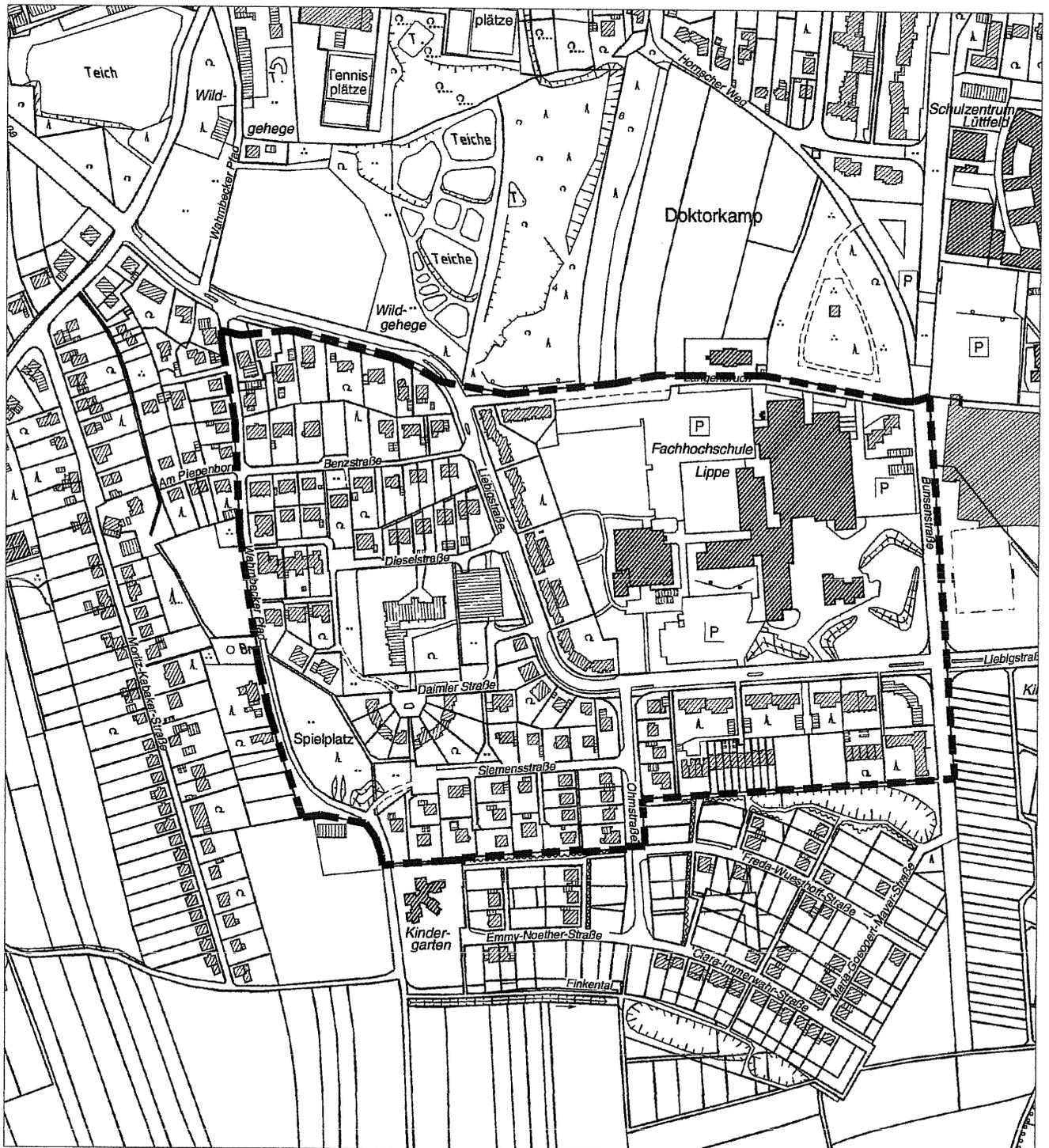




Bebauungsplan Nr. 26 01.24 Teilplan 1 "Wahmbecker Pfad"

Textliche Festsetzungen

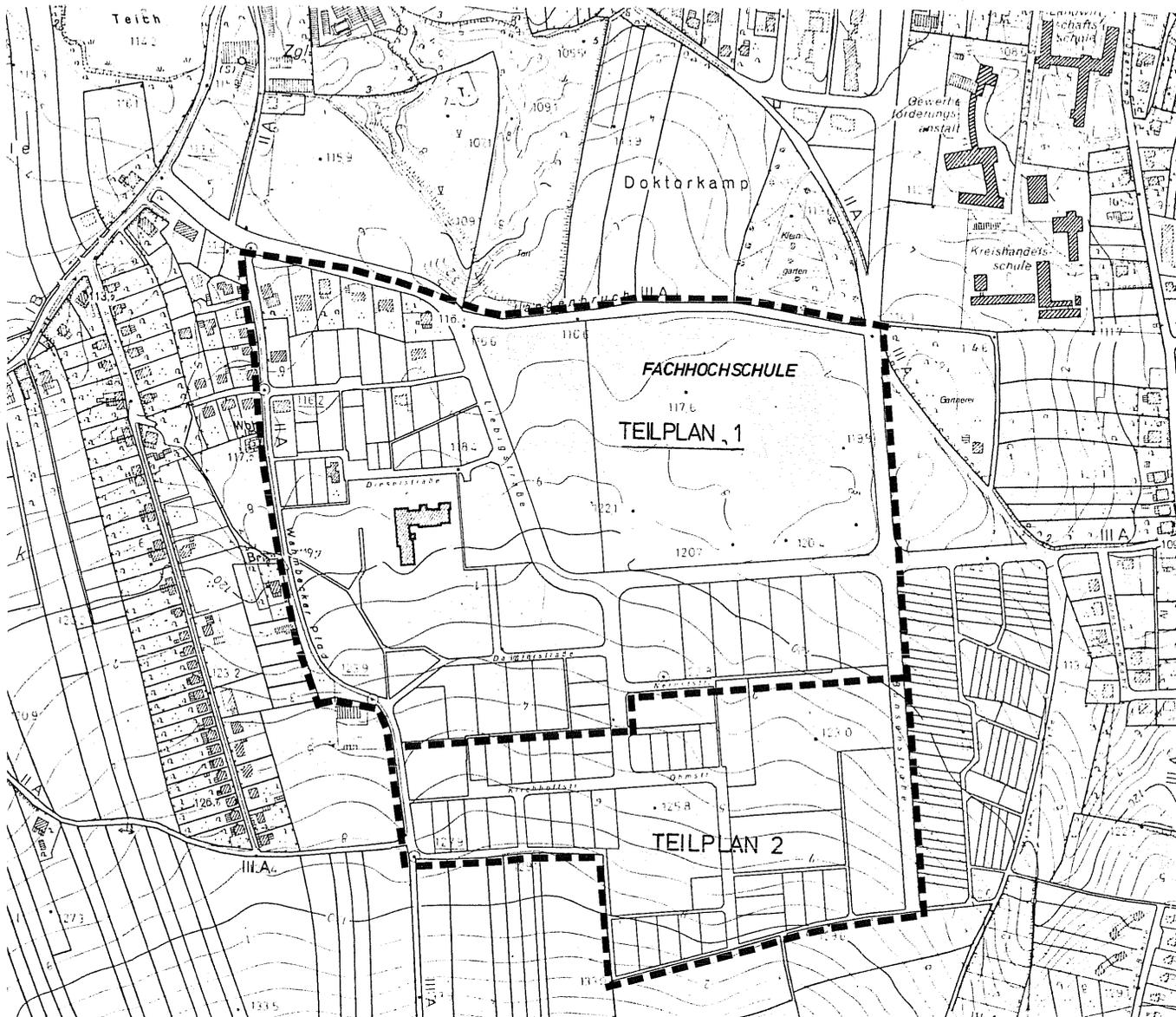


2. Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 01.24 "Wahmbecker Pfad"
(3./Fassung) Teilplan 1
der Alten Hansestadt Lemgo

Änderung gem.
Ratsbeschluß v.
12.07.1982

Der Bebauungsplan 01.24 "Wahmbecker Pfad" Teilplan 1 erfaßt ein Teilgebiet der Stadt, das wie folgt begrenzt wird:

- Im Norden: Durch die Liebigstraße und Langenbruch
- Im Osten : Durch die Bunsenstraße
- Im Süden : Durch die Nernststraße und den Fußweg Kirchhoffstraße
- Im Westen: Durch den Wahmbecker Pfad



Text :

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 Art. 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949) § 4 der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1970 (GV NW 1970, S. 299) in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.70 (GV NW S. 96, berichtigt GV NW 1971 S. 331, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979, GV NW S. 122) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.77 (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

I. Art der baulichen Nutzung

1. a) WR I o § 3 BauNVO
 - b) WR II o § 3 BauNVO
 - c) WR VIII o § 3 BauNVO
 - d) WA I o § 4 BauNVO
 - e) WA II o § 4 BauNVO
 - f) WR I g § 3 BauNVO
 - g) WA II g § 4 BauNVO
 - h) ~~Baugrundstücke~~ für den Gemeinbedarf
Flächen
Änderung gem. Ratsbeschuß v. 12.07.1982
2. 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 Baugebietes gewahrt bleibt.
 - b) Hiervon ausgenommen sind in allgemeinen Wohngebieten (§ 4 (3), 4, 5, und 6 BauNVO) Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.
- 3.) Die in den "reinen und allgemeinen Wohngebieten" zulässigen eingeschossigen Wohngebäude dürfen gemäß § 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 der BauNVO nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude enthalten.

II. Maß der baulichen Nutzung:

1. 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 und eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO zugrunde gelegt.
2. ^{Flächen Änderung gem. Ratsbeschluß v.12.07.1982}
Auf den ~~Baugrundstücken~~ für den Gemeinbedarf wird gemäß § 22 (4) festgesetzt, daß die Länge der einzelnen Baukörper nicht begrenzt wird.
3. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
4. a) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

b) Ausnahmsweise können Garagen oder Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn planerisch keine Bedenken bestehen.
5. Für das ~~gesamte~~ Bebauungsplangebiet sind Satteldächer ~~vorgesehen~~. Sonderdachformen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn hinsichtlich der Stellung und Gestaltung der Gebäude planerisch keine Bedenken bestehen.

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 im Bebauungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahn, Schrammborde, Geh- und Radwege, Park- und Grünstreifen 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 Wohnstraßen sollen Anlagen für die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Wohngebietes erstellt werden.
7. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf (Fachhochschule) können weitere Zufahrten nach Abstimmung mit dem Planungsamt zugelassen werden.
Zusatz gemäß Ratsbeschluss vom 12.07.1982

V. Das Anpflanzen von Bäumen

1. Das Anpflanzen von Bäumen auf den dafür im Bebauungsplan festgesetzten Grundstücksflächen ist unmittelbar nach Abschluß der angrenzenden Wohnbebauung vorzunehmen. Die Bäume sind danach zu erhalten. Sie müssen bei Anpflanzung eine Höhe von mindestens 1,50 m haben.
2. Die am höchsten im Gelände gelegenen Grundstücksteile am Südrand des Bebauungsplanes sind zur Abschirmung der freien Landschaft mit ^{standortgerechten} heimischen Gehölzern und natürlich wachsenden Hecken zu bepflanzen.

Änderung gemäß Ratsbeschuß vom 12.07.1982

VI. 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 entgegenstehen. 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.
 2. Ein Nadelholzanteil von 30 % darf bei den zu begrünenden Flächen im gesamten Planbereich nicht überschritten werden.
- Zusatz gemäß Ratsbeschuß vom 12.07.1982

VII. Gestaltung

1. Das Gelände soll in seiner natürlichen Höhenlage erhalten bleiben. § 1o (4) BauO NW bleibt unberührt.
2. a) 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 vorgenannte 0,40 m-Sockelhöhe an der bergseitig gelegenen Gebäudefront einzuhalten.
b) Der Sockel ist nicht optisch darzustellen.
3. a) Dachneigung siehe Eintragung im Bebauungsplan. Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig (siehe III. Abs. 5).
b) Für die Gebäude mit 20° - 40° Grad und 42° - 48° Grad Dachneigung ist eine Drempehöhe, gemessen in der Mauerflucht, von 0,60 m von O.K. Decke des letzten Vollgeschosses bis Sparrenoberkante zulässig.
c) Ausnahmsweise kann bei Gebäuden mit 45° - 52° Grad Dachneigung eine Drempehöhe von 1,0 m gestattet werden, wenn das obere Vollgeschoß als ausgebautes Dachgeschoß ausgebildet wird.
4. a) Dachaufbauten (Gauben) sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung unter 38 Grad nicht zulässig. Die Dachgauben sind als Einzelgauben auszubilden und dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten und müssen von den Giebeln mindestens 2,50 m Abstand halten.
b) Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 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 Hohlpfannen vorgeschrieben. Schornsteine sind farblich dem Dach anzupassen. Flachdächer sind ausreichend zu bekieseln. Solarzellen sind auf geneigten Dächern zulässig, wenn sie sich der gestalterischen Gesamtsituation anpassen. Ausnahmesweise können rote und rotbraune Betondachsteine zugelassen werden, wenn die Form der Hohlpfanne entspricht.

Zusatz gem.
Ratsbeschluß v.
12.07.1982
6.

Die äußeren Wandflächen der Gebäude sollen hellen Außenputz erhalten (altweiß geschlämmter Rauh-Schlämmputz). Verblendmauerwerk kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich farblich dem Putzton anpaßt.

Giebelflächen können ausnahmsweise in Holzschalung ausgeführt werden.

Die Hauseingangstüren können farblich gestaltet werden.

7. Alle stark glänzenden sowie in der Durchsicht stark leuchtenden Materialien sind auch bei Brüstungen an Balkonen, Loggien u. ä. Bauteilen ausgeschlossen.
8. Anbauten haben sich in ihrer Größe den Hauptbaukörpern klar unterzuordnen und sind in eingeschossiger Bauweise zu erstellen. Die Traufe soll mit der des Hauptbaukörpers in gleicher Höhe verlaufen. In der äußeren Gestaltung sind die Anbauten den Hauptbaukörpern anzupassen.
9. Offene Unterstellplätze sind in Flachdachbauweise zu erstellen und einzugrünen.
10. ~~Doppelhäuser~~ und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten. Es sind nur gleiche Dachneigungen zulässig, wobei der später Bauende die Dachneigung von dem Gebäude des zuerst bauenden zu übernehmen hat.
- Bei Hausgruppen sind die in der Mitte gelegenen Wohnungseinheiten bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen herauszubauen.
- 10.a Doppelhäuser sind als eine Baumaßnahme durchzuführen und einheitlich zu gestalten.

Zusatz gemäß Ratsbeschluß vom 12.07.1982

11. Behelfsbauten, das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Baustoffplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappbekleidungen, 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.

12. Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsanlagen durch Rasenkantsteine abzugrenzen.

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 innenliegendem 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.

VIII. Ausnahmen und Befreiungen:

Alle Bezeichnungen 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 nichtbeabsichtigten Härten führen würden; hierbei dürfen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

IV. Allgemeines

Ordnungswidrigkeiten.

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung^{en} über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Lemgo, den 22. 1. 1982


Bürgermeister

I.V. 
Stadtdirektor

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

Detmold, den 12. NOV. 1982

Az. 35.21.11/10-3/11/53

Der Regierungspräsident
Im Auftrag :



