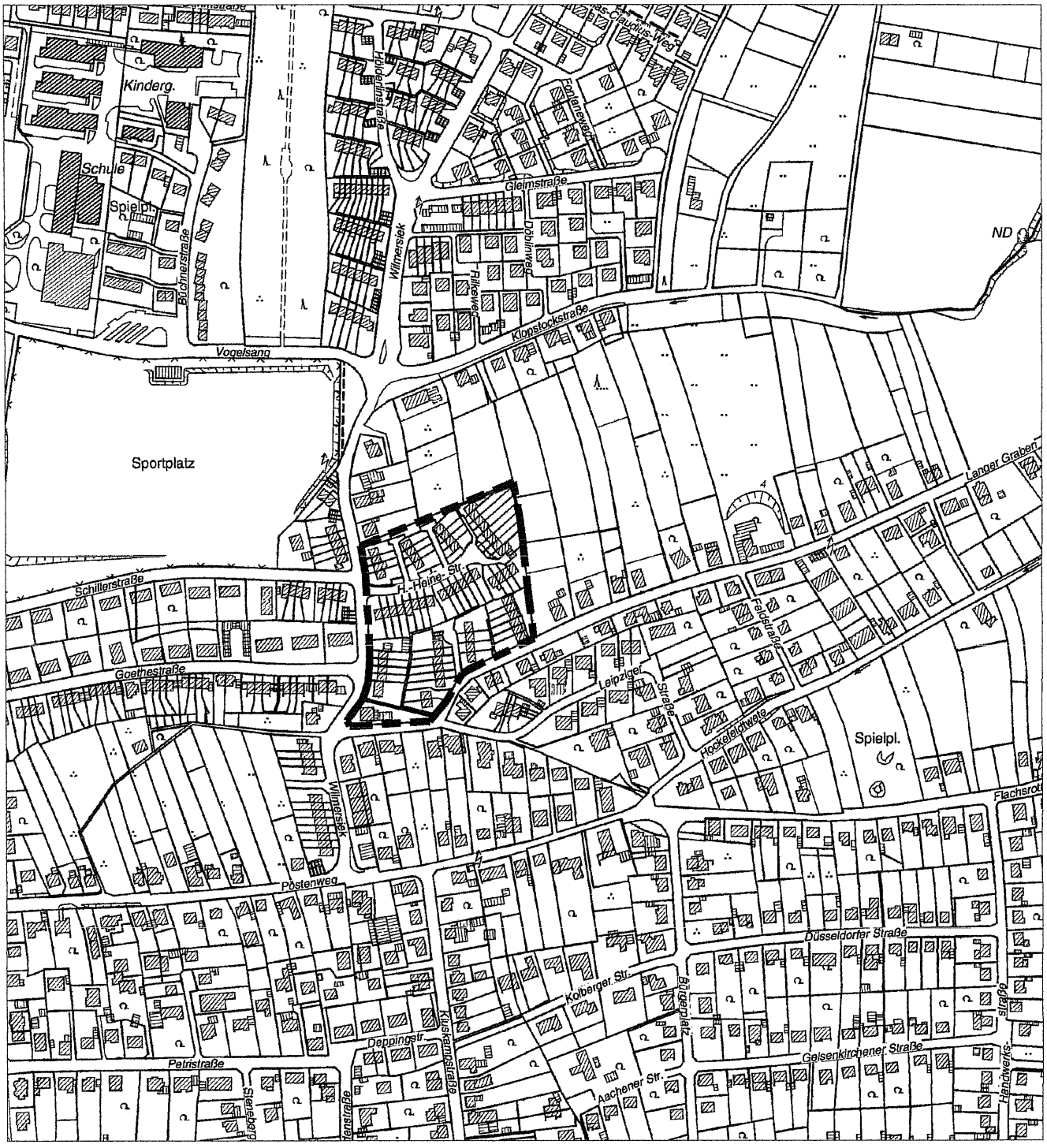
Bebauungsplan Nr. 26 01.48
"Heinrich-Heine-Straße/ Langer Graben"

Textliche Festsetzungen



M 1:5000

ALTE HANSESTADT LEMGO

BEBAUUNGSPLAN 01.48 HEINRICH-HEINE-STR./ LANGER GRABEN

DER BEBAUUNGSPLAN HAT FOLGENDE RECHTSGRUNDLAGEN:

§§ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12 und 31 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 11 § 8 des Gesetzes zur Änderung des Vermögensgesetzes und anderer Vorschriften (Zweites Vermögensrechtsänderungsgesetz - 2. VermRÄndG) vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257).

Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I. S. 926), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I. S. 466).

Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990 (BGBl. I. 1991 S. 58).

§§ 79 und 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, ber. S. 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. April 1992 (GV NW S. 432).

§§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. April 1992 (GV NW S. 124).

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889), zuletzt geändert durch Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993.

Dem Bebauungsplan liegen als Bestandteil zugrunde

a) der städtebauliche Plan

b) das Grundstücks- und Eigentümerverzeichnis

c) der Text und die Begründung

TEXT ZUM BEBAUUNGSPLAN 01.48

I ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR I o § 3 BauNVo / WR II o § 3 BauNVo

II MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf GFZ = 0,8 festgesetzt. Eine GRZ von 0,4 gilt als Richtwert; sie kann um 0,1 bis zum Höchstwert von 0,5 überschritten werden

III BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

III.1 Die bestehende Reihenhausstruktur ist zu erhalten. Festgesetzt wird offene Bauweise (o) sie gilt auch für die ca. 51 m langen Gebäudezeilen H.-Heine-Str. 2-16 sowie 30-44.

III.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

III.3 Zur Gartenseite hin sind außerdem zulässig: zweigeschossige Wintergärten sowie Balkone bis 2,00 m Tiefe; eingeschossige Anbauten bis GFZ 0,8. Diese Anbauten dürfen beidseits auf die Grundstücksgrenzen gesetzt werden, d.h. Grenzbebauung ist zulässig. Für Konzeption und Gestaltung dieser Anbauten sind die im Bebauungs- und Gestaltungskonzept dargestellten Prinziplösungen zugrundezulegen.

IV STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

IV.1 Die Heinrich-Heine-Straße sowie die Stichstraße vom Langen Graben aus wird als Ver kehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, die Stichstraßen von der Heinrich-Heine-Straße aus als Fußwege.

IV.2 Zur rückwärtigen Erschließung der Gärten werden Fußwege ("Mistwege") angelegt, die Gemeinschaftseigentum sind.

V GRÜNORDNUNG

V.1 In den Flächen mit Festsetzungen für Bepflanzungen werden die Pflanzen der beiliegenden Pflanzenliste empfohlen.

V.2 Je Wohneinheit sind auf dem Privatgrundstück mindestens zu pflanzen
- Straßenseite: ein kleinkroniger Baum, ersatzweise zwei Sträucher
- Gartenseite: mindestens ein kleinkroniger Baum

V.3 Als Grundstücksbegrenzungen sind nur Laubholzhecken (bis 2,00 m Höhe) zulässig. Ihre Öffnungen im Bereich der Stellplatzzufahrten dürfen max. 3,00 m breit sein.

V.4 Bestehende Bäume sind zu erhalten bzw. durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

V.5 Befestigte private Erschließungsflächen sowie Stellplatzflächen (Einzel- und Sammelstellplätze) sind mit versickerungsfähigem Oberflächenmaterial auszubilden (z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegte Betonsteine, Splitt auf wassergebundener Decke o.ä.)

V.6 In den Vorgärten dürfen außer Stellplätzen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

VI FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN

VI.1 Am nördlichen Siedlungsrand wird eine gemeinschaftliche Spielfläche ausgewiesen (Ersatz für die Spielfläche an der Heinrich-Heine-Straße).

~~**VI.2** Pro Wohneinheit ist ein privater Kfz-Stellplatz von den Bewohnern anzulegen, entweder auf dem Privatgrundstück (Standort im Lageplan festgelegt) oder auf den dafür ausgewiesenen Gemeinschaftsflächen für Sammelstellplätze.~~

Gestrichen gem. Beitrittsbeschluß des Rates der Alten Hansestadt Lemgo vom 30.10.1995

VII GESTALTUNG

VII.1 Die Straßenfassaden sind in ihrer Oberflächenstruktur (Putz) zu erhalten. Die Farbgebung der Fassaden ist innerhalb der Gebäudezeilen abzustimmen. Verklinkerungen / Verkleidungen sind nicht zulässig.

VII.2 Bestehende Wandöffnungen und Fenster sind in Lage, Höhe und Breite zu erhalten.

VII.3 An den Straßenfassaden sind Rankgerüste, Pergolen und Vordächer zulässig; diese Bauteile haben sich der Gesamtwirkung der Fassade unterzuordnen und ihre Gliederung aufzunehmen. Zulässige Materialien sind: Holz (farbig), Metall, klares (Draht-) Glas.

VII.4 Dachinnenausbauten sind zulässig, wenn sie Traufhöhe und Dachflächenneigung nicht verändern. Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zulässig; zulässig sind Dachflächenfenster bis zu 0,8 qm Fläche. **Die vorh. Dachformen u. Dachneigungen sind beizubehalten.**

VII.5 Die Anbauten sind mit flach geneigten Dächern zu versehen (max. 10°). Diese Dachflächen sind dauerhaft zu begrünen. Zulässig sind außerdem asbestfreie, großflächige Dacheindeckungen (grau), Zinkblech sowie Glasflächen als Oberlichter.

VII.6 Die Fassaden der bestehenden Garagen sind zu begrünen. Rankgerüste und Pergolen sind zulässig.

VII.7 Überdachte Stellplätze oder Garagen auf Privatgrundstücken sind nicht zulässig. Die Stellplätze auf den Gemeinschaftsflächen entlang der Heinrich-Heine Straße können überdacht werden (Dachausbildung wie neue Anbauten unter VII.5).

VIII HINWEISE ZU BODENFUNDEN

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

IX 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.~~

Gestrichen gem. Beitrittsbeschluß des Rates der Alten Hansestadt Lemgo vom 30.10.1995.

X ALLGEMEINES

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 24. Nov. 1994

(Wilmbusse)
Bürgermeister