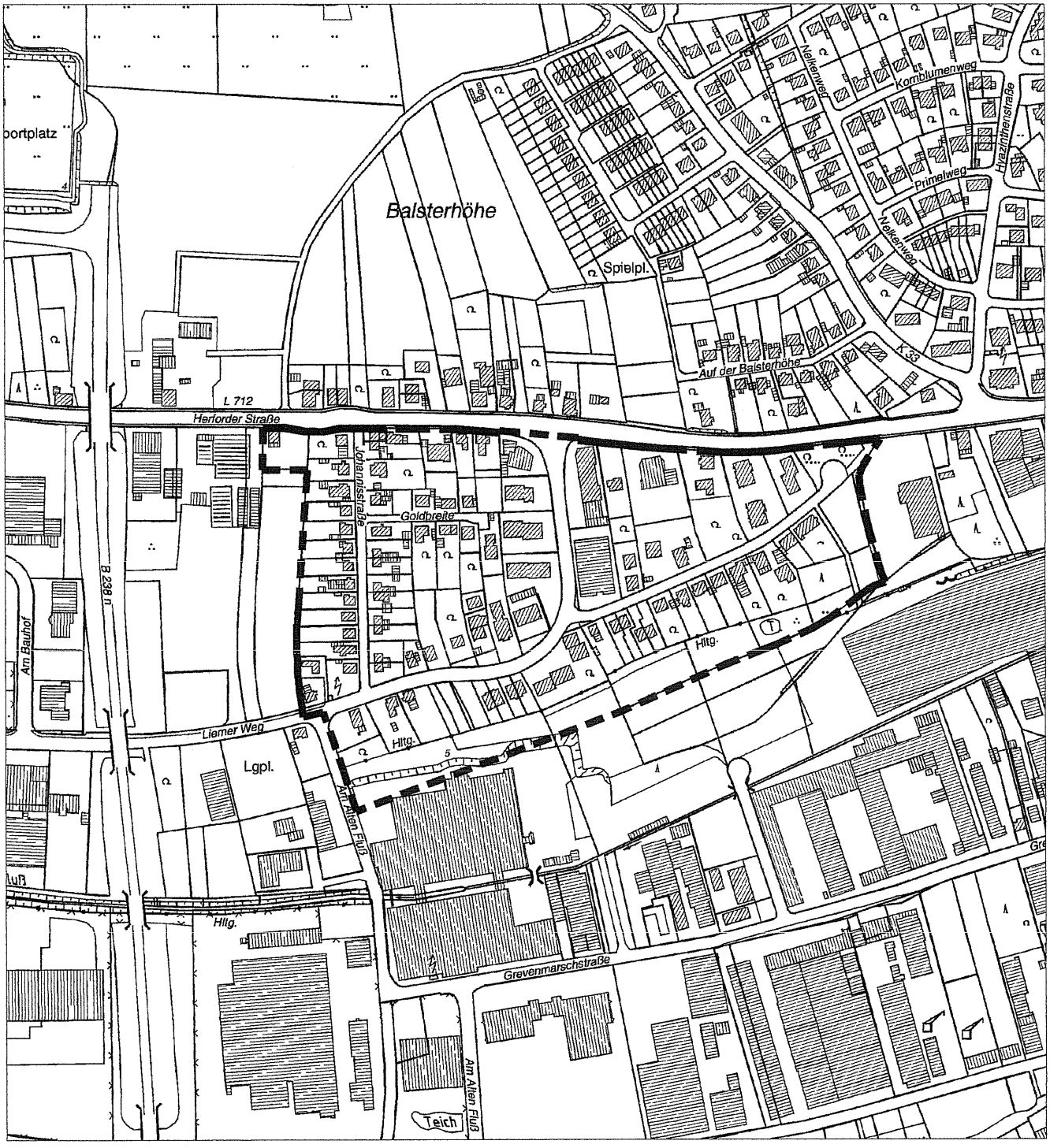
Bebauungsplan Nr. 26 01.01
"Liemer Weg"

Textliche Festsetzungen



M 1:5000

Anlage 1

Bebauungsplan Nr. 01.01 "Liemer Weg" (3. Fassung)
der Alten Hansestadt Lemgo

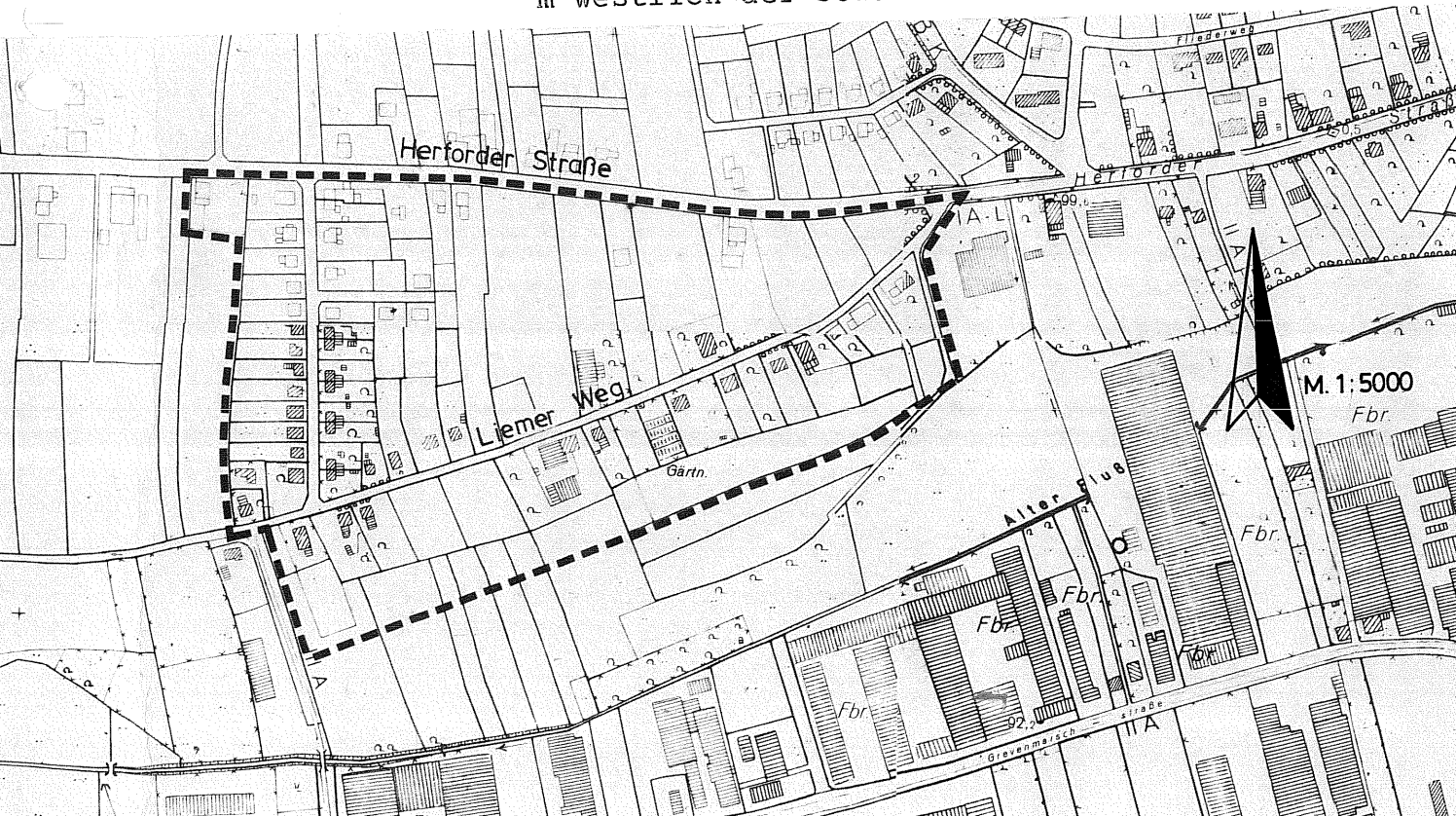
Der Bebauungsplan erfaßt ein Teilgebiet der Stadt, das wie folgt begrenzt wird:

Im Norden: Durch die Herforder Straße

Im Osten: Durch die Westseite des Flurstückes 200, Flur 66 (Autohaus Stegelmann)

Im Süden: Durch das Gewerbegebiet "Grevenmarsch". Die Bebauungsplangrenze verläuft in einem Abstand von ca. 75 m südlich des Liemer Weges

Im Westen: Durch das "Industriegebiet Liemer Weg". Die Bebauungsplangrenze verläuft entlang der Ostseite der Straße "Am Alten Fluß" und in einem Abstand von ca. 50 m westlich der Johannisstraße



T e x t :

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 1, 2, 2 a, 8, 9, 10, 11 und 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, berichtigt S. 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und Artikel 1 Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) § 4 der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1970 (GV NW S. 299) in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV NW S. 96, berichtigt* GV NW S. 122) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

Dem Bebauungsplan liegen als Bestandteil zugrunde:

a) der städtebauliche Plan
b) ein Grundstücks- und Eigentümerverzeichnis
c) der Text und die Begründung

* Textzusatz gem. Ratsbeschluß vom o7.o6.1982:
GV NW 1971, S. 331, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979,

I. Art der baulichen Nutzung:

1. a) WA II o § 4 BauNVO
   b) MI II o § 6 BauNVO
   c) GE II o § 8 BauNVO

2. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die in dem Baugebiet nach § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO (allgemeine Wohngebiete) und Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die in dem Baugebiet nach § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO (Mischgebiet) und Tankstellen, die in den Misch- und Gewerbegebieten nach § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO, § 8 (2) Ziffer 3 allgemein zulässig sind, nicht zugelassen werden.

3. a) Gemäß § 1 (6) BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß Anlagen, die in den vorstehenden Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt.

   b) Hiervon ausgenommen sind in "Allgemeinen Wohngebieten" Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen (§ 4 Abs. 3 Ziffer 3, 4, 5, 6 BauNVO). Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

   c) Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahme, wie in dem Mischgebiet § 6 (3) BauNVO vorgesehen ist, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

* Textänderung gemäß Ratsbeschluß vom 07.06.1982 siehe Seite 3a und 3b

* I. Art der baulichen Nutzung:

1. a) WA II o § 4 BauNVO
   b) MI II o § 6 BauNVO
   c) GE II o § 8 BauNVO

2. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß nachfolgende Arten von Nutzungen die in "Allgemeinen Wohngebieten" und "Mischgebieten" zulässig sind, nicht zugelassen werden:

   a) Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
   Absatz 2 Ziffer 3:

   Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

   b) Mischgebiete § 6 BauNVO
   Absatz 2 Ziffer 5:

   Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

   Absatz 2 Ziffer 7:

   Tankstellen

3. a) Gemäß § 1 (6) BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß Anlagen die in den "Allgemeinen Wohngebieten" ausnahmsweise zugelassen werden können, allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

   b) Hiervon ausgenommen sind in "Allgemeinen Wohngebieten" Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen (§ 4 Abs. 3 Ziffer 3,4,5,6 BauNVO).
   Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

4. Gemäß § 1 (6) wird festgesetzt, daß die Ausnahme, die in dem Baugebiet nach § 6 BauNVO (Mischgebiete) vorgesehen ist, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

5.
4. Gewerbegebiet gemäß § 1 (4) BauNVO mit Nutzungseinschränkung.

Die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen bleiben u. a. der Eigenentwicklung der bisher ansässigen Firmen vorbehalten. Aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Situation sind wegen der Immissionsempfindlichkeit angrenzender Wohngebiete nur solche Anlagen und Nutzungen zulässig, die

a) die in den angrenzenden Bereichen *zulässig ~~zumutbaren~~ Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. *Textänderung gem. Ratsbeschluß vom o7.o6. 1982.

b) keine Gerüche in die Wohngebiete emitieren.

II. Maß der baulichen Nutzung:

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten § 17 (1) BauNVO und die Vorschriften dieses Bebauungsplanes.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

1. Für das Plangebiet wird hiermit eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zugrunde gelegt.

2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3. a) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

b) Ausnahmsweise können Nebenanlagen und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden,

wenn planerisch hinsichtlich der Stellung und Gestaltung der Garagen keine Bedenken bestehen.

IV. Flächen für den Verkehr und Gemeinbedarf:

1. Verkehrsflächen und öffentliche Bedarfsflächen sind durch Begrenzungslinien dargestellt.

2. Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,70 m bis 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

3. Die Böschungen sind zur Angleichung der Höhenunterschiede auf die privaten Grundstücksflächen zu übernehmen.

4. Die im Bebauungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahn, Schrammborde und Gehwege usw. haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgesetzt, die auch für die endgültige Höhenlage der Erschließungsanlage maßgebend sind.

5. Die Wohnwege sollen in der Oberflächenstruktur bzw. in der Material- und Farbgestaltung von den anderen Straßen deutlich abgehoben werden.

6. In den Wohnwegen sollen Anlagen für die Errichtung eines verkehrsberuhigten Wohngebietes erstellt werden.

7. Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist jegliche Absperrung von Stellplätzen, die unmittelbar am Fahrbahnrand angelegt werden, unzulässig.

V. Bindung für Bepflanzung:

1. a) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf allen Grundstücken ein mindestens 3,0 m tiefer Grundstücksstreifen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenfläche), soweit nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen stehen. Befestigte Vorgartenflächen müssen deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.

   b) In den Vorgärten dürfen bauliche Anlagen weder oberirdisch noch unterirdisch aufgestellt, errichtet oder eingebaut werden. Diese Flächen dürfen ferner weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken, zum Aufstellen oder Lagern von Gegenständen aller Art noch zu Schaustellungen benutzt werden.

VI. Gestaltung:

1. Das Gelände soll in seiner natürlichen Höhenlage erhalten bleiben. § 10 (4) BauO NW bleibt unberührt.

2. a) Die Sockelhöhe darf im Mittel nicht mehr als 0,40 m betragen, zu messen OK Erdgeschoß-Fußboden bis zur gewachsenen, d. h. unveränderten Erdoberfläche. Ausnahmen werden zugelassen, wenn der Geländeverlauf dies erfordert. Es ist jedoch die vorgenannte 0,40 m Sockelhöhe an der bergseitig gelegenen Gebäudefront einzuhalten.

   b) Der Sockel ist optisch nicht darzustellen.

3. a) Dachneigung siehe Eintragung im Bebauungsplan.

   Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig. Nebengebäude und eingeschossige Anbauten, Garagen, Läden, Werkstät-

ten sind dem Hauptgebäude anzupassen. Ausnahmen können bei gewerblichen Gebäuden sowie bei Nebenanlagen zugelassen werden.

b) Für die Gebäude mit 30 - 52° Dachneigung ist eine Drempelhöhe , gemessen in der Mauerflucht, von 0,50 m von OK Decke des letzten Vollgeschosses bis Sparren OK zulässig.

c) Ausnahmsweise kann bei Gebäuden mit 45 - 52° Dachneigung eine Drempelhöhe von 1,00 m gestattet werden, wenn das Obere Vollgeschoß als ausgebautes Dachgeschoß ausgebildet wird.

4. a) Dachaufbauten (Gauben) sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung unter 40° nicht zulässig. Die Dachgauben sind als Einzelgauben auszubilden und ihre Gesamtlänge darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten und müssen von den Giebeln mindestens 2,50 m Abstand halten.

b) Dacheinschnitte sind bis zu ein Drittel der Hauptbaukörperlänge zulässig. Brüstungen oder dergleichen dürfen aus der Dachfläche nicht herausragen. Von den Giebeln ist ebenfalls ein 2,50 m Abstand einzuhalten.

5. Als Bedachungsmaterial werden rote oder rotbraune Pfannen vorgeschrieben. Schornsteine sind farblich dem Dach anzupassen. Flachdächer sind ausreichend zu bekiesen. Solarzellen sind auf geneigten Dächern zulässig, wenn sie sich der gestalterischen Gesamtsituation anpassen.

6. Die äußeren Wandflächen der Gebäude sollen hellen Außenputz erhalten (altweiß geschlemmter Rauh-Schlemmputz). Verblendmauerwerk kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich farblich dem Putzton anpaßt. Giebelflächen können ausnahmsweise in Holzschalung ausgeführt werden. Die Hauseingangstüren können farbig gestaltet werden.

7. Alle stark glänzenden sowie in der Durchsicht stark leuchtenden Materialien sind auch bei Brüstungen an Balkonen, Loggien und ähnlichen Bauteilen ausgeschlossen.

8. Offene Unterstellplätze sind in Flachdachbauweise zu erstellen und einzugrünen.

9. Behelfsbauten, das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Baustoffplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappverkleidungen, Jute, Papierstoffen u. ä., dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden. Dazu rechnen insbesondere auch Verkaufswagen und -buden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.

10. Als Grundstückseinfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen lebende Hecken, ggf. mit Spanndraht, bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

    Auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Zulässig sind: Hecken aller Art mit innenliegenden Spanndraht oder Maschendraht, Einzäunungen aus waagerechten oder senkrechten Holzlatten. Bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die zulässige Höhe der Einfriedigung von dem tieferliegenden Grundstück aus zu messen.

VII. Ausnahmen und Befreiungen:

Alle Festsetzungen dieses Textes sind, soweit nicht eine Ausnahme ausdrücklich zugelassen ist, zwingend. Von diesen Vorschriften kann die Baugenehmigungsbehörde jedoch im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen gestatten, wenn sie zu nicht beabsichtigten Härten führen würde; hierbei dürfen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

VIII. Allgemeines:

Ordnungswidrigkeiten.

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Lemgo, den 26. Februar 1982

Bürgermeister   I. V. Stadtdirektor

Dieser ~~Plan~~/Text ist gemäß ~~§ 6 (1)~~/§ 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Detmold, den 27. AUG. 1982

Az. 35.21.11/~~10~~-5111 L 51

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Der Regierungspräsident Detmold

Hat vorgelegen
Detmold, den 13. SEP. 1982
Az.: 63 64 00 – Le 127/82
KREIS LIPPE
Der Oberkreisdirektor
als untere staatliche
Verwaltungsbehörde
Im Auftrage
(Scherz)

Der Oberkreisdirektor des Kreises Lippe als untere staatliche Verwaltungsbehörde

Die gestalterischen Festsetzungen dieses Planes sind gemäß § 103 (1) BauO NW mit Verfügung vom 13. SEP. 1982 genehmigt worden.

Detmold, den 13. SEP. 1982

Az.: 63 64 00- Le 127/82

Der Oberkreisdirektor
als untere staatliche
Verwaltungsbehörde
Im Auftrage
(Scherz)

Der Oberkreisdirektor des Kreises Lippe als untere staatliche Verwaltungsbehörde