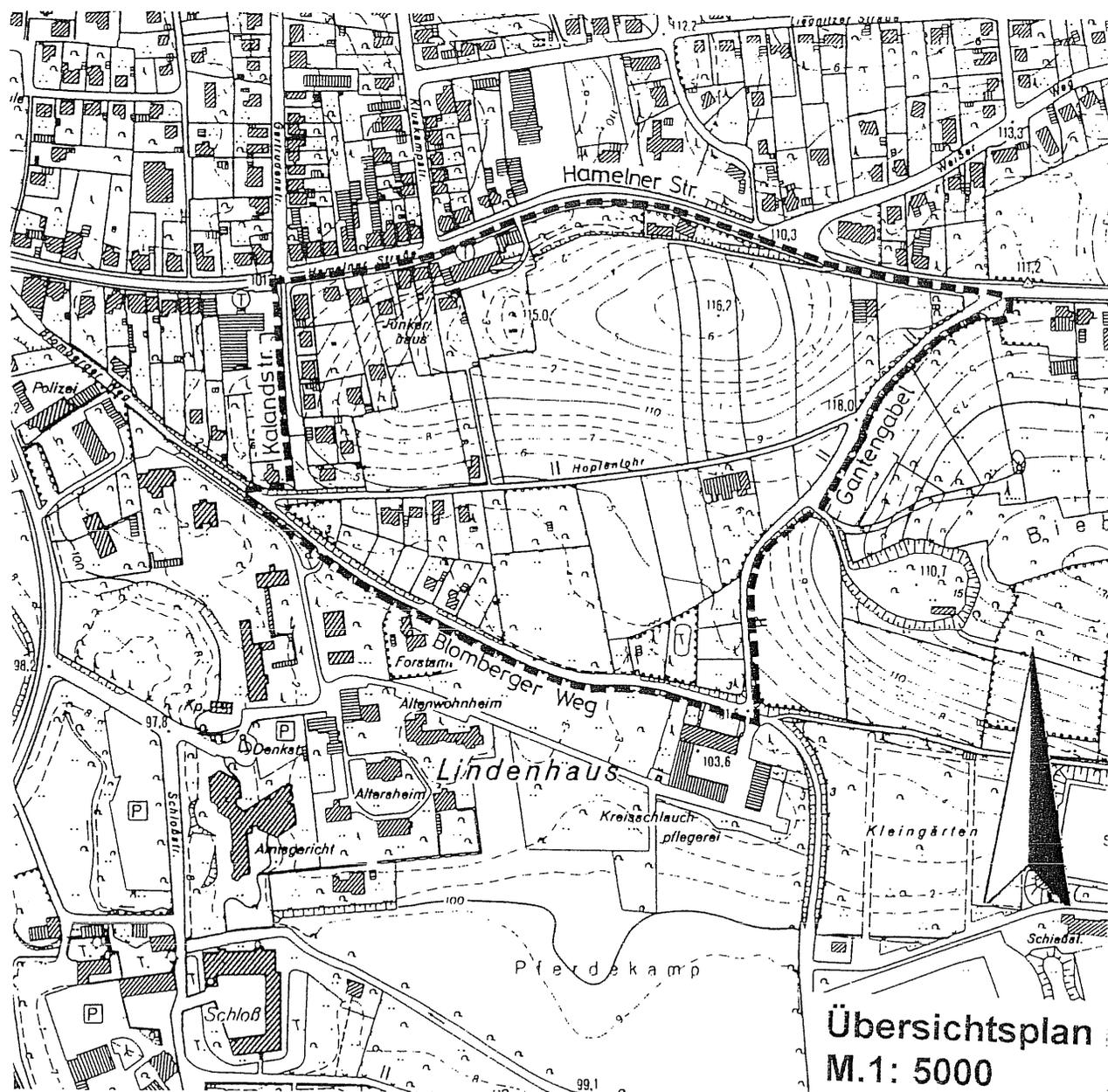


Bebauungsplan Nr. 01.21
"Blomberger Weg / Hopfenfohr"
der Alten Hansestadt Lemgo
in der Fassung der 2. öffentlichen Auslegung

Der o.g. Bebauungsplan erfaßt ein Teilgebiet der Stadt Lemgo, das wie folgt begrenzt wird:

- Im Norden : von der Hamelner Straße (B 66)
- Im Osten : vom landwirtschaftlichen Weg "Gantengabel"
- Im Süden: vom Blomberger Weg
- Im Westen: von der Kalandstraße



Für die genauen Grenzen des Bebauungsplanes ist die Grenzeintragung im Bebauungsplan verbindlich.

Rechtsgrundlagen:

§§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12 u. 31 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622),in der zur Zeit gültigen Fassung.

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung.

§§ 84 und 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW -) vom 7.03.1995 (GV NW S. 218), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Das Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1980 (GV NW Seite 734), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), inkraftgetreten am 17.10.1994, in der zur Zeit gültigen Fassung.

§ 51 a Landeswassergesetz vom 1.7.95, in der zur Zeit gültigen Fassung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- a) Festsetzungsplan
- b) Grundstücks- und Eigentümerverzeichnis
- c) Text und Begründung
- d) Empfehlungsliste für Pflanzungen

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) WR II o § 3 BauNVO
 - WR II g § 3 BauNVO
 - WR II g § 3 BauNVO
 - WA I o § 4 BauNVO
 - WA II o § 4 BauNVO
 - WA II o § 4 BauNVO
 - WA II g § 4 BauNVO
- Gemeinbedarfsfläche Museum

- (2) Gemäß § 1(5) BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die im Baugebiet nach § 4 BauNVO (allg. Wohngebiet) allgemein zulässig sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
- (3) Gemäß § 1 (6) BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß Ausnahmen nach § 4 (3) 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- (2) Die Festsetzungen bestehen aus Baugrenzen, Baulinien, überbaubaren Flächen gem. § 17 BauNVO, der festgesetzten Geschößzahl und der Grundflächenzahl.

§ 3 Bauweise und überbaubare Flächen

- (1) Für das Gebiet wird offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO und geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

- (3) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO bis 30 cbm umbautem Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Wohnungszugeordnete Kinderspielplätze sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (4) Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa) zulässig. Stellplätze sind auf ausgewiesenen Stellplatzflächen zulässig.
- (5) Ausnahmsweise können Stellplätze gemäß § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder Stellplatzflächen zugelassen werden, wenn planerisch hinsichtlich der Stellung und Gestaltung keine Bedenken bestehen.

§ 4 Flächen für den Verkehr und Gemeinbedarf

- (1) Die Verkehrsflächen und öffentlichen Bedarfsflächen sind durch Begrenzungslinien und Rasterungen festgesetzt.
- (2) Für die Einmündung in die Bundesstraße sind die Flächen innerhalb der Sichtfelder ständig von jeder sichtbehindernden Nutzung ab 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

§ 5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung von Grundstücksflächen

- (1) Pflanzgebote für Hecken
Auf den im Plan festgesetzten Standorten für Hecken auf öffentlichen und auf privaten Flächen sind Laubhecken anzupflanzen.
- (2) Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke müssen unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb eines Jahres nach Abschluß der Baumaßnahme gärtnerisch gestaltet sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.
- (3) Bei der Einrichtung oberirdischer Stellplatzanlagen sind diese einzugrünen und ein großkroniger Laubbaum je 5 Einstellplätze vorzusehen.

§ 6 Anlage und Gestaltung von Ausgleichsflächen

- (1) **Regenwasserversickerung** : Zur Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft ist das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser dort zu versickern. Der Gesamtumfang der Ersatzmaßnahmen infolge Wohnbebauung wird damit um 20 v. H. reduziert.
- (2) **Naturnahe Gartengestaltung** : Zur Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft sind mind. 60 v.H. der nicht überbauten Grundstücksflächen naturnah zu gestalten (siehe Pflanzliste). Der Gesamtumfang der Ersatzmaßnahmen infolge Wohnbebauung wird damit um 20 v. H. reduziert.
- (3) **Sonstige Ausgleichsmaßnahmen** : Für die neu ausgewiesenen überbaubaren Flächen der Gesamtgröße von rd. 14.500 qm müssen über die in § 6 Abs. 1-2 aufgeführten Minderungsmaßnahmen hinaus 8700 qm Ersatzflächen (NL 4) angelegt werden.

Für diese gelten folgende Festsetzungen:

- (3.1) **Grünzug**: Der öffentliche Grünzug in Nord-Süd-Richtung mit seinen querverlaufenden Ausläufern ist als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NL 1) anzulegen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). Auf dieser Fläche sind vielfältige Strukturen mit einheimischen Gehölzen, u.a. mit Obstbäumen, gem. Pflanzliste anzupflanzen. Teilbereiche sind als extensive Grünlandnutzung mit Pflege durch einmal Mähen im Jahr anzulegen. Das Mähgut ist bei der Anfangspflege zu entfernen.
Die Ersatzfläche (NL 1) ist dem Eingriff durch Neubau öffentlicher Straßen und Wege zugeordnet.
- (3.2) **Streuobstwiesen** : Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche (NL 2) ist eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft anzulegen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). Auf der Fläche sind Obstbäume gem. Pflanzliste anzupflanzen und eine extensive Grünlandnutzung mit Pflege durch einmal Mähen im Jahr einzurichten. Das Mähgut ist bei der Anfangspflege zu entfernen.

Die Ersatzfläche (NL 2) ist dem Eingriff durch Neubau öffentlicher Straßen und Wege zugeordnet.

- (3.3) **Gewässerbereich** : Im Bereich des Bachlaufes des Gewässers "Gantengabel" ist eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NL 3) anzulegen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). Auf dieser Fläche ist in einer wechselnden Breite von 1 m bis 4 m und unter Rückbau der Straße Gantengabel von der Hamelner Straße bis zum Kreisel; eine naturnahe Uferzone für Ufergehölze gemäß Pflanzliste anzulegen. Die verbleibende Grünfläche ist zur Hochstaudenflur zu entwickeln. Die Fläche ist in 3 bis 5jährigen Intervallen zu mähen. Das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen.
Die Ersatzfläche (NL 3) ist dem Eingriff durch Neubau öffentlicher Straßen und Wege zugeordnet.
- (3.4) **Hügel-Randbereiche** : Die Hügel-Randbereiche sind als Fläche zur Entwicklung von Natur -und Landschaft (NL 4) anzulegen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). Auf diesen Flächen sind überwiegend dichte Anpflanzungen mit einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste anzulegen.
Die Ersatzfläche (NL 4) ist dem Eingriff durch private Flächenversiegelungen auf den Wohnbaugrundstücken zugeordnet.
- (4) Reserve-Ersatzflächen zum Ausgleich externer Eingriffe in den Naturhaushalt : Zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt durch anderweitige Planungsvorhaben werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans geeignete Flächen als Ersatzflächen festgesetzt. Bei Bedarf ist die Zuordnung zu diesen Flächen zu sichern. Es gelten folgende Festsetzungen:
- (4.1) **Hügel-Mittelbereich** : Anlage einer Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NL 5) im Mittelbereich des Hügels. Auf dieser Fläche ist eine extensive Grünlandnutzung mit Pflege durch einmal Mähen im Jahr oder Schafbeweidung einzurichten. Das Mähgut ist bei der Anfangspflege zu entfernen.
- (4.2) **Höhenkuppe** : Im Bereich der Höhenkuppe ist eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NL 6) anzulegen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). Auf der Fläche sind Bäume und einheimische Gehölze gemäß Pflanzliste überwiegend dicht anzupflanzen.

§ 7 Festsetzungen zur Gestaltung

- (1) Bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoß ist eine Traufhöhe bis max. 4,0 m und eine Firsthöhe bis max. 8,50 m zulässig (gemessen bergseitig).
- (2) Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen ist eine Traufhöhe zwischen mind. 5,50 m und max. 6,40 m und eine Firsthöhe bis max. 11,0 m zulässig (gemessen bergseitig).
- (3) Als Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung der Traufhöhen und Firsthöhen im Sinne des § 18 BauNVO werden die gewachsene Geländeoberfläche (gemessen bergseitig) und die Schnittlinie der Außenwand mit der Sparrenoberkante angesetzt.
- (4) Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Form und Material einheitlich zu gestalten.
- (5) Die im Festsetzungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind verbindlich.
Bei traufständigen Doppelhäusern sind ungleiche Dachneigungen unzulässig.
- (6) Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 35° unzulässig.
- (7) Aneinandergebaute Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in gleicher Höhe und Dachneigung auszuführen.
- (8) Die Zufahrten zu Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind mit einer wassergebundenen Decke, mit Pflastersteinen im Bereich der Reifenspur, mit Rasenfugenpflaster oder mit einem versickerungsfähigem Pflastermaterial auszubilden.
- (9) Einfriedungen : Entlang von Straßen und Wegen sind lebende Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Ebenso sind Staketenzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m. zulässig. Die Öffnungsbreiten der Einfriedungen im Bereich der Grundstückszufahrten sind bis zu 3,50 m zulässig.

§ 8 Oberflächenentwässerung von Grundstücksflächen und Verkehrsflächen

- (1) Das gesamte Niederschlagswasser der bebauten und befahrbaren Flächen auf den jeweiligen Grundstücken ist zwingend auf den Grundstücken selbst - soweit technisch machbar - zu versickern oder anderweitig zu gebrauchen. Das ATV-Arbeitsblatt A-138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" ist in der jeweils gültigen Fassung der Planung zugrunde zu legen.
- (2) Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen nordöstlich des öffentlichen Grünzuges ist bis dorthin über Stichkanäle innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu führen. Im Bereich des Grünzuges wird das Niederschlagswasser über eine offene Mulde dem Gewässer Gantengabel zugeführt.
- (3) Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen südwestlich des öffentlichen Grünzuges ist über Stichkanäle innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zum Blomberger Weg zu führen. Von dort Weiterleitung im offenen Graben, entlang dem Blomberger Weg.

§ 9 Bodenaushub

Unbelasteter Bodenaushub ist, soweit technisch machbar, im Plangebiet zu verwerten. Die Art der Verwertung sowie das Herbeiführen einer entsprechenden Vereinbarung über das Verbringen auf evtl. fremdem Grundstück ist Sache des Bauantragstellers. Bodenaushub soll auf dem Baugrundstück durch Anfüllung parallel zum gewachsenen Gelände verlauf eingebaut werden.

§ 10 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen regeln sich nach § 31 BauGB.

§ 11 Allgemeines

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

Hinweis zu Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Gebäude Hamelner Straße 36 (Junkerhaus) und Hamelner Straße 50 (Kessel und Sudhaus der Brauerei) sind als Baudenkmale in die Denkmalliste der Alten Hansestadt Lemgo eingetragen und entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Hinweis zu Bodenfunden

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.: 05231/25231; Telefax 05231/25699 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Hinweis zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 8a BNatSchG

Für das Plangebiet ist die Satzung der Stadt Lemgo zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a BNatSchG verbindlich.

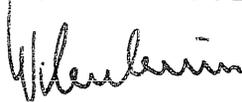
Hinweis auf bestehende Gewässer

Die Gantengabel ist in einem Abstand von 5,0 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Hinweis auf den Baumschutz

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Alten Hansestadt Lemgo, in der rechtsgültigen Fassung verbindlich.

Lemgo, den 22.1.1996



(Wilmbusse)

Bürgermeister