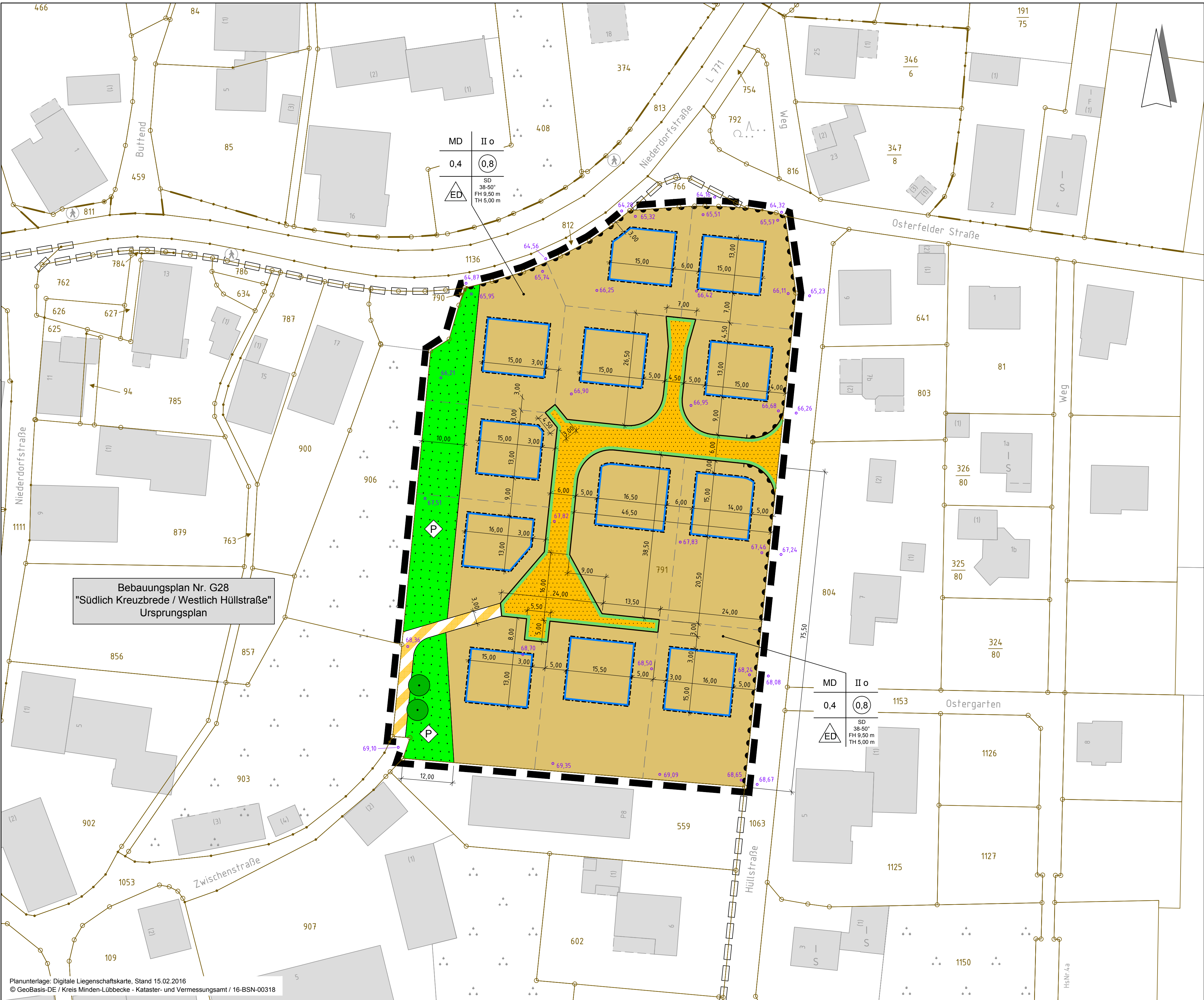


STADT LÜBBECKE

Bebauungsplan Nr. G28

"Südlich Kreuzbreite / Westlich Hüllstraße" - 2. Änderung



FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung
(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

FH

Firsthöhe in Meter über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (maximal)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

TH

Traufhöhe in Meter über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (maximal)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse (maximal)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O

Offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

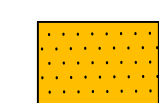


Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



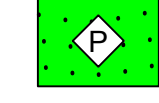
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- / Radweg)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



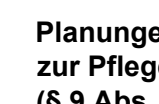
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Grünflächen

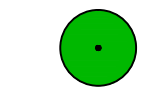
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

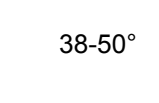


Erhaltung Bäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Satteldach



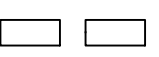
Dachneigungsspanne in Grad

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 28.12.2016 (SGV. NRW. S. 1161-1194).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (SGV. NRW. 2023), in der derzeit geltenden Fassung.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/52002-50, Fax 0521/52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte durch Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.
- Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III A. Die entsprechenden Auflagen sind zu beachten.
- Die in den Randbereichen des Plangebietes vorhandenen Natursteinmauern sollen aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung erhalten und von Gehölzaufwuchs freigehalten werden.
- Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen (z.B. DIN-Vorschriften, Richtlinien) können bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan ausgelegt ist, eingesehen werden.



angrenzende Bebauungspläne



geplante Grundstücksgrenzen



Geländehöhe (Bestand) in Meter über NHN

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO

1.1. In den „Dorfgebieten“ (MD) und gemäß § 1 (5) BauNVO sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO.
- Sonstige Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 3 BauNVO.
- Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 5 (2) Nr. 6 BauNVO.
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, sowie gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 5 (2) Nr. 7 BauNVO.
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäß § 5 (2) Nr. 4 BauNVO.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauNVO.
- Gartenbaubetriebe gemäß § 5 (2) Nr. 8 BauNVO.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen gemäß § 5 (2) Nr. 2 BauNVO.
- Tankstellen gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO.

Auch als Ausnahme sind gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 gemäß § 5 (3) BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO

2.1. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Gemeinschaftsanlagen sowie Nebenanlagen nach § 14 (1) ist gemäß § 19 (4) BauNVO i. V. m. § 21a (3) BauNVO unzulässig.

2.2. Die zulässige Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens ist auf NHN bezogen und darf maximal 0,5 m über der mittleren natürlichen Geländeoberkante im Bereich der baulichen Anlagen liegen. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf zum Zwecke der Errichtung von betrieblichen Nebenanlagen (z. B. Filteranlagen, Abgasanlagen) ausnahmsweise überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur bis zu einer Größe von 50 m² auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Vorgärten (d. h. alle Flächen, die gemessen von der öffentlichen Verkehrsflächen in 5,0 m Tiefe parallel zur Straße verlaufen) sind Garagen und Carports nicht zulässig.

3.2. Gemäß § 14 (2) BauNVO sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Gebiete des Bebauungsplanes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, als Ausnahme zugelassen, soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt worden sind.

4. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

4.1. Böschungen sind zur Angleichung der Höhenunterschiede auf die privaten Grundstücksflächen zu übernehmen (§ 9 (1) Nr. 11, 26 BauGB).

5. Flächen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

5.1. Die Privaten Grünflächen sind als Wiese mit 2-3 maliger Mahd anzulegen und mit heimischen Obstbaumarten (mind. 1 Baum pro angefangener 100 m² Grünfläche als Halbstamm oder Hochstamm) zu bepflanzen (§ 9 (1) Nr. 15, 20 BauGB).

5.2. Pro angefangener 4 Stellplätze sind zusammenhängende Stellplatzanlagen mit mindestens einem hochstämmigen, heimischen Laubbau zu bepflanzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß BauO NRW)

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

- Dachaufbauten sind bis zu 1,60 m Außenbreite zulässig. Sie dürfen in der Summe ihrer Einzelbreite höchstens 1/3 der Firstlänge betragen und müssen von den Giebeln mindestens 2,00 m entfernt bleiben. In der Deckung sind die Dachaufbauten dem Dach anzupassen. Dachschritte sind nicht zugelassen. Zwerghäuser dürfen maximal 1/3 der Dachlänge einnehmen. Zwerghäuser, Dachkerker (Gauben und Giebel) dürfen maximal 1,60 m Außenbreite besitzen, nicht mehr als 1/3 der Gesamtdachlänge ausmachen und nicht oberhalb der Mittelfalte platziert sein. Liegende Dachfenster sind in höchstens 1,0 m² Größe zulässig.
- Markisen sind nur im Erdgeschossbereich erlaubt. Die Verwendung von Markisen mit glänzender Oberfläche ist untersagt.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- Werbeanlagen, Warenautomaten dürfen wesentliche Teile der Fassade nicht verdecken. Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben in einer maximalen Schriftgröße von 0,40 m angebracht werden. Werbeanlagen mit senkrechten aneinanderstehenden Buchstaben dürfen nicht verwendet werden. Schlichte Kragtransparente und Krag Schilder sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 0,35 m beidseitig gestattet. Sie müssen grundsätzlich unbeleuchtet sein. Werbeanlagen haben mindestens 15 cm Abstand zur Unterkante von Fenstern des 1. Obergeschosses einzuhalten.
- Die an der Nord-, Ost- und Südseite des Plangebietes vorhandenen Sandsteinmauern sind in ihrem Zustand zu erhalten. Pflege- und Unterhaltungsarbeiten sind unter Verwendung der bereits verbauten Materialarten vorzunehmen. Durchbrüche sind nicht zulässig.
- Die Dächer sind als Satteldach mit einer Neigungsspanne von 38-50° zu errichten. Ausnahmsweise zulässig sind Flachdächer bei Garagen, sofern die Dachflächen vollständig begrünt werden.
- Die geeigneten Dächer sind nur mit Materialien in den Farbtönen rot, braun (Farbspektrum RAL 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 3020) Glasierete, glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sofern die zuvor benannten Farben teilweise erkennbar bleiben.
- Die geschlossenen Fassaden der Baukörper sind zu verputzen oder mit Klinkern in den Farbtönen rot, braun (Farbspektrum RAL 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 3020) zu versehen. Untergeordnete Teile der Fassade dürfen andere Materialien (z.B. Sandstein) aufweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G28 "Südlich Kreuzbreite / Westlich Hüllstraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den

(Der Bürgermeister)

(Schriftführer)

(Der Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB sowie der §§ 7 (1) und 41 (1g) der Gemeindeordnung NRW die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G28 "Südlich Kreuzbreite / Westlich Hüllstraße" als Satzung beschlossen.

Lübbecke, den

(Der Bürgermeister)

(Schriftführer)

(Der Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtlichen Kreisblatt bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass die Satzung über den Bebauungsplan nebst Begründung während der Dienststunden bei der Stadt Lübbecke, Fachbereich Bauen, Kreishausr. 2-4, öffentlich ausliegt. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung rechtsverbindlich geworden.

Lübbecke, den

(Der Bürgermeister)

Lübbecke, den

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lübbecke hat in seiner Sitzung am die erneute öffentliche Auslegung (verkürzte Auslegung) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Lübbecke, den

(Der Bürgermeister)

Lübbecke, den

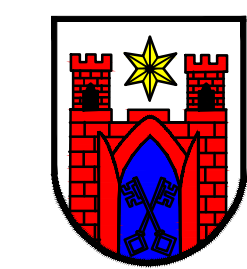
(Der Bürgermeister)

Die erneute Offenlegung ist am im Amtlichen Kreisblatt bekannt gemacht worden.

Lübbecke, den

(Der Bürgermeister)

Minden, den



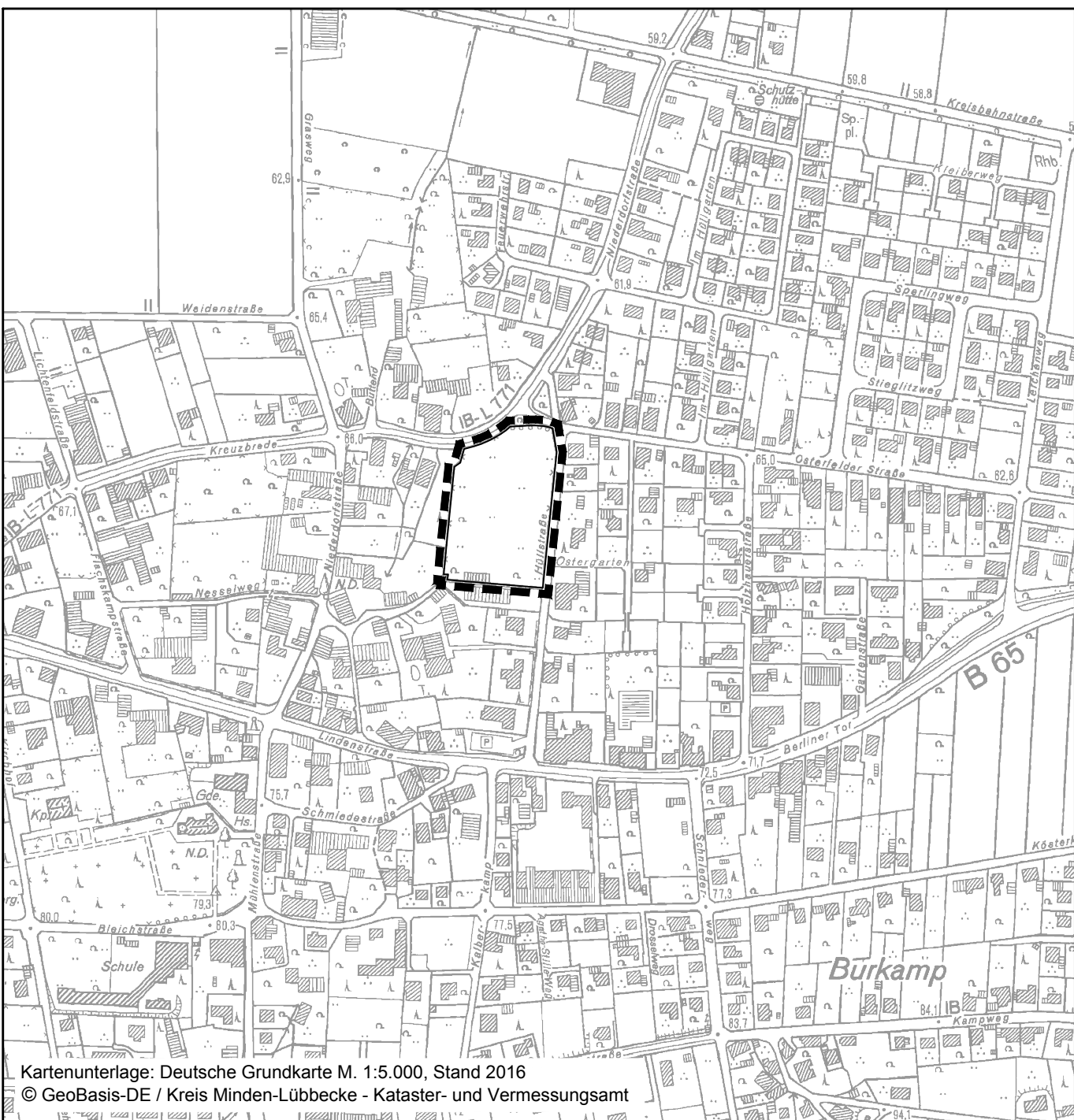
Stadt Lübbecke

Bebauungsplan Nr. G28

"Südlich Kreuzbreite / Westlich Hüllstraße" - 2. Änderung

Entwurf

1:500



Kartenunterlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5.000, Stand 2016
© GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster- und Vermessungsamt

Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205

49084 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0

Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org



PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 16-038-011
Osnabrück, 27.02.2017

Osnabrück

Osnabrück