



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.15 "Pöstenhof"

## Textliche Festsetzungen



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 27 01.15 „Pöstenhof“  
der Alten Hansestadt Lemgo  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

**Textliche Festsetzungen**

**Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

- Teil A**      Bebauungsplan mit Zeichenerklärung
- Teil B**      Rechtsgrundlagen
- Teil C**      textliche Festsetzungen
- Teil D**      Begründung
- Teil E**      Vorhaben- und Erschließungsplan

Anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan wird der Durchführungsvertrag nicht Bestandteil der Satzung. Änderungen des Durchführungsvertrages bedürfen gem. § 12 (3a) BauGB nicht der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**Teil B      Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. L S.2414), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. L S. 3316);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. L S. 132); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. L S. 466);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 1990) vom 18.12.1990;

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. L S. 1193), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833, 2851);

Der § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498)

**- Alle Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen aktuellen Fassung -**

## Teil C textliche Festsetzungen

### Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

#### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Gemäß § 4 BauNVO wird für das Plangebiet als bauliche Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgelegt

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### **2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB i.V.m. § 16-21 a BauNVO)**

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 19 BauNVO): max. 0,4

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (gem. § 20 BauNVO)

3 Vollgeschosse entsprechend der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18) BauNVO: max. 10,00 m

#### **Bezugspunkt der Gebäudehöhe H<sub>max</sub>:**

Die Gebäudehöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf das höchste Bauteil des Gebäudes wie z.B. den First bei geneigten Dächern oder die Oberkante Attika bei flachgeneigten Dächern oder Flachdächern. Die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe erfolgt vom definierten Bezugspunkt aus.

Unter Anwendung von § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgelegt: Als Bezugswert für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird jeweils der rechnerische Mittelwert der beiden nächstgelegenen im Bebauungsplan angegebenen NN-Höhen festgesetzt.

Bei Eckgrundstücken ist der Bezugswert für die Gebäudehöhe der Mittelwert, aus der im Bebauungsplan angegebenen NN- Höhe des Kreuzungsbereiches und der nächstgelegenen NN-Höhen der beiden an das Grundstück angrenzenden Straßen.

#### **3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§9 (1) 2 BauGB)**

##### **Baugrenze**

Die überbaubare Fläche wird über die in der Planzeichnung dargestellte Baugrenze festgelegt.

##### **Bauweise**

Es wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO). Die abweichende Bauweise unterscheidet sich nur in Bezug auf die Gebäudekörperlänge von der offenen Bauweise. Die Länge der Gebäudekörper darf 50,00 Meter überschreiten, sofern der Gebäudekörper in sich gegliedert ist. Der Gebäudekörper am Pöstenweg wird auf 65,00 Meter begrenzt. Der Gebäudekörper an der Straße Hinter den Pösten wird auf ca. 52,00 Meter begrenzt. (Maßgeblich für die Begrenzung ist der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan).

Auch innerhalb der abweichenden Bauweise sind die Abstandsregelungen der BauO NRW zu beachten (§ 6 BauO NRW).

#### **4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Gemeinschaftsstellplätze und –carports (GSt/GCa) sowie der Behindertenstellplatz (BSt) gemäß § 12 BauNVO sind ausschließlich auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Private Kinderspielplätze, die als untergeordnete Nebenanlage dem Nutzungszweck des Wohngebäudes dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmsweise ist die notwendige Fläche für Müllsammelbehälter außerhalb der überbaubaren Fläche im Südosten des Plangebietes zulässig (Maßgeblich für die Anordnung ist der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan).

#### **5 Flächen für den Verkehr (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Gegenständen und baulichen Anlagen freizuhalten. Heckenpflanzungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, zulässig. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

#### **6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

Stellplätze und Gehwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasengitter, Fugenpflaster). Porenbetonpflaster ist nicht zulässig.

Unversiegelte Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und fachgerecht zu unterhalten.

#### **7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)**

Pro 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte der Bäume sind in der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb der ausgewiesenen Parkplatzfläche sind geringfügige Verschiebungen zulässig. Es sind mindestens 4 Bäume innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen unterzubringen.

#### **Gestalterische Festsetzungen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)**

##### **Dachgestaltung**

Es sind Flachdächer (FD) und leicht geneigte Dächer bis max. 5° Dachneigung zulässig.

Offene Unterstellplätze (z.B. Carports, Müllabstellplätze) sind in Flachdachbauweise zu erstellen und die Dächer ebenfalls zu begrünen.

##### **Gebäudekörper und Fassadengestaltung**

Die Gebäudekörper und ihre Fassadengestaltung sind dem architektonischen Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechend auszuführen.

Die Fassade ist in Putz auszuführen.

Die Errichtung von Carports ist nur im Rahmen von Gemeinschaftscarportanlagen auf den dafür ausgewiesenen Flächen (GSt/GCa) zulässig. Alle Carports sind in Farbe, Material, Höhe, Dachneigung etc. einheitlich zu gestalten.

### **Einfriedungen**

Entlang der Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Gehölzhecken bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Innen liegende Zäune können zugelassen werden. Im Bereich der Sichtdreiecke sind Gehölzhecken inklusive innen liegender Zäune bis maximal 0,80 m zulässig.

Müllsammelstellen, welche nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind durch Gehölzhecken einzufrieden. Innen liegende Zäune können zugelassen werden.

## **HINWEISE**

### **I Altlasten**

Die durch die Vorgängernutzung als Konservenfabrik möglicherweise angefallenen Bodenverunreinigungen sind im Rahmen der Abbrucharbeiten zu behandeln (Auflage Kreis Lippe im Rahmen der Baugenehmigung). Die erforderlichen Abbrucharbeiten sind generell bodengutachterlich zu begleiten und alle notwendigen und geeigneten Sanierungsmaßnahmen oder Aufbereitungen/Entsorgungen durchzuführen. Sollte im Rahmen des Neubaus der Verdacht auf Bodenbelastungen auf dem Gelände auftreten, ist vor Bauausführung eine weitere Abstimmung bezüglich der Sanierung mit dem Kreis Lippe (Bodenschutzbehörde) notwendig.

### **II Denkmalschutz**

Hinweise auf kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde sind nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Bodenfunde oder Befunde wie z. B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenfunde, Knochen oder Fossilien entdeckt werden, ist nach § 15 und § 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: (0 52 31) 99 25-0, Fax: (0 52 31) 99 25-25 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **III Allgemeines**

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

### **Vorhabenträger:**

Wohnbau Lemgo eG  
Pagenhelle 13  
32657 Lemgo

Aufgestellt im Auftrag des Vorhabenträgers:

h.s.d. architekten bda  
habermann.decker  
Slavertorwall 15  
D 32657 Lemgo  
fon +49.5261.7777.0  
fax +49.5261.7777.29  
www.hsd-architekten.de

in enger Zusammenarbeit mit dem

Bereich Stadtplanung,  
Alte Hansestadt Lemgo,  
Heustraße 36-38,  
32657 Lemgo.

Lemgo, den 18.12.2009

ALTE HANSESTADT LEMGO

  
(Dr. Austermann)  
Bürgermeister

