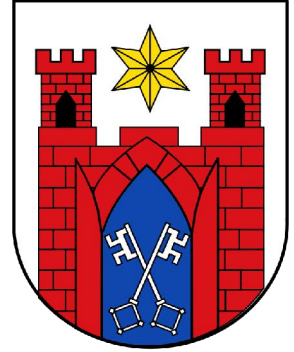


Stadt Lübbecke



Bebauungsplan Nr. G 33 "Östlich Hüllstraße"

1. Änderung und Erweiterung gem. § 13a BauGB

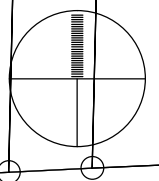
- VORENTWURF -

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem.
§ 3 (1) BauGB und der Behörden gem. § 4 (1)
BauGB

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

Gemarkung Gehlenbeck Flur 7



WA	0,4
ED	II
TH max. 5,0 m FH max. 9,5 m BP: 70,0 m	

MI	o
0,6	II
TH max. 6,5 m FH max. 10,5 m BP: 72,0 m	

Hüllstraße

Lindenstraße

Teil A:
Planzeichnung
M 1: 500

Stand: 09.11.2016

Stadt Lübbecke
Bebauungsplan Nr. G 33 "Östlich Hüllstraße"
1. Änderung und Erweiterung
VORENTWURF

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

TEIL B

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

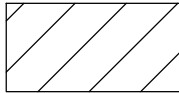
1. Art der baulichen Nutzung



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



Mischgebiet (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB u. § 6 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)



Nur Einzel- und Doppelhäuser (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)

II

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

TH

max. 5,0 m

max. Traufhöhe baulicher Anlagen
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

FH

max. 9,5 m

max. Firsthöhe baulicher Anlagen
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

BP: 70,0 m

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



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

3. Verkehrsflächen

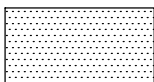


Straßenbegrenzungslinie (gem. § 9 (1) Nr.11 BauGB)

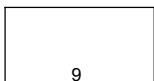
4. Sonstige Planzeichen



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



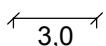
Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(Vorgärten)



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, 6 BauNVO)

(1) Für den nördlichen Bereich 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.

(3) Für den südlichen Bereich des Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

(4) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) ist die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung 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 sie in einem Abstand von mind. 3,0 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 Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika), als Traufhöhe der angenommene Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Maßgebend für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt in m über NHN.

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).