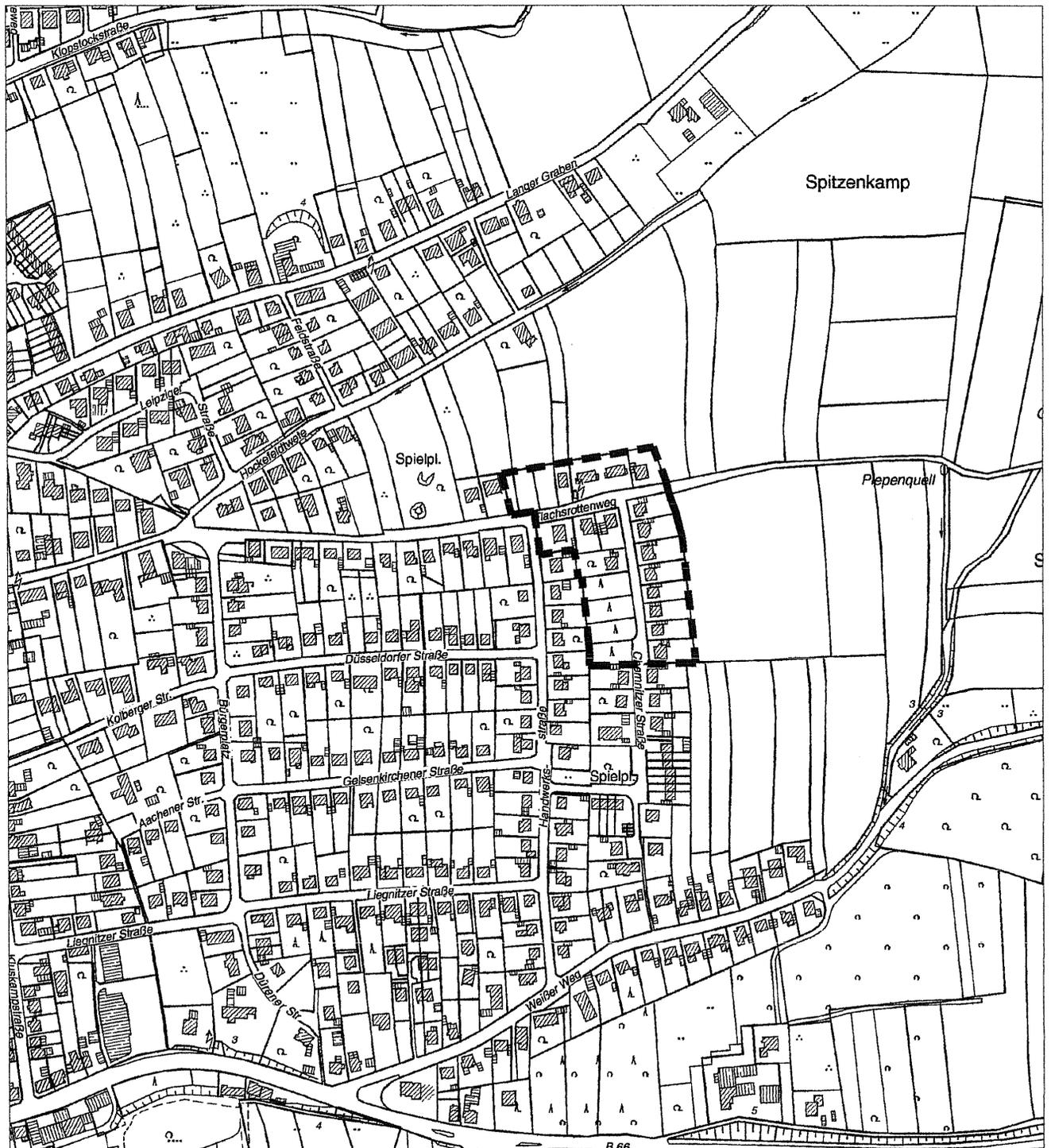




Bebauungsplan Nr. 26 01.20c "Chemnitzer Straße Nord/Flachsrottenweg"

Textliche Festsetzungen



Bebauungsplan 01.20 c
"Chemnitzer Straße Nord/Flachsrottenweg"
der Alten Hansestadt Lemgo

Der Bebauungsplan Nr. 01.20 c "Chemnitzer Straße Nord/Flachsrottenweg" erfaßt ein Teilgebiet der Stadt Lemgo, das wie folgt begrenzt wird:

Das Bebauungsplangebiet beinhaltet die Flächen östlich der Bebauung Handwerksstraße im nördlichen Anschluß an die Bebauung der Chemnitzer Straße einschließlich eines 40 m tiefen Streifens nördlich des Flachsrottenweges.



Für die genauen Grenzen des Bebauungsplanes ist die Grenzeintragung 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. Dez. 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 : 1000
- b) das Grundstücks- und Eigentümerverzeichnis
- c) der Text und die Begründung
- d) Gestaltungsplan M. 1 : 500

I. Art der baulichen Nutzung :

1. a) WR I o 3 BauNVO
b) 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.

- c) Gemäß § 1 (6) 2 BauNVO wird festgesetzt, daß einzelne Ausnahmen, die in dem Baugebiet nach § 3 BauNVO (reine Wohngebiete) vorgesehen sind, in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

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, wird dieses Geschoß der festgesetzten Geschößzahl hinzugerechnet werden.

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 der Grundstücke von der Chemnitzerstraße und vom Flachsrottenweg aus soll bei Einzelzufahrten nicht breiter als 3,5 m, bei zusammengefaßten Zufahrten nicht breiter als 7,0 m sein.
3. Die Böschungen sind zur Angleichung der Höhenunterschiede auf die privaten Grundstücke zu übernehmen.
4. Das im Gestaltungsplan dargestellte Straßenprofil hat lediglich nachrichtlichen Charakter.

V. Bindung für Bepflanzungen :

1. Die privaten Grundstücke sind an der Nord- bzw. Ostgrenze als Übergang zur freien Landschaft mit standortgemäßen heimischen Gehölzen sowie Heckenpflanzen in einem 5,0 m breiten Streifen anzulegen.
2. Die entlang der Südseite des Flachrottenweges und der Westseite der Chemnitzer Straße vorgesehenen Bäume werden von der Stadt Lemgo auf eigenen Grundstücksflächen gepflanzt.

3. Hecken (Einfriedigungen) siehe VI. Gestaltung, Punkt 9.
4. 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 genutzt werden.
5. Die Bepflanzung ist unmittelbar nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen, dauernd zu pflegen und ggfs. zu erneuern.

VI. 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 bis 20 cm kann vorgesehen werden.
3. a) Dachneigung siehe Eintragung im Bebauungsplan.
Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.
- b) Für die Gebäude ist eine Drempelhöhe, gemessen in der Mauerflucht, von 0,50 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 Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen von den Giebeln mind. 2,0 m Abstand halten.
b) Dacheinschnitte sind unzulässig.
5. a) Als Bedachungsmaterial werden rote 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. Garagen und Carports sind in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen.
9. Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßen "Chemnitzer Straße" und "Flachsrottenweg" müssen mit Hecken aus standortgemäßen heimischen Gehölzen vorgenommen werden.
10. Die Öffnungsbreiten der Hecken im Bereich der Einzelzufahrten dürfen nicht mehr als 3,5 m betragen, bei Doppelausfahrten 7,0 m.
Die Zufahrten sind entweder mit wassergebundener Decke oder Rasensteinen oder Pflastersteinen im Bereich der Reifenspur auszubilden.

11. 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.

VII. Ausnahmen und Befreiungen :

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

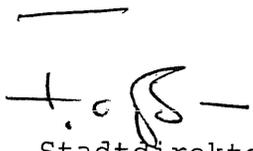
Von diesen Vorschriften können Befreiungen erteilt werden, wenn sie zu nicht beabsichtigten Härten führen würden; hierbei dürfen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

VIII. 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.


Bürgermeister


Stadtdirektor