



Bebauungsplan Nr. 26 08.02 "Zur Maibolte"

Textliche Festsetzungen



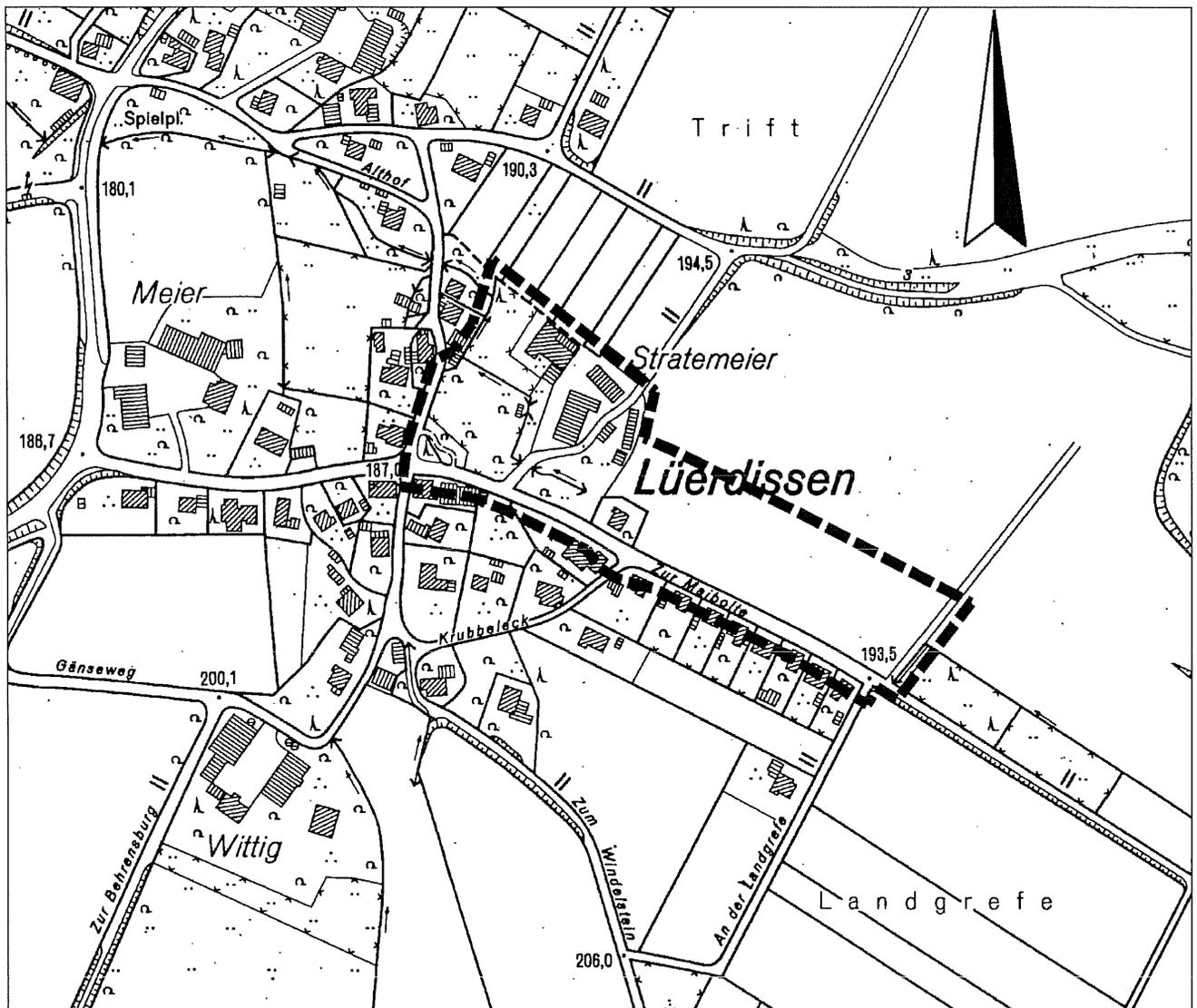
Aufstellung: Amt für Stadtentwicklungsplanung der Stadt Lemgo
Entwurf und Projektbearbeitung: Reck-Kehl, Städtebauarchitekt

Landschaftsplanung: Dipl.Ing. Halke Lorenzen, Blomberg-Istrup

hier:

Bebauungsplan-Entwurf vom 17. September 2001 zur

Öffentlichen Auslegung vom 01. Oktober bis 09. November 2001
gemäß § 3 (2) BauGB



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.09.1994 (GVNW S. 666)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LGNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994

Bestandteil des Bebauungsplanes sind die Zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanzV 90 im Maßstab M 1:1.000 und die Textlichen Festsetzungen.

Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 (1) BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

(1)

Gemäß §§ 4 und 5 BauNVO wird für das Plangebiet 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) und 'Dorfgebiet' (MD) als bauliche Nutzung festgelegt.

(2)

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die im Baugebiet nach § 4 BauNVO allgemein zulässig sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

(3)

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen, die im Baugebiet nach § 5 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind, und dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

(4)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird hiermit festgesetzt, dass Ausnahmen nach § 4 (3) 1 - 5 BauNVO und § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

(1)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO bis 7,5qm Grundfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2)
Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf eine Wohnung je angefangene 300 qm Grundstücksfläche festgesetzt.

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

Die Böschungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind zur Angleichung der Höhenunterschiede auf die privaten Grundstücksflächen zu übernehmen.

5. Versorgungsleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB)

Der im zeichnerischen Teil dargestellte Schutzstreifen der Erdgasleitung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Größere Bodenauf- und -abträge (> 0,20m) sind nicht zulässig. Der Schutzstreifen darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

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

(1)
Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B.: Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) herzustellen. Eine Versiegelung z.B. in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.

(2)
Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und beim Abgang zu ersetzen.

(3)
Der durch grundstücksbezogene Ausgleichs-, Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen auf den Grundstücken selbst nicht ausreichend ausgleichbare Eingriff in Natur und Landschaft ist innerhalb des Plangebietes durch die Anlage und naturnahe Gestaltung der Ausgleichsfläche (Fläche zur Anpflanzung) zu kompensieren. Eine Teilfläche von ~~1.730*~~ 2.250 qm der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche ist mit folgenden Pflanzen zu gestalten:

Baumpflanzung am Gewässer

Alnus glutinosa (Erle) 2 x v m. Ballen 14-16cm St.U.

Salix spec. (Kopfweiden) 2 x v m. Ballen 14-16cm St.U.

Heckenpflanzung (folgende Arten sind zu verwenden) (2 x v Sträucher)

Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus laevigata (Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhut)
Fraxinus exelsior (Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Quercus robur (Stieleiche)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Viburnum oulus (Schneeball)

Die Zusammensetzung der Hecken ist vielfältig zu wählen; die Gehölzpflanzung ist mehrreihig und stufenförmig aufzubauen; die Hecken müssen verschiedene Altersstadien von Bäumen und Sträuchern enthalten.

Pflanzverband 1,0 x 1,0

Zwischen den Hecken ist eine Sukzessionsfläche vorgesehen, die alle 5 Jahre abschnittsweise gemäht werden soll.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFFB) im Erdgeschoss bis zum tiefsten Punkt des natürlichen Geländes an einer Gebäudeaußenseite darf 0,80 m nicht überschreiten.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

8. Gebäude- und Geländehöhen

(1)

Gemäß § 18 (1) BauNVO gilt als Gebäudehöhe H das Maß vom Erdgeschoss, Oberkante des Fertigfußbodens bis zum höchsten Bauteil des Gebäudes.

(2)

Geländeveränderungen sind nur innerhalb von 5 m um das Gebäude zulässig, jedoch nur in einer Höhe von +/- 0,80m bezogen auf das natürliche Gelände.

9. Dachgestaltung

(1)

Als Bedachungsmaterial ist nur eine ziegelrote Ziegel-, bzw. Betonsteindachdeckung zulässig.

(2)

Dachgauben dürfen zusammengerechnet bis ein Drittel der Gebäudelänge betragen und nicht näher als 2,50m an die Giebel heranrücken.

(3)

Zwerchhäuser (Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

(4)

Abweichend von der Festsetzung der Dachneigung in der Planzeichnung, können Carports, Garagen und Nebenanlagen mit einem Flachdach versehen werden, wenn dieses dauerhaft begrünt wird.

10. Fassadengestaltung

Alle Fassaden aller Gebäude sollen einen Außenputz oder eine Holzverschalung erhalten.

11. Doppelhäuser

(1)

Doppelhäuser sind in Form und Material einheitlich zu gestalten.

(2)

Bei Doppelhäusern sind ungleiche Dachneigungen unzulässig.

12. Einfriedungen

(1)

Entlang von Straßen und Wegen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

(2)

Laubhecken sind an seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

13. Bodenaushub

Unbelasteter Bodenaushub ist, soweit technisch machbar, im Plangebiet zu verwerten. Die Art der Verwertung sowie das Herbeiführen einer entsprechenden Vereinbarung über das Verbringen auf evt. fremdem Grundstück ist Sache des Bauherren, bzw. der Baufrau.

Bodenaushub soll auf dem Grundstück durch Anfüllung parallel zum gewachsenen Geländeverlauf eingebaut werden.

HINWEISE

I Altlasten

Nach jetzigem Erkenntnisstand (September 2001) sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt.

ii Baumschutz

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Alten Hansestadt Lemgo, in der rechtsgültigen Fassung verbindlich.

III Denkmalschutz

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 dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lipp. Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/9925-0; Telefax 05231/9925-25 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

(Bekannte Denkmale: siehe zeichnerische Festsetzungen.)

IV Erdgasleitung

Im östlichen Teil des Baugebietes quert eine Erdgasleitung in Nord-Südrichtung. Die genaue Lage der Trasse ist der Zeichnung zu entnehmen.

Bei Arbeiten im Schutzstreifen der Erdgasleitung ist das Merkblatt "Hinweise im Bereich von Versorgungsanlagen (Erdgasleitungen und Kabel) der RWE Gas" zu beachten, das bei der RWE Gas AG (www.rwegas.com) angefordert, oder im Amt für Stadtentwicklungsplanung der Stadt Lemgo eingesehen werden kann.

V Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes "Lemgoer Mark". Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 06.02.1980 ist zu beachten.

VI Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Für das Plangebiet ist die "Satzung der Alten Hansestadt Lemgo über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135 a-c des Baugesetzbuches (BauGB) vom 26.03.1998" verbindlich.

VII Allgemeines

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NW im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

VIII Bau- und Planungsberatung

Es wird den Bauherren und -frauen und den Architekten, bzw. Architektinnen unbedingt empfohlen sich bezüglich der Ableitung des Niederschlagswassers im Tiefbauamt, Sachgebiet Stadtentwässerung und bezüglich der Gestaltung und Stellung der Gebäude im Amt für Stadtentwicklungsplanung zu informieren und beraten zu lassen.

Lemgo, den 27.09.2001

gez. Dr. Austermann, Bürgermeister