

Bebauungsplan Nr. 11a (Neufassung)

"Professor-Schacht-Straße" der Alten Hansestadt Lemgo

T e x t :

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 741), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.5.1968 (BGBl. I S. 503), § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 27.1.1970 (GV NW S. 96) in Verbindung mit § 4 der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung des BBauG vom 21.4.1970 (GV NW 1970, S. 299) und des § 9 (2) BBauG sowie die Bau-nutzungsverordnung (BauN VO) vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) mit Berichtigung BGBl. 1969 I S. 11.

I. Art der baulichen Nutzung:

- 1.) a) WR I o § 3 BauN VO
 - b) WR II o § 3 BauN VO
 - c) WR II os § 3 BauN VO
 - d) WR III o § 3 BauN VO
 - e) WA III o § 4 BauN VO
- 2.) a) Gemäß § 1 (5) BauN VO wird hiermit festgesetzt, daß Anlagen, die in den vorstehenden Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, allgemein zulässig sind, sofern die Eigenart des Baugebietes im allgemeinen gewahrt bleibt.
 - b) Hiervon ausgenommen sind in Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 (3), 4, 5 und 6 BauN VO) Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

II. Maß der baulichen Nutzung:

- 1.) Für das Maß der baulichen Nutzung gelten § 17 (1) BauN VO und die Vorschriften dieses Bebauungsplanes.
- 2.) Im Einzelfall kann eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse unter den in § 17 (5) BauN VO genannten Voraussetzungen zugelassen werden, höchstens jedoch 1 Geschöß mehr, als die im Bebauungsplan festgesetzte Geschößzahl.
- 3.) Für die mit WR II os ausgewiesenen Grundstücksflächen ist eine 2-geschossige Bauweise - Höchstgrenze bei Hanglage - zulässig. Das zweite Geschöß ist jedoch nur zulässig als Kellergeschöß, sofern dieses gemäß § 2 (5) BauO NW als Vollgeschöß in Anrechnung kommt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

- 1.) Für das gesamte Gebiet wird hiermit eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauN VO zugrunde gelegt.
- 2.) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgelegt.

IV. Flächen für den Verkehr und Gemeinbedarf:

- 1.) Die Verkehrsflächen und öffentlichen 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 Erschließung der WA III o-Baufläche muß zur rückwärtigen Planstraße hin erfolgen.
- 5.) Der bestehende Knotenpunktentwurf für die Einmündung des Langenfelder Weges in die B 238 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Da die endgültigen Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 3 BBauG erst durch den vorgelegten Detailplan ermittelt werden können, wird darauf hingewiesen, daß hinsichtlich einer genauen Festsetzung von Verkehrsflächen noch Änderungen zu erwarten sind.

V. Gestaltung:

- 1.) Das Gelände soll in seiner natürlichen Höhenlage erhalten bleiben. § 10 (4) BauO NW bleibt unberührt.
- 2.) Die Sockelhöhe des untersten anzurechnenden Geschosses darf 0,40 m, gemessen vom natürlich gewachsenen Boden, nicht überschreiten. Ausnahmen werden zugelassen, wenn der Geländeverlauf dies erfordert. Es ist jedoch die v.g. 0,40 m Sockelhöhe an der bergseitig gelegenen Gebäudefront einzuhalten.
- 3.) a) Dachneigung s. Eintragung im Bebauungsplan.
Für Nebengebäude und eingeschossige Anbauten, Garagen, Läden, Werkstätten u.ä. ist eine Dachneigung von 0 - 5° festgesetzt. Ausnahmen können im Anschluß an vorhandene Bebauung, bei gewerblichen Gebäuden sowie bei Nebenanlagen zugelassen werden.
b) Für die Gebäude mit 25 - 38° und 38 - 52° Dachneigung ist eine Drenpelhöhe, gemessen in der Mauerflucht, von 0,50 m von OK Decke des letzten Vollgeschosses bis Sparrenoberkante zulässig.
c) Ausnahmsweise kann bei Gebäuden mit 45 - 52° Dachneigung eine Drenpelhöhe von 1,0 m gestattet werden, wenn das obere Vollgeschoß als ausgebautes Dachgeschoß ausgebildet wird.

- 4.) Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von 45 - 52° zulässig. Ihre Gesamtlänge auf einer Dachseite darf 1/2 der Traufenlänge des Gebäudes nicht übersteigen.
- 5.) Die Dacheindeckung kann durch Pfannen oder Schiefer erfolgen. Die Eindeckung mit Wellasbestzementplatten ist nur in dunklen Farbtönen zulässig. Bei Flachdächern ist ein Kiespreßdach bzw. ein Dach mit heller Kies-schüttung vorzusehen.
- 6.) Alle Gebäude sollen hellen Außenputz erhalten. Geschlämmtes Ziegelmauerwerk sowie farbig abgesetzte Teile und Holzverschalungen sind ebenfalls zulässig. Verblendmauerwerk kann ausnahmsweise zugelassen werden. Die Anbringung von farbigen Kunststoffplatten an Balkonen, Haus- und Keller-eingängen soll unterbleiben.
- 7.) Zusammenhängende Hausgruppen sollen einheitlich gestaltet werden.
- 8.) Die Maßstäblichkeit der Torkampbebauung wird bestimmt durch ein Grundrastermaß von 1,25 m in horizontaler Richtung. Dieses Maß ist bei Erweiterungs-bauten zugrunde zu legen. Höhenmaße: 2,50 m bis Unterkante Attika, Höhe der Attika 0,55 m.
- 9.) Jede Erweiterungsmaßnahme muß sich in der Proportion, den Materialien und in der Farbgebung der vorhandenen Bebauung anpassen. Das bedeutet, es dürfen nur folgende Materialien verwendet werden:

Außenwände Kalksandstein VKSV, als Sichtmauerwerk 1,5 NF mit weißem Außen-anstrich.
Fensterelemente als Holzrahmen in dunkelbraun-schwarz, die geschlossenen Flächen als Asbestzementplatten mit glatter Oberfläche in weiß oder farbig entsprechend der vorhandenen Farbgebung.
Pergolen und Vordächer in Holzkonstruktion offenporig gestrichen dunkel-braun-schwarz.
Dachblende mit Asbestzementplatten farbig behandelt oder Holzschalung dunkelbraun-schwarz.
- 10.) Als Einfriedigung an der Verkehrsfläche sind lebende Hecken sowie Holz-lattenzäune bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig. Stützmauern können, wenn erforderlich, zugelassen werden.
- 11.) Als Abgrenzung zu den privaten Gemeinschaftsflächen und öffentlichen Fuß-wegen sowie als Trennmauern sind nur in dem zusammenhängenden Baugebiet nördlich vom Friedhof Mauern aus geschlämmten Ziegelmauerwerk sowie Natur-stein bis 1,80 m Höhe zulässig.
- 12.) Für das nördlich vom Friedhof gelegene Baugebiet sind zusätzlich zu den zusammenhängend geplanten und im Bebauungsplan dargestellten Garagen und Stellplätzen auf den privaten Grundstücken keine weiteren Garagen und Stellplätze zugelassen.
- 13.) Für das nördlich vom Friedhof gelegene zusammenhängende Baugebiet hat die Unterbringung der Müllgefäße durch geeignete bauliche Anlagen im Zusammen-hang mit dem Gebäude, der Garagen oder der Einfriedigungsmauer zu er-folgen.

Textänderung lt. Ratsbeschluß vom 12. September 1977:

Zu V. Gestaltung

- 14.) Bei dem an die B 238 angrenzenden Baugebiet sind schon bei der Planung von Gebäuden die notwendigen Schallschutzvorkehrungen (z.B. schallschutzdämmende Fenster, entsprechende Grundrißgestaltung) vorzunehmen.

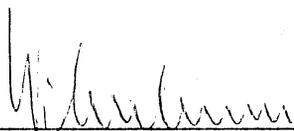
- 15.) Im Wohnpark "Am Torkamp" dürfen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen Pergolen errichtet werden. Die Ausführung muß sich in den Materialien und in der Farbgebung den vorhandenen Anlagen anpassen.

VI. Allgemeines:

Ordnungswidrigkeiten.

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

Lemgo, den 09.12.1976



Bürgermeister



Stadtdirektor

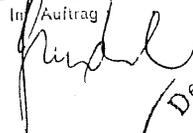
Dieser Plan/Text ist gemäß § 6(1)/§ 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Detmold, den 10. JAN. 1978

Az. 35.21.11/10 - 54/11a.41

Der Regierungspräsident

In Auftrag



B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 11a "Professor-Schacht-Straße" (Neufassung)

der Alten Hansestadt Lemgo.

Durch den vorgenannten Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung geschaffen und Grundlagen für den Vollzug der nach dem Bundesbaugesetz vom 25.6.1960 (BGBI. I S. 341) erforderlichen Maßnahmen gebildet werden. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Erschließungsanlagen sind zum größten Teil vorhanden.

Die Anbindung des Langenfelder Weges an die Bundesstraße 238 soll rechtwinklig erfolgen. Die neue Führung sieht gleichzeitig eine Zufahrt zum Stönebrink vor. Somit kommt die jetzt im spitzen Winkel von der B 238 abzweigende Zufahrt zum Stönebrink in Fortfall.

Eine weitere Verkehrsverbindung ist zwischen dem Langenfelder Weg und der Straße "Hinter dem Friedhof" geplant, um eine direkte Verbindung des bestehenden Baugebietes mit der Rintelner Straße - B 238 - zu schaffen.

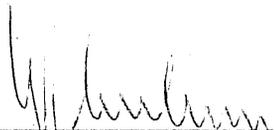
Die überschläglich ermittelten Kosten, die durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, betragen für:

Erschließung

- | | |
|-------------------------|---------------|
| a) Entwässerung | 96.000,-- DM |
| b) Versorgungsleitungen | 50.000,-- DM |
| c) Straßen- und Wegebau | 253.700,-- DM |

Davon entfallen auf die Gemeinde Kosten in Höhe von etwa 130.000,-- DM.

Lemgo, den 09.12.1976


Bürgermeister


Stadtdirektor

Hat vorgelesen
Detmold, den 10. JAN. 1978
Az.: 34. 35. 21/11-544/Lc. 41
Der Regierungspräsident
im Auftrag

