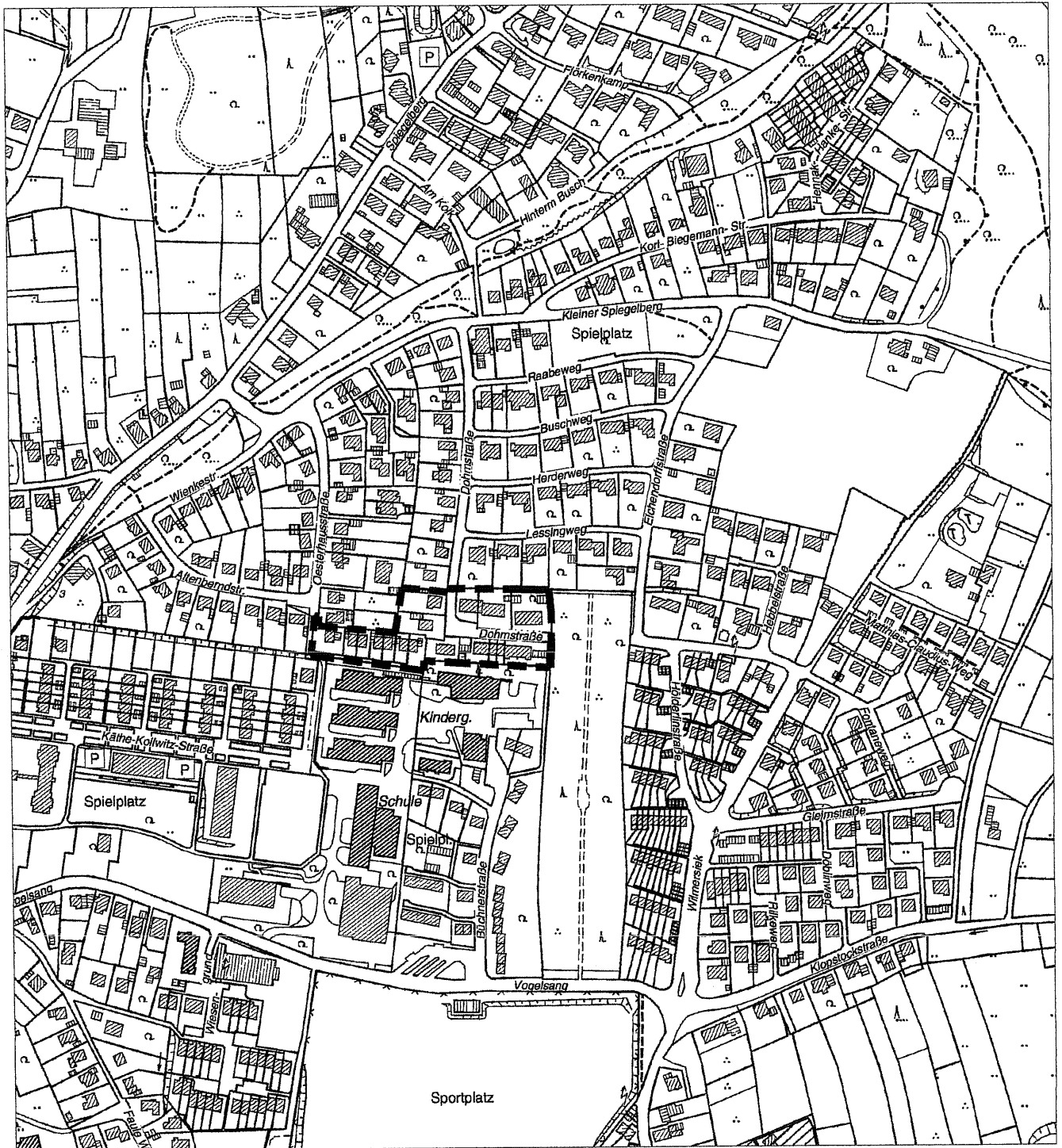




Bebauungsplan Nr. 26 01.14 Teilplan 2 "Wilmersiek/Dohmstraße Süd"

Textliche Festsetzungen und Begründung



der Alten Hansestadt Lemgo

erfaßt ein Teilgebiet der Stadt Lemgo.

Flur 52, Gemarkung Lemgo.



eintragung im Bebauungsplan verbindlich.

T e x t :

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dez. 1986 (BGBl I.S. 2253),

sowie das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) vom 17. Mai 1990,

§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475),

in Verbindung mit § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV NW S. 419; ber. August 1984), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Dezember 1984 (GV NW S. 803) - SGV NW 232 -,

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl I.S. 132).

• Dem Bebauungsplan liegen als Bestandteil zugrunde:

- a) der städtebauliche Plan M. 1 : 1 000
- b) das Grundstücks- und Eigentümerverzeichnis
- c) der Text und die Begründung
- d) der Gestaltungsplan

I. Art der baulichen Nutzung :

1. WA (II) o § 4 BauNVO

- 2. a) Gemäß § 1 (5) BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die in dem Baugebiet nach § 4 BauNVO (allgem. Wohngebiete) allgemein zulässig sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

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

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

II. Maß der baulichen Nutzung:

1. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen ermitteln sich aus den Baugrenzen, überbaubaren Flächen, gem. § 17 BauNVO, der festgesetzten Geschößzahl und der Grundflächenzahl, die mit 0,4 festgelegt wird.
2. Wird durch die natürliche Höhenlage des Geländes entsprechend den gültigen baurechtlichen Bestimmungen das Kellergeschoß als Vollgeschoß in Anrechnung gebracht, kann dieses Geschoß der festgesetzten Geschößzahl hinzugerechnet werden.
3. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan als zwingend festgesetzt.

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 festgesetzt.
3. a) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
b) Ausnahmsweise können Stellplätze gemäß § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn planerisch hinsichtlich der Stellung und Gestaltung keine Bedenken bestehen.

4. Die eingetragenen Baukörper sind verbindlich für die Firstrichtung der Gebäude, für die Dachform und für die Dachneigung.

IV. Flächen für den Verkehr und Gemeinbedarf :

1. Die Verkehrsflächen und öffentlichen Bedarfsflächen sind durch Begrenzungslinien und Rasterungen dargestellt.
2. Die Erschließung des Flurstücks 40 erfolgt über einen 3 m breiten Privatweg von der Oesterhausstraße.
3. Die Böschungen sind zur Angleichung der Höhenunterschiede auf die privaten Grundstücke zu übernehmen.

V. Gestaltung :

1. Das Gelände soll in seiner natürlichen Höhenlage erhalten bleiben. § 9 Abs. 3 BauO NW bleibt hiervon unberührt.
2. a) Die Sockelhöhe darf bergseitig nicht mehr als 0,30 m betragen, zu messen von OK Erdgeschoßfußboden bis zur gewachsenen, d.h. unveränderten Erdoberfläche.
Ausnahmen werden zugelassen, wenn der Geländeverlauf dies erfordert.
- b) Der Sockel ist optisch nicht darzustellen.
Ein Spritzsockel von 10 cm bis 20 cm kann vorgesehen werden.
3. a) Dachneigung siehe Eintragung im Bebauungsplan.
Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.
- b) Für die Gebäude ist eine Drempeelhöhe, gemessen in der Mauerflucht, von 0,80 m von OK Rohdecke bis OK Sparren zulässig.
- c) Walm- und Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

4. a) Dachaufbauten außer Fledermausgauben sind zulässig. Gauben dürfen senkrecht gemessen nicht höher als 1,60 m über der Dachfläche liegen. Die Dachgauben sind als Einzelgauben auszubilden und dürfen insgesamt ein Drittel der Hauptbaukörperlänge nicht überschreiten und müssen von den Giebeln mindestens 2,0 m Abstand halten.
b) Dacheinschnitte sind unzulässig.
5. a) Als Bedachungsmaterial werden dunkelbraune Dachpfannen vorgeschrieben.
b) Solarzellen sind auf geneigten Dächern zulässig. Die gestalterische Anordnung ist mit dem Planungsamt abzustimmen und der Gesamtsituation anzupassen.
6. Alle Gebäude sollen hellen Außenputz erhalten. Ausnahmsweise ist geschlämmte Kalksandsteinverblendung zulässig.
Giebelflächen können in Abstimmung mit dem Planungsamt ausnahmsweise in Holzschalung ausgeführt werden.
7. Alle stark glänzenden sowie in der Durchsicht stark leuchtenden Materialien sind auch bei Brüstungen an Balkonen, Loggien und ähnlichen Bauteilen ausgeschlossen.
8. Anbauten haben sich in ihrer Größe den Hauptbaukörpern klar unterzuordnen.
In der äußeren Gestaltung sind die Anbauten den Hauptbaukörpern anzupassen.
Ausnahmsweise können Anbauten, wenn gestalterisch keine Bedenken bestehen, in Flachbauweise erstellt werden.
8. a) Garagen und Carports sind in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen.

9. Behelfsbauten, das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Baustoffplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappbekleidung, 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.

VI. Ausnahmen und Befreiungen :

Alle Festsetzungen dieses Textes sind, soweit nicht eine Ausnahme ausdrücklich zugelassen ist, zwingend.

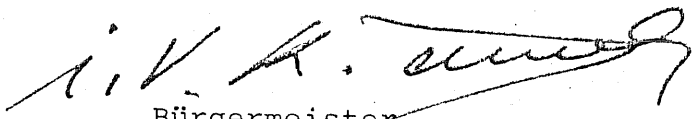
Von diesen Vorschriften können Befreiungen erteilt werden gemäß § 31 (2) BauGB.

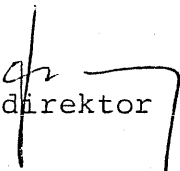
VII. Allgemeines :

Ordnungswidrigkeiten.

Verstöße gegen die gemäß § 81 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 79 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

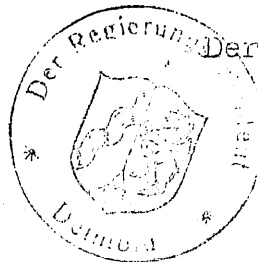
Lemgo, den 12.07.90


Bürgermeister

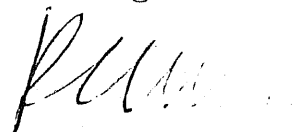
i.V. 
Stadtdirektor

Dieser Plan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 5.10.1990 angezeigt
Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 15.10.1990
Az.: 35.21.11-511/L.75

Detmold, den 15.10.1990



Der Regierungspräsident
Im Auftrag



Begründung zum Bebauungsplan 01.14/2

"Wilmersiek/Dohmstraße Süd"

der Alten Hansestadt Lemgo

Allgemeines

Durch den vorgenannten Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung geschaffen und Grundlagen für den Vollzug der nach dem Baugesetzbuch erforderlichen Maßnahmen gebildet werden.

In Lemgo herrscht zur Zeit, auch aufgrund sehr hoher Zuzugsquoten von Aus- und Übersiedlern, Wohnungsknappheit und Mangel an erschlossenen verfügbaren Baugrundstücken. Um dem akuten Bedarf gerecht zu werden, soll durch diesen Bebauungsplan unter Anwendung des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes die hier noch zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb von 1 bis 3 Jahren der Bebauung zugeführt werden.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken zur Bebauung mit 2geschossigen Gebäuden soll mit kleinen Bebauungseinheiten bedarfsentsprechend in verschiedenen Stadtbereichen gedeckt werden.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der Neuauufstellung des Bebauungsplanes "Wilmersiek/Dohmstraße Süd" tritt der bisherige Bebauungsplan Nr. 14 "Wilmersiek" in diesem Teilbereich, genehmigt durch den Regierungspräsidenten am 18.03.71, Az. 34.30.11-09/L 77, außer Kraft.

1. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Spiegelberg.

Durch die vorgenannte Straße ist eine gute Anbindung an den innerstädtischen und überörtlichen Verkehr gewährleistet.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen Dohmstraße und Oesterhausstraße gesichert. Das Flurstück 40 wird über einen 3 m breiten Privatweg erschlossen.

Die Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr sind auf das Plangebiet abgestimmt. Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücksflächen unterzubringen.

2. Bebauung:

Die Bebauung im Planbereich ist im wesentlichen abgeschlossen. Hier handelt es sich um eine gewachsene Siedlungsstruktur unterschiedlicher Bauformen und Gestaltungselemente, die stark durchgrünt sind.

Durch den Bebauungsplan wird u. a. eine Bebauung des Flurstückes 68 der Flur 52 ermöglicht. Der z. Zt. noch rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier einen Spielplatz fest. Der ca. 500 m² große Spielplatz, der bisher für Kleinkinder vorgesehen war, wurde deshalb nicht ausreichend genutzt, weil durch die offene Bebauung mit den hier vorhandenen sehr großen privaten Grundstücksteilflächen, diese als Spielflächen genutzt werden.

In dem genehmigten Flächennutzungsplan ist dieser Spielplatzbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein größerer Spielbereich ist nördlich dieses Bebauungsplanes zwischen Raabeweg und Kleiner Spiegelberg vorhanden. Desweiteren steht der in unmittelbarer Nähe gelegene Grünzug, der eine Verbindung zum Stadtwald darstellt und die in unmittelbarer Nähe gelegenen Teilflächen für ausreichende Spielmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Durch textliche Festsetzungen wird sichergestellt, daß sich evtl. Gebäudeerweiterungen und Anbauten in ihrer äußeren Gestaltung dem jeweils vorhandenen Hauptgebäude anpassen müssen.

Die Festsetzungen 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.

Geplant ist eine zwingend 2geschossige Bebauung im gesamten Plangebiet.

3. Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Elektrizität und Trinkwasser ist gewährleistet.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über die vorhandenen Abwasserkanäle, die in dem Bebauungsplan übernommen sind.

4. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden:

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen werden zugunsten der Stadt Lemgo und der Deutschen Bundespost (DBP) TELEKOM belastet. Hier verlaufen öffentliche Kanäle im Bereich von privaten Grundstücksflächen, die der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung dienen. Weiterhin müssen diese Flächen zur Verlegung und Unterhaltung von Fernmeldeleitungen im öffentlichen Interesse in Anspruch genommen werden.

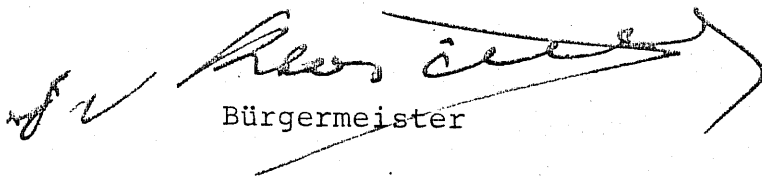
Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen werden zugunsten der Stadt Lemgo und der Deutschen Bundespost (DBP) TELEKOM belastet. Hier verlaufen öffentliche Kanäle im Bereich von privaten Grundstücksflächen, die der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung dienen. Weiterhin müssen diese Flächen zur Verlegung und Unterhaltung von Fernmeldeleitungen im öffentlichen Interesse in Anspruch genommen werden.

Geändert gem. Ratsbeschluß vom 17.09.1990

5. Durchführung

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

Lemgo, den 12.07.90


Bürgermeister

L.V. 
Stadtdirektor

Hat vorgelesen
Delmold, den 13.10.90
Az.: 35.21.11-571/4.25
Der Regierungspräsident
Im Auftrag: 