



Bebauungsplan Nr. 26 01.10 "Stönebrink"

Textliche Festsetzungen und Begründung



Bebauungsplan Nr. 01.10 (Neufassung)

"Stönebrink" der Alten Hansestadt Lemgo

Text:

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2, 2a, 9 und 10 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 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV NW 1970 S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.3.1979 (GV NW S. 122), sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (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

I. Art der baulichen Nutzung:

1.

a)	WR I o	§ 3 BauNVO
b)	WR II o	§ 3 BauNVO
c)	WA I o	§ 4 BauNVO
d)	WA II o	§ 4 BauNVO
e)	SO II o	§ 10 BauNVO
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. Gemäß § 3 (4) und § 4 (4) BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß in dem Gebiet, wo der Bebauungsplan Einzelhäuser ausweist, nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.
4. Das Sondergebiet dient ausschließlich für sportliche Zwecke. (Reithalle).

II. Maß der baulichen Nutzung:

1. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten § 17 (1) BauNVO und die Vorschriften dieses Bebauungsplanes.
2. Für die mit WR II OS ausgewiesenen Grundstücksflächen ist eine zweigeschossige Bauweise - Höchstgrenze bei Hanglage - zulässig. Das zweite Geschoß ist jedoch nur zulässig als Kellergeschoß, sofern dieses gemäß § 2 (5) BauO NW als Vollgeschoß in Anrechnung kommt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

1. Für das gesamte Gebiet wird hiermit eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zugrunde gelegt.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
3. a) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
b) Ausnahmsweise können Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn 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. Zur Vermeidung illegaler Zuwegungen und Zufahrten zur B 238 ist eine lückenlose Einfriedigung - ohne Tür und Tor vor der Errichtung von Hochbauten - entlang der freien Strecke der B 238 vorzunehmen.
5. Die Anlage neuer bzw. eine Nutzungsänderung vorhandener Zufahrten (§ 8 Abs. 4 FStrG) an der freien Strecke der B 238 wird, mit Ausnahme der vorhandenen Zufahrten, nicht erlaubt.
6. Die vorhandene Zufahrt in km 13,325 ist zu beseitigen.
7. x

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 vorgenannte 0,40 m Sockelhöhe an der bergseitig gelegenen Gebäudefront einzuhalten.
3. a) Dachneigung siehe Eintragung im Bebauungsplan. Für Nebengebäude und eingeschossige Anbauten, Garagen, Läden, Werkstätten und ähnliches 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 30 - 38° und 38 - 52° Dachneigung ist eine Drempehöhe, gemessen in der Mauerflucht, von 0,60 m von OK Decke des letzten Vollgeschosses bis Sparrenoberkante zulässig.
c) Ausnahmsweise kann bei Gebäuden mit 45 - 52° Dachneigung eine Drempehöhe von 1,0 m gestattet werden, wenn das obere Vollgeschoß als ausgebautes Dachgeschoß ausgebildet wird.
4. Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von 38 - 52° zulässig. Ihre Gesamtlänge auf einer Dachseite darf 1/3 der Trauflänge 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

7. x Textzusatz lt. Ratsbeschluß vom 25.08.80

Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderliche Mindestfestsetzung (§ 30 BBauG) sowie die Begrenzung der Verkehrsfläche. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des des § 9 Abs. 1 - 5 FStrG nicht. (§ 9 Abs. 7 FStrG).

ist ein Kiespreßdach bzw. ein Dach mit heller Kies-schüttung vorzusehen.

- 6. 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.
- 7. Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.

VI. 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 12. Februar 1980

W. Schmitt
 Bürgermeister

i. V. F. B.
 Stadtdirektor

Dieser Plan/Text ist gemäß § 34(1)/5 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Detmold, den 16. 1. 81

Az.: 35.21.11/18-5412.49

Der Regierungspräsident
im Auftrag:

[Handwritten signature]



Die gestalterischen Festsetzungen dieses Planes sind gemäß § 103 (1) BauO NW mit Verfügung vom 5. FEB. 1981 genehmigt worden.

Detmold, den 5. FEB. 1981 Az.: 63 64 00- Le 127/81

Der Oberkreisdirektor als untere staatliche Verwaltungsbehörde
 Im Auftrage
(Schmitt)

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 01.10 (Neufassung) "Stönebrink"
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 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) erforderlichen Maßnahmen gebildet werden.

A. Städtebauliche Situation

Das ca. 13,8 ha große Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebietes und schließt sich nördlich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 A "Professor-Schacht-Straße" an.

In dem genehmigten Flächennutzungsplan der Alten Hansestadt Lemgo ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Eine größere zusammenhängende Freifläche im Nordosten des Plangebietes wird z. Z. noch landwirtschaftlich genutzt. Die übrigen Grundstücke sind zum Teil mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut.

Mit der Neufassung des Bebauungsplanes tritt der bisherige Bebauungsplan Nr. 10, genehmigt durch den Regierungspräsidenten am 22.10.1974, Az.: 34.30.11.09/L 27, außer Kraft.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.10 werden folgende Ziele angestrebt:

1. Erweiterung des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes im Nordosten zur Schaffung eines Kinderspielplatzes. Der im bisherigen Bebauungsplan vorgesehene Kinderspielplatz östlich des Gasthauses "Zur Quelle" wird aufgrund der starken Hanglage und nicht ausreichenden Größe, die die Einrichtung eines Spielfeldes nicht zuläßt, aus dem Bebauungsplan herausgenommen.
2. Planungsrechtliche Erfassung der bebauten Grundstücke.
3. Geordnete Bebauung und wirtschaftliche Erschließung der noch un bebauten Teilflächen.
4. Anpassung von Art und Maß der baulichen Nutzung an die städtebauliche Situation.
5. In Teilbereichen des Bebauungsplanes sind die überbaubaren Grundstücksflächen neu festgesetzt worden, um eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes zu sichern.

B. Planung

1. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch den Langenfelder Weg und Stönebrink. Durch die vorgenannten Straßen ist das Gebiet an die überörtlichen und innerstädtischen Verkehrsflächen angeschlossen.

Die vorhandene innere Erschließung des Plangebietes ist bei der Planung berücksichtigt und nur insoweit ergänzt worden, als dies zur besseren Verkehrsorientierung und Erschließung der Baugrundstücke notwendig erschien.

2. Bebauung

Der Bebauungsplan weist den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches als reines Wohngebiet aus, um ein weitgehend ungestörtes Wohnen sicherzustellen. Lediglich entlang der B 238 und im Bereich des Kinderspielplatzes wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das im wesentlichen bebaute Plangebiet weist eine einheitliche Bebauung auf, die sich größtenteils aus Einfamilienhäusern und einigen Zweifamilienhäusern zusammensetzt.

Die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung nehmen Rücksicht auf die Eigenart des Gebietes und die vorhandene Siedlungsstruktur. Sie gewährleisten das störungsfreie Einfügen der möglichen Neubebauung in den Baubestand.

3. Grünflächen

In diesem Gebiet ist die Schaffung eines Spiel-Bolzplatzes für Kinder und Jugendliche vorgesehen. Gerade derartige Anlagen fehlen in dem Siedlungsgebiet völlig.

4. Versorgung

Das Bebauungsplangebiet wird an die teilweise schon vorhandenen Versorgungsnetze (Wasser, Elektrizität und Gasversorgung) angeschlossen.

Die Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das Kanalnetz zur Kläranlage. Die Kläranlage wird auf eine Kapazität von ca. 120.000 - 140.000 EGW erweitert. Der Baubeginn für diese Anlage ist Anfang des Jahres 1980 vorgesehen.

Das im Geltungsbereich ausgewiesene Bauland weist bereits überwiegend Bebauung auf und ist bis auf wenige Teilflächen erschlossen.

5. Kosten

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

1. Erschließung

a) Entwässerung	50.000,-- DM
b) Versorgungsleitungen	50.000,-- DM
c) Straßen- und Wegebau	750.000,-- DM

2. Grünflächen 100.000,-- DM

3. Kosten des Grunderwerbs 55.000,-- DM

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

Die Finanzierung der Kosten ist aus städtischen Haushaltsmitteln im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung vorgesehen.

C. Durchführung

Bodenordnungsmaßnahmen nach den §§ 45 ff. Bundesbaugesetz sowie Enteignungen gemäß §§ 85 ff. BBauG sind nur dann beabsichtigt, wenn die für öffentliche Zwecke benötigten Grundstücke nicht im Wege freiwilliger Vereinbarungen erworben werden können.

Lemgo, den 12. Februar 1980

W. Kuhlmann
Bürgermeister

i. U. F. S.
Stadtdirektor

Hat vorgelegen

Detmold, den 5. FEB. 1980
Az.: 69 64 00 - *Le 127/31*

KREIS LIPPE
Der Oberkreisdirektor
als untere staatliche
Verwaltungsbehörde
im Auftrage



Hat vorgelegen

Detmold, den 16. 1. 01

Az.: 35.21.11-577/49



Im Auftrage
[Signature]