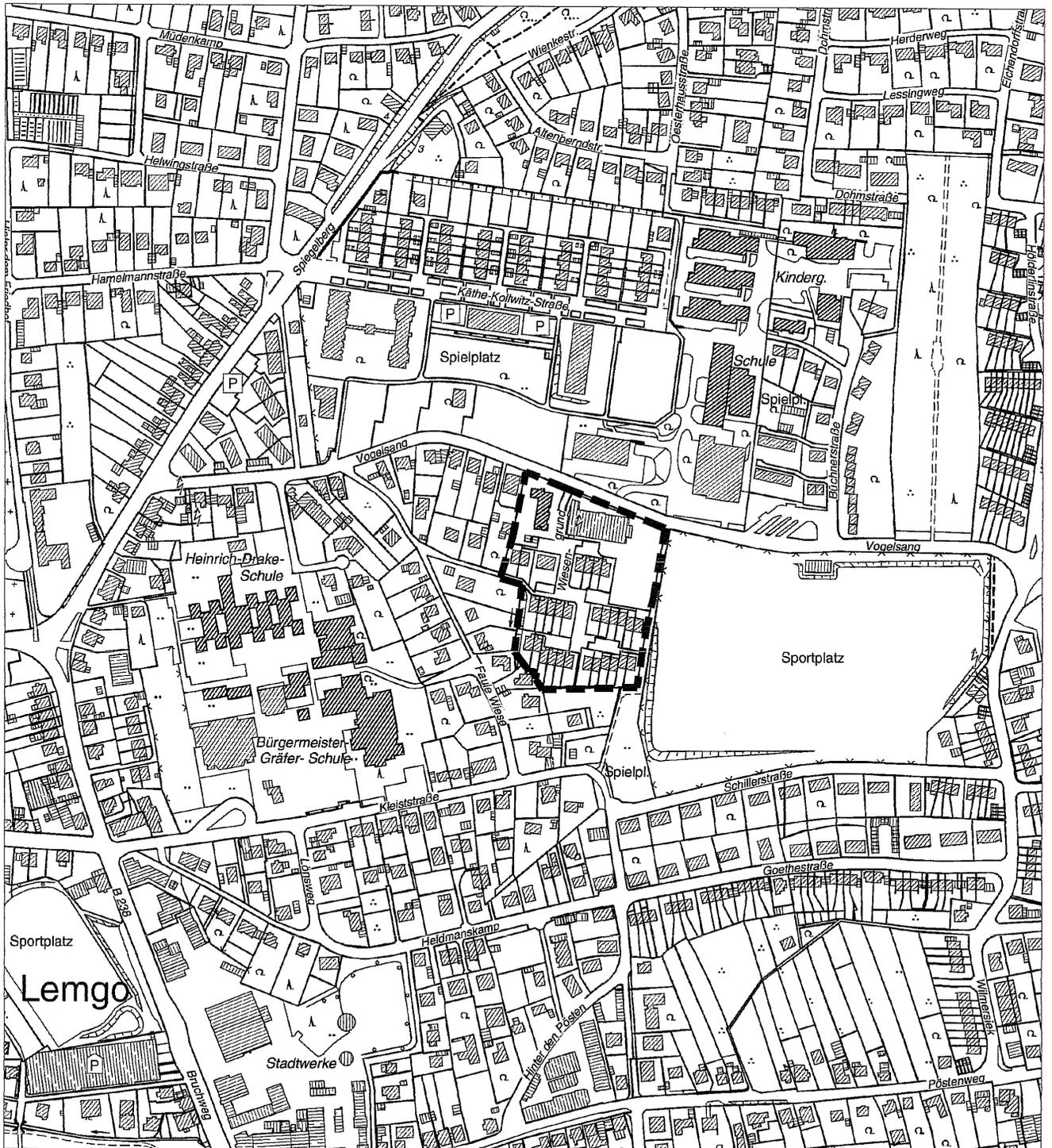




Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.02 "Vogelsang"

Textliche Festsetzungen



ALTE HANSESTADT LEMGO VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN 'VOGELSANG'

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12 u. 31(1) des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.d.B. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zur Zeit gültigen Fassung;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F.d.B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

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

§§ 84 und 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), in der zur Zeit gültigen Fassung;

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F.d.B. 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) i.d.F.d.B. vom 26.06.1980 (GV NW S. 734), in der zur Zeit gültigen Fassung;

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Neufassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in Kraft getreten am 17.10.1994, in der zur Zeit gültigen Fassung;

§ 51 a Landeswassergesetz (LWG) vom 01.07.1995, in der zur Zeit gültigen Fassung.

Text zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

1. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (6), Nr. 1, u. § 19 (4) BauNVO

1.1 Zulässigkeit von Ausnahmen im WA-Gebiet

Die Ausnahmen gem. § 4 (3), Nr. 4 u. 5, BauNVO, Gartenbaubetriebe u. Tankstellen, werden nicht Bestandteil der Satzung und sind nicht zulässig.

1.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Auf den Wohnbauflächen darf die jeweils zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (vgl. Pkt. 3.1), um 50 % überschritten werden (GRZ max. 0,8).

2. Festsetzungen gem. § 9 (1), Nr. 2, BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO

2.1 Abweichende Bauweise

Stellplätze und Garagen gem. § 12 Bau NVO sind an den ausgewiesenen Stellen bis zu einer Länge von 18,00 m als Grenzbebauung und ohne eigene Abstandfläche zulässig (vgl. Pkt 3.2).

3. Festsetzungen gem. 9 (1), Nr. 19, BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

3.1 Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen (Gerätehäuschen) i.S.d. § 14 (1) BauNVO mit max. 8 m² Grundfläche zulässig. Wohnungszugeordnete Kinderspielplätze, Terrassen, Müllboxen, Pergolen und überdachte Freisitze sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf dem Teilgrundstück des Nahversorgungsmarktes sind Nebenanlagen bis zu 13 m² Grundfläche zulässig.

3.2 Gemeinschaftsstellplätze, Stellplätze und Carports

Stellplätze und Carports - alle in Form von Gemeinschaftsanlagen - sind nur auf den dafür zeichnerisch ausgewiesenen Flächen zulässig.

4. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

4.1 Beschränkung der Bodenversiegelung

Alle öffentlichen und privaten Stellplätze, Carportzufahrten und nicht überdachten Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterung der Fahrspuren o.ä.) herzustellen.

Im Bereich der Stellplatzanlage des Nahversorgungsmarktes sind versiegelte Fahrspuren und Stellplätze zulässig.

5. Festsetzungen gem. § 9 (1), Nr. 25, BauGB

5.1 Freiwachsende Hecken und Bäume

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze hat sich eine vielfältige Naturhecke mit einzelnen eingebundenen Bäumen entwickelt. Dieser Bewuchs aus heimischen, standortgerechten Gehölzen ist aufgrund seiner Natur- und Raumbedeutsamkeit zu schützen, an Schadstellen zu ergänzen und dauerhaft zu pflegen. Dasselbe gilt auch für die Laubhecke an der nördlichen Plangebietsgrenze.

5.2 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

5.2.1 Wohnbebauung

Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Eine Pflanzliste heimischer Gehölze liegt der Begründung zum VEP bei.

Je 15 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Strauch zu pflanzen. Die Sträucher können beliebig, unter Wahrung nachbarlicher Interessen, auf dem Baugrundstück verteilt werden.

5.2.2 Nahversorgungsmarkt

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen, wie an der Ostgrenze bereits vorhanden (vgl. Pkt. 5.1), zu pflanzen, bis mindestens 2,0 m Wuchshöhe zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Im Bereich der Stellplätze - hierzu zählt auch die zuvor genannte Fläche - ist je 200 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter und einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Vom Grünstreifen an der südlichen Gebäudefassade aus ist mindestens in Teilbereichen ($\geq 25\%$ Flächenanteil) eine Fassadenbegrünung mit kletterfähigen Pflanzen vorzunehmen.

6. Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW

6.1 Wohnbebauung

6.1.1 Vorgartengestaltung

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Wohnwege sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hauszuwegungen und befestigte Abstellflächen für Fahrräder, Spielgeräte, Kinderwagen u.ä. sind zulässig.

6.1.2 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind nur Heckenanpflanzungen - keine Zäune - zulässig. An den seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen zwei aneinandergebauten Häusern sollen sich die Nachbarn auf das Anlegen einer Hecke auf der gemeinsamen Grenze einigen.

6.1.3 Dachform/ Dachneigung

Für das Mehrfamilienhaus (12 WE) sind Flachdächer mit Attika oder auskragender Eindeckung oder Pultdächer mit 5- 10° Neigung zulässig.

Für die Hauptbaukörper der Doppelhäuser und Hausgruppen sind symmetrische Satteldächer mit 30- 40° Dachneigung oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 5- 15° zulässig. Je nach gewählter Form sind alle Hausgruppen einheitlich zu gestalten.

Im Bereich der 1-geschossigen Bauteile an der Eingangsseite sind nur Pultdächer mit 5- 15° Dachneigung zugelassen. Die Traufhöhe dieser Dächer darf die Höhe des fertigen Fußbodens im Obergeschoß nicht übersteigen.

Für die Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

6.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind je Hauseinheit bis max. 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachfläche einer Hauseinheit (einschl. seitlicher Dachüberstand) zulässig. In der Horizontalen müssen Mindestabstände von 1,25 m zum Dach der jeweils benachbarten Hauseinheit und bei Reihenendhäusern und Doppelhäusern außerdem 1,50 m zum Ortgang (seitlicher Dachrand) eingehalten werden.

In der Vertikalen müssen Mindestabstände von 1,00 m zum First und von 1,00 m zum unteren Dachabschluß an der Traufseite eingehalten werden. 'Traufendurchschüsse' - die Fortführung der Erdgeschoßaußenwand bis ins Dachgeschoß - sind zulässig.

Bei Pultdächern sind Dachaufbauten nicht zulässig.

6.1.5 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind im Erdgeschoß - beim Mehrfamilienhaus im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß - mineralische Materialien (z.B. Verblendmauerwerk oder Putz), im Obergeschoß - beim Mehrfamilienhaus im 2. Obergeschoß - zementgebundene Faserplatten, Naturholzbekleidungen o.ä. zulässig. Hierbei sind Doppelhäuser und Hausgruppen jeweils einheitlich zu gestalten.

Die Nebenanlagen (vgl. Pkt. 3) sind ausschließlich in Holzbauweise zulässig.

6.1.6 Drempel

Drempel sind nicht zulässig.

6.2 Nahversorgungsmarkt

6.2.1 Vorgartengestaltung

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Wohnbebauung ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Unterbrechungen durch Zufahrten und Zugänge sind zulässig.

6.2.2 Einfriedigungen

Als Einfriedigungen sind Heckenanpflanzungen, entlang der Grenze zwischen Kundenparkplatz und Wohnbebauung auch begrünte Zaun- und Schallschutzanlagen zulässig.

6.2.3 Dachform/ Dachneigung

Das Flachdach des vorhandenen Gebäudes bleibt erhalten. Als Dachrand ist eine Attika oder eine auskragende Eindeckung zulässig. Die gleiche Dachform ist bei allen zulässigen Erweiterungen des Baukörpers einzuhalten.

Die max. zulässige Traufen- bzw. Attikahöhe beträgt 9,00 m.

6.2.4 Dachaufbauten

Im Bereich des Hauptbaukörpers - Nordfassade - ist ein satteldachförmiger Dachaufbau mit Unterbrechung des Dachrandes mit bis zu 5 m Ansichtsbreite zulässig.

6.2.5 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind im Erdgeschoß mineralische Materialien - hierzu zählt auch das vorhandene Porenbetonmauerwerk mit Oberflächenbeschichtung - im Obergeschoß zementgebundene Faserplatten, Naturholzbekleidungen o.ä. zulässig.

Die Nebenanlagen (vgl. Pkt. 3) sind in Holz- oder leichter Metallbauweise zulässig.

7. Festsetzungen gem. § 9 (5) BauGB

7.1 Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen

Im Bereich der Altlastenfläche (F1) sind Sicherungsmaßnahmen zur passiven Bodenentgasung durchzuführen. Hierzu zählt die Anlage sogenannter Entgasungsgräben (Auffüllung der Baugrube mit Kiesmaterial) rings um die Baukörper, die Ausführung von dichten und rissefreien Sohlplatten mit gasdichten Rohrdurchführungen, sowie die unversiegelte Gestaltung der unbebauten Flächen dieses Teils der Wohnsiedlung (vgl. Pkt. 10.1)

8. Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen regeln sich nach § 31 BauGB.

9. 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.

10. Hinweise

10.1 Gutachten

Die nachstehend aufgeführten Gutachten sind zu beachten:

Weitergehende Untersuchungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Lewecke GmbH & Co. KG in Lemgo, Geo-Infometric GmbH, Detmold, Nov. 1995

Sanierungsuntersuchungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Lewecke GmbH & Co. KG in Lemgo, Geo-Infometric GmbH, Detmold, April 1996

Bodenluftuntersuchungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Lewecke GmbH & Co. KG in Lemgo, Geo-Infometric GmbH, Detmold, Juli 1997

Gutachterliche Stellungnahme zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung für das Bauvorhaben 'Am Vogelsang' (ehem. Lewecke) in Lemgo, Geo-Infometric GmbH, Detmold, April 1998

Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 'Vogelsang' der Stadt Lemgo, TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., Niederlassung Bielefeld, Bielefeld, Dezember 1997

10.2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenfärbung, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. 05231/99250, Fax. 05231/992525, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Baudenkmale befinden sich im Plangebiet nicht. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

10.3 Baumschutz

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

10.4 Bodenaushub und Abbrucharbeiten

Unbelasteter Bodenaushub ist, soweit technisch machbar, im Plangebiet zu verwerten. Der Aushub soll auf dem Baugrundstück durch Anfüllung parallel zum gewachsenen Geländeverlauf eingebaut werden. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Art der Verwertung sowie die Herbeiführung einer entsprechenden Vereinbarung über das Verbringen auf evtl. fremde Grundstücke ist Sache des Bauantragstellers.

Der bei Abbrucharbeiten anfallende Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen oder nach Vorgabe des KrW/Abf.G einer Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich ist.