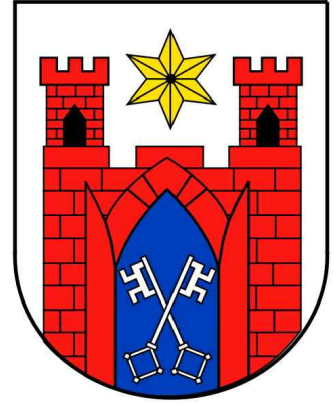


Stadt Lübbecke



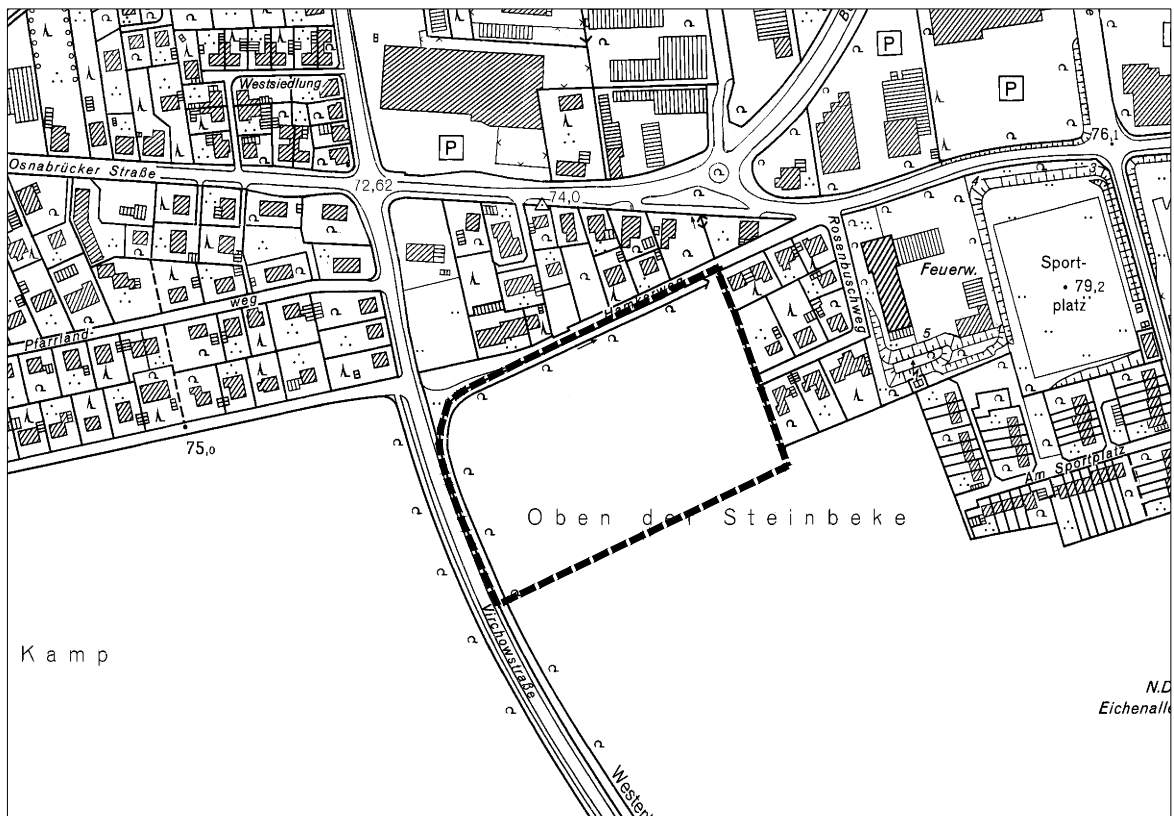
Bebauungsplan Nr. 2/21/167 "Südlich Hamkerweg"

Entwurf

Verfahrensstand:

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

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



Übersichtsplan

M 1:5.000

WA 1

0,4

II

0

max.
6 WE

WA 2

0,3

II

0

max.
4 WE

WA 3

0,3

II

0

max.
2 WE

WA 3

0,3

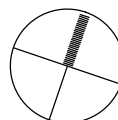
II

0

max.
2 WE

Teil A
Planzeichnung
M 1:1000

Stand: 17.02.2016



Stadt Lübbecke
Bebauungsplan Nr. 2/21/167
"Südlich Hamkerweg"
Entwurf

Planverfasser:

o.9
stadtplanung
olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
schramme@o-neun.de

TEIL B

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

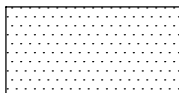
1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)



Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 14 BauNVO)



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

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,4 **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

o **offene Bauweise** (gem. § 22 BauNVO)

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



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.

**max. 4
WE**

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

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11, 21 BauGB)

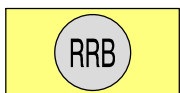


Straßenbegrenzungslinie

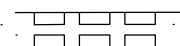


Öffentliche Verkehrsfläche

4. Fläche für Versorgungsanlagen

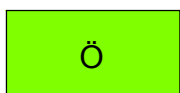


**Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
(Regenrückhaltebecken)** (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)



Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Lübbecke (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

5. Grünordnerische Festsetzungen



Öffentliche Grünfläche (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

6. Flächen für die Wasserwirtschaft



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen



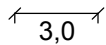
räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(gem. § 9 (7) BauGB)



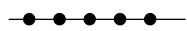
vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



Flurstücksgrenze mit Grenzstein

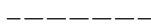


Bemaßung in Meter



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

8. Nachrichtliche Darstellungen



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Sperrung für den Durchgangsverkehr



Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen
(gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB)

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.

§ 3 Wohneinheiten

(1) Die max. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird innerhalb des WA1-Gebietes auf 6, innerhalb des WA2-Gebietes auf 4 und innerhalb des WA3-Gebietes auf 2 beschränkt.

§ 4 Ausnahmen (gem. § 31 (1) BauGB)

Im Bereich des festgesetzten Leitungsrechtes können Stellplätze und offene Garagen (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

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

(1) Für die Dacheindeckung ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig. Engobierte oder matt glänzende Edেলengoben 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 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

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Lübbecke oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/52002-50; Fax 0521/52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Fläche für die Wasserwirtschaft

Auf den Baugrundstücken, die an die festgesetzte "Fläche für die Wasserwirtschaft" angrenzen, sind die Vorgaben der Satzung des Wasserverbandes "Große Aue" im Hinblick auf die Pflichten der Anlieger von Gewässern zu berücksichtigen. Die Unterhaltung und Räumung des Gewässers erfolgt im Plangebiet von den öffentlichen Verkehrsflächen aus.

Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen

Von der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche kann bei Starkregenereignissen ein oberflächliches Abfließen von Niederschlagswasser nicht ausgeschlossen werden. Innerhalb der dargestellten 3 m breiten "Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen" wird die Herstellung einer durchgehenden Mulde in Ost-West-Richtung durch 30 cm Abtrag auf der südlichen Hälfte der Fläche und 30 cm Auftrag auf der nördlichen Hälfte der Fläche empfohlen.