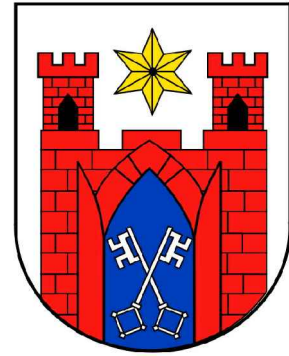


Stadt Lübecke



Bebauungsplan Nr. 1/01/01 "Gebiet zwischen der Jahn-, Vom-Stein-, Blücher- und Lützowstraße"

1. Änderung

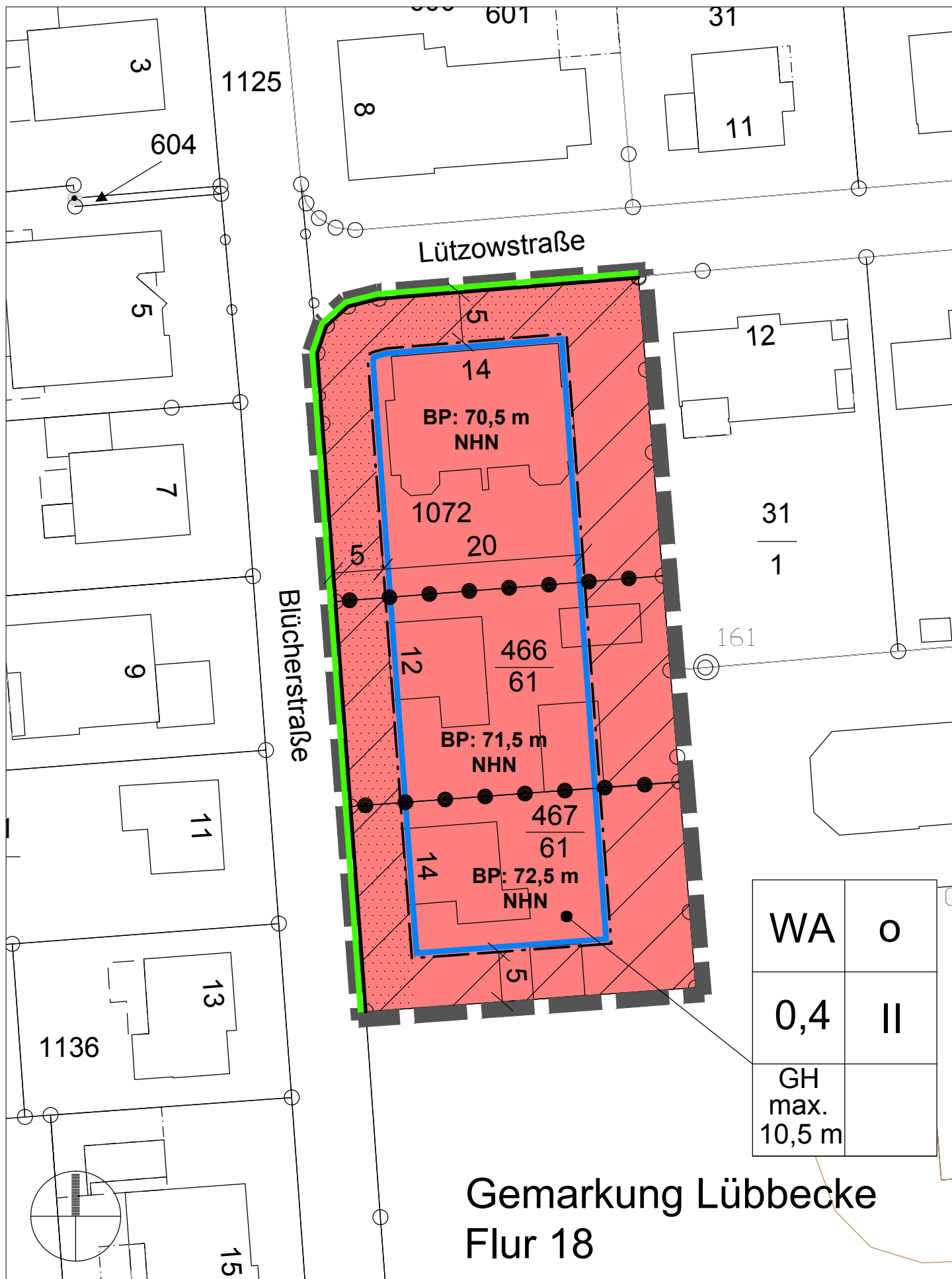
gem. § 13a BauGB

- 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).



WA	o
0,4	II
GH max. 10,5 m	

Gemarkung Lübecke Flur 18

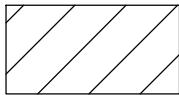
TEIL B

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung



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



Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB u. § 23 (5) 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. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

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



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

GH
max.
10,5 m

max. Gebäudehöhe
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

BP: xx m
NHN

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



Abgrenzung unterschiedliche Höhe baulicher Anlagen in m über NHN (Bezugspunkt)
(gem. § 1 (4) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

3. Verkehrsflächen

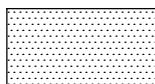


Straßenbegrenzungslinie (gem. § 9(1) Nr.11 BauGB)

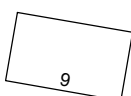
4. Sonstige Planzeichen



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



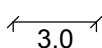
Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Bemaßung in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

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

Als 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).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 86 BauO NRW 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

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen unzulässig. Engobierte oder matt glänzende Edelingoben sind zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dächern sind 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 und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: **0251/591-8961**) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Lübbecke.

Die Vorgaben der „Ordnungsbehördlichen Verordnung über die vorläufige Anordnung von Verboten, Beschränkungen sowie Duldungs- und Handlungspflichten im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Kutscherweg der Stadtwerke Lübbecke GmbH - Vorläufige Anordnung WSG Lübbecke“, ausgegeben im Amtsblatt Nr. 10 für den Regierungsbezirk Detmold vom 03.03.2014, sind zu berücksichtigen.

