



## Textliche Festsetzungen

### **I. Art der baulichen Nutzung**

1. Reines Wohngebiet gemäß § 3 Bau NVO.
2. Gemäß § 1 Abs. 6 Bau NVO wird hiermit festgesetzt, dass Anlagen, die in den vorstehenden Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

### **II. Maß der baulichen Nutzung**

Für die Wohnbaufläche wird eine max. Gebäudehöhe von GH = 7,50 m festgesetzt. Die angegebene max. Höhe bezieht sich auf das höchste Bauteil über gewachsenen Boden (d.h. der unveränderten gewachsenen Erdoberfläche). Die Gebäudehöhe ist an der bergseitig gelegenen Gebäudefront am höchsten Geländepunkt zu messen und einzuhalten.

### **III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO bis 30 cbm. umbauten Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen (zum Raabeweg) zulässig.  
Wohnungszugeordnete Kinderspielflächen, Terrassen, Pergolen und überdachte Freisitze sind ebenfalls, wie vor, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 Bau NVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Ausnahmsweise können Carports, Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn planerisch hinsichtlich der Anordnung auf dem Grundstück und Gestaltung keine Bedenken bestehen.

#### **III a. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen**

*Pro Gebäude sind max. 2 Wohnungne zulässig*

1

### **IV. Flächen für den Verkehr**

1. Die Zufahrt zu den Grundstücken hat von der Straße „Kleiner Spiegelberg“ zu erfolgen
2. Die Straße „Kleiner Spiegelberg“ wird entsprechend, wie im Kataster vorgegeben, beibehalten.
3. Die Böschungen sind zur Ausgleichung der Höhenunterschiede auf die privaten Grundstücksflächen zu übernehmen.

### **V. Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Durch die geplante Bebauung entsteht kein Eingriff (siehe Begründung).

### **VI. Gestaltung**

#### **1. Geländeänderungen**

Das Gelände ist in seiner natürlichen Höhenlage zu erhalten. § 9(3) BauO NRW bleibt unberührt.

#### **2. Sockelhöhe**

Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen, zu messen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zu gewachsenen, d.h. unveränderten Erdoberfläche. Ausnahmen werden zugelassen, wenn der Geländeverlauf dies erfordert. Es ist jedoch die v.g. 0,30 m Sockelhöhe an der bergseitig gelegenen Gebäudefront am höchsten Geländepunkt einzuhalten.

#### **3. Einfriedungen**

a) Straßenseitige Grundstücksgrenzen sind nur heckenartig mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1.0 m einzufrieden. ***Innenliegender Maschendrahtzaun ist zulässig***

2

b) Standortgerechte heimische Laubhecken sind an den seitlichen und an der hinteren Grundstücksgrenze bis zu eine Höhe von **1,80 m** zulässig.

4. Unbelasteter Bodenaushub kann nur zum Ausgleich von Bodenunebenheiten verwendet werden. Er darf nur parallel zum gewachsenen natürlichem Geländeverlauf (jedoch nur in einer Stärke von + / - 0,20 m bezogen auf das natürliche Gelände) eingebaut werden. Zu den Grundstücksgrenzen muss ein fließender Übergang erfolgen.

## **Hinweise**

### **I. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten 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 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Derzeit sind im Plangebiet keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

### **IV. Allgemeines**

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

### **V. Bau- und Planungsberatung**

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