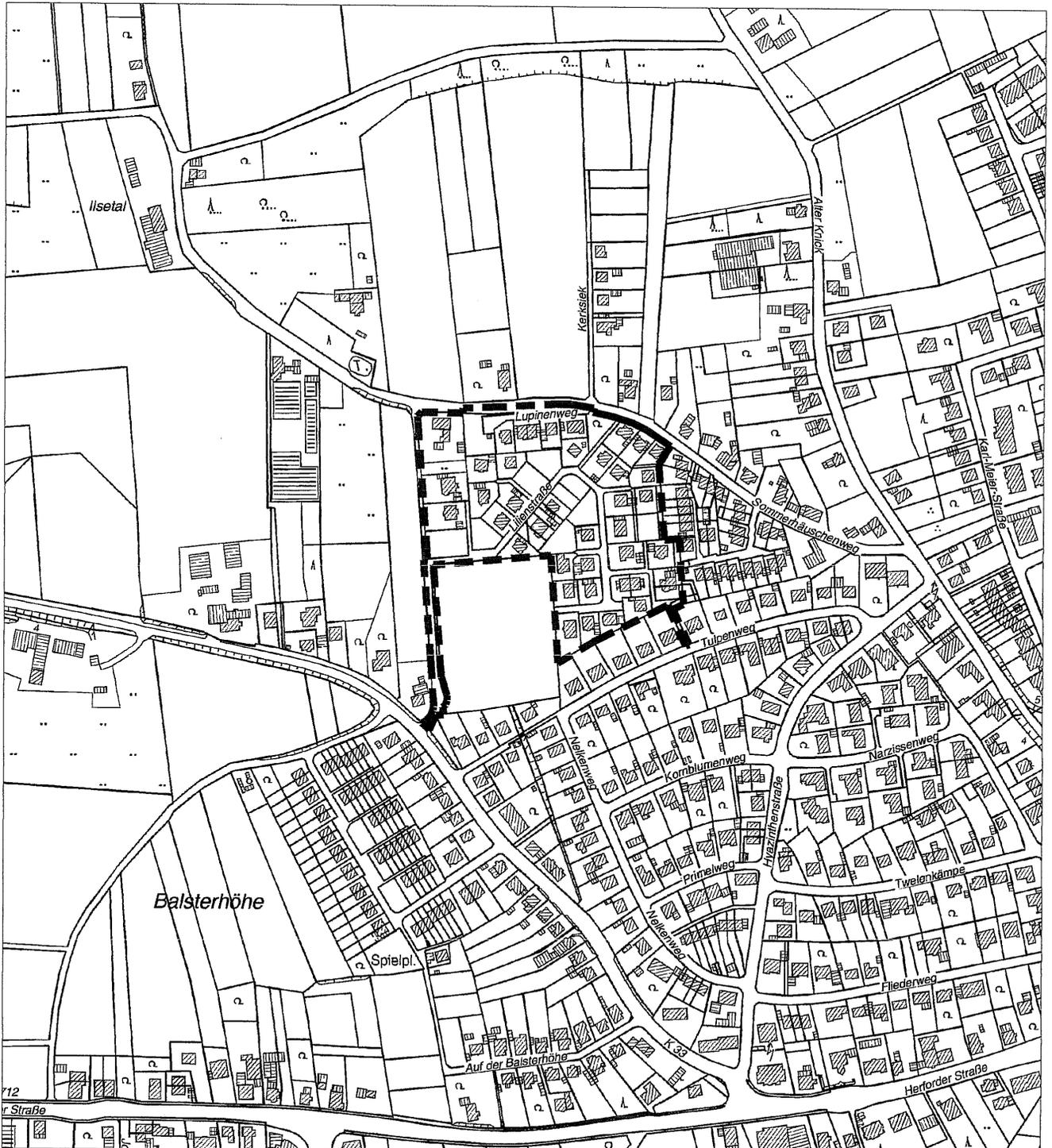




# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.04 "Sommerhäuschenweg I"

## Textliche Festsetzungen



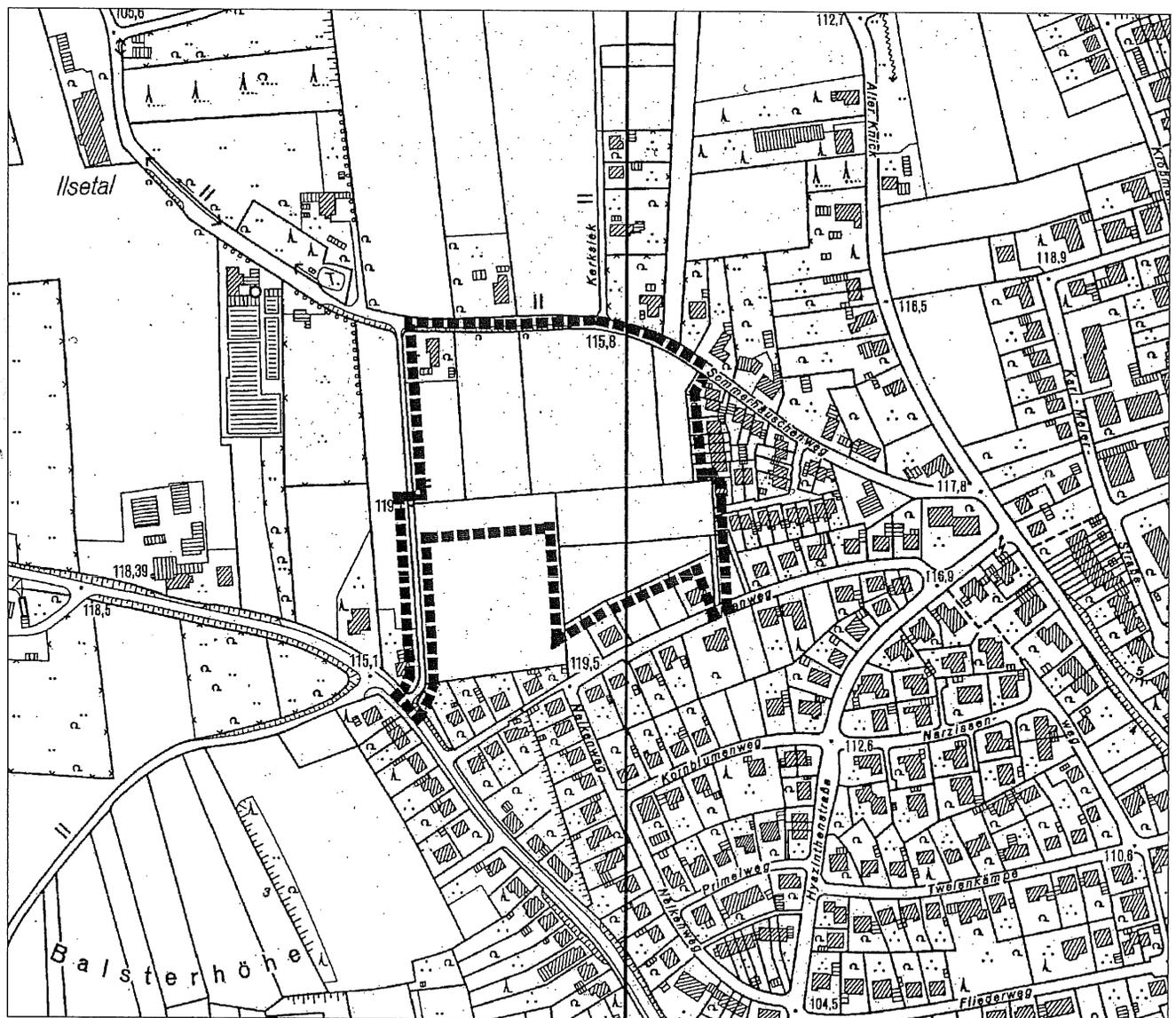
Vorhabenträger: Fa. Czepluch Bau GmbH, Lemgo

Verfasser des Vorhaben-  
und Erschließungsplanes: Dipl.Ing. Peter Koch, Architekt und Stadtplaner, Lemgo

Projektbegleitung: Amt für Stadtentwicklungsplanung, Reck-Kehl, Städtebauarchitekt

Bebauungsplanentwurf vom 20.02.2001 zur

Öffentlichen Auslegung vom 02. April bis einschl. 02. Mai 2001  
gemäß § 3 (2) BauGB



## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.09.1994 (GVNW S. 666)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LGNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994

Bestandteil des Bebauungsplanes sind die Zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanzV 90 im Maßstab M 1:1.000 und die Textlichen Festsetzungen.

Die Begründung zum Bebauungsplan mit der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und der Lageplan über die Ausgleichsfläche ist dem Bebauungsplan beigelegt.

## Textliche Festsetzungen

### 1. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

(1) Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungen im WA-Gebiet

Die in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

(2) Zulässigkeit von Ausnahmen im WA-Gebiet gem. § 4 (3) BauNVO

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen

Weitere Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

## 2. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 4. 19 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12.14.21a und 23 (5) BauNVO

(1) Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind überdachte Freisitze, Gartenhäuschen mit maximal 7,5 m<sup>2</sup> Grundfläche je Grundstück, Pergolen, Müllboxen, Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke.

(2)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 3. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

(1) Beschränkung der Bodenversiegelung

Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze, Carportzufahrten und nicht überdachte Hoffflächen in dauerhaft wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit ca. 3 cm breiten Fugenöffnungen, Schotterrasen, Rasengittersteinen, Pflasterung der Fahrspuren o.ä.) herzustellen.

Die Fuß- und Radwege sind mit einer wassergebundenen Decke auszubauen.

(2) Anpflanzung der Ausgleichsfläche

Die Anlage einer extensiven Auenwiese im Bereich der Flur 17 Gem. Lemgo Flurstück 382 wird in einer Fläche von 2500 m<sup>2</sup> mit einer Bepflanzung von Bäumen der Sortierung 3 x vMB 16-18 vorgenommen. Es soll nicht mehr als ein Baum pro 100 m<sup>2</sup> gepflanzt werden.

Standortgerechte Baumarten: Alnus glutinosa, Salix alba, Prunus padus und Fraxinus excelsior.

## 4. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

(1) Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Pro Grundstück soll mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum angepflanzt werden.

Zu verwendende Baumarten: Sonst siehe Planeintragung

Mittelgroße Bäume bis ca. 15m:

Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Holzbirne (Pyrus communis)

Große Bäume ca. 30m:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Weiß-Birke (Betula pendula), Rotbuche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Birne (Pyrus), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Silber-Weise (Salix alba), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Feldulme (Ulmus carpinifolia), Bergulme (Ulmus glabra)

(2)

Die Anpflanzung von Straßenbäumen sollen 0,5 Bäume je Baugrundstück betragen.

(3) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Abpflanzungsstreifen

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Abpflanzungsstreifen zur landwirtschaftlichen Fläche) ist eine einheimische, standortgerechte Hecke anzupflanzen.

Zu verwendende Straucharten:

Feldahorn (Acer camestr), Hainbuche (Carpinus betuius), Komelkirsche (Comus mas), Roter Hartriegel (Comus sanguineum), Wald-Haselnuß (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Rotbuche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Blaue Heckenkirsche (Lonicera caerulea), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xy-

losteum), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Eibe (*Taxus baccata*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

(4) Sicherung der Bepflanzung der gärtnerisch gestalteten Grundstücksflächen sowie der ausgewiesenen Kompensationsflächen und -maßnahmen.

Die entsprechend den o.g. Festsetzungen zur erfolgende Bepflanzung der gärtnerisch gestalteten Grundstücksflächen sowie die Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege auf den ausgewiesenen Kompensationsflächen sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Sträucher und Bäume sind zu ersetzen.

(5) Eingrünung von Stellplätzen

Für je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 16cm, gemessen in 1,00m Höhe über den Erdboden, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind in einem offenen Pflanzbeet von mind. 10 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 6,0 m<sup>2</sup> nachzuweisen. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

## **5. Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

(1) Vorgartengestaltung

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Wohnwege sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgartenbereich) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hauszuwegungen sind zulässig.

In den Vorgärten, die an eine öffentliche oder private Erschließungsstraße grenzen, sind Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 4,00 m in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung zulässig.

Die max. zulässige Versiegelung der Vorgärten incl. der Zufahrten und nicht überdachten Hofflächen beträgt 30%.

(2) Gestaltung der Einfriedungen

Feste Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dürfen max. 0,80 m über fertiger Erschließungsstraße, bzw. Geländeoberfläche hoch sein. Pflanzliche Einfriedungen dürfen dieses Maß überschreiten, aber nicht die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Zu verwendende Pflanzarten der pflanzlichen Einfriedungen wie unter 5 (1) für freiwachsende Hecken.

Zusätzliche Pflanzarten:

Berberitze / Sauerdorn (*Berberis vulgaris*), Wildjohannisbeere (*Ribes alpinum*), Essigrose (*Rosa gallica*), Hechtrose (*Rosa glauca*), Bibernelle (*Rosa pimpinellifolia*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Filzrose (*Rosa tomentosa*)

(3) Dachform/Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.

(4) Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel

Dachaufbauten und -einschnitte sind bei Doppelhäusern je Hauseinheit bis max. ½ der Trauflänge (einschließlich seitlicher Dachüberstand) der jeweiligen Dachfläche einer Hauseinheit zulässig. Bei den Einzelhäusern sind Dachaufbauten und -einschnitte bis max. ½ der Trauflänge der jeweiligen Dachlänge zulässig.

In der Horizontalen müssen bei Doppelhäusern Mindestabstände von 1,25 m zum Dach der jeweils seitlich benachbarten Hauseinheit außerdem 1,50 m zum Ortgang (Schnittpunkt Dachhaut mit Giebelwand) eingehalten werden.

In der Vertikalen müssen Mindestabstände von 1,20 m zum First und von 0,50 m zum unteren Dachabschluss an der Traufseite eingehalten werden.

Bei Zwerchgiebel darf die zulässige Traufwandhöhe 5,50 m, die Giebelbreite max. 6,00 m betragen.

(5) Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung ist bei Doppelhäusern nur ein Dacheindeckungsmaterial in Form und Farbe zulässig.

#### (6) Fassadengestaltung

Bei Doppelhäusern ist jeweils nur ein Fassadenmaterial in Form und Farbe zulässig.  
Garagen sind in Form, Material und Farbe mit dem Hauptgebäude in Einklang zu bringen.

#### (7) Sockelhöhe

Gebäudesockel sind bis max. 0,45 m Höhe zulässig. Als Höhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und der natürlichen Geländeoberfläche bzw. vorhandenen öffentlichen Erschließungsflächen, bei geneigter Geländeoberfläche das Mittel aus den Maßen aller vier Gebäudeseiten.

#### (8) Wand- und Firsthöhe

Die Wandhöhe darf bei ein- zweigeschossigen Gebäuden max. 4,60 m betragen.

Die Firsthöhe darf bei ein- zweigeschossigen Gebäuden max. 9,0 m betragen.

Definition Wand- und Firsthöhe:

Die Wandhöhen (Schnittlinie, Wand, Dachhaut) dürfen das angegebene Maß nicht überschreiten, gemessen von der natürlichen Geländeroberfläche.

Bei einer Geländeoberfläche mit Neigung ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend.

Als Firsthöhe gilt das Maß vom vorhandenen Gelände bis zum Firstpunkt.

Als Firstpunkt gilt der Schnittpunkt der Oberkanten der Dachhaut.

### **Hinweise**

#### 1. Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen

Die Gestaltungen der innerhalb der Straßenbegrenzungslinien sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen liegenden Flächen haben lediglich hinweisenden Charakter.

Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau für die Wohnstraßen vorgesehen.

#### 2. Bodenfunde

Wenn bei den Erdarbeiten Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege- hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold Tlf. 05231/9925-0, Fax: 05231/ 9925-25- mitzuteilen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Wenn den entdeckten Bodenfunden oder Befunden ein erheblicher wissenschaftlicher Wert zukommt, muß dem Amt für Bodendenkmalpflege die Möglichkeit zu einer archäologischen Ausgrabung eingeräumt werden.

#### 3. Regenwasserbewirtschaftung

Laut § 51a (1) Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers gem. § 51 a(1) Landeswassergesetz ist nach einem Gutachten zur Bestimmung der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens nur im südlichen Teilbereich möglich.

In Abstimmung mit Aufsichtsbehörden soll im anderen Teilbereich das gesamte von den Dachflächen und den befestigten Hof- und öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in geeignete Rückhaltesysteme dezentral oder zentral eingeleitet, gespeichert und gedrosselt dem Regenwasserkanal im Sommerhäuschenweg zugeleitet werden, so daß der vorhandene Regenwasserkanal keine Überlastung erhält.

Das Sammeln und Nutzen von Regenwasser (als Brauchwasser z.B. in WC-Anlagen, Waschmaschinen und zur Gartenbewässerung) ist zur Entlastung der Trinkwasserressourcen erwünscht.

#### 4. Begrünung der Gartenflächen

Die Firma Czepluch Bau GmbH, Lemgo, Heustraße als Vorhabenträger wird die künftigen Eigentümer vertraglich verpflichten, die entsprechende Begrünung nach Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchzuführen.

#### 5. Kompensations- und Grünflächenanlage

Kompensationsflächen und Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude entsprechend den o.g. Festsetzungen herzustellen.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für alle Pflanzungen beträgt 2 Jahre.

Pflanzung und Pflege hat entsprechend den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien zu erfolgen.

Im einzelnen sind zu beachten:

DIN-Norm 18915 Bodenarbeiten

DIN-Norm 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten

DIN-Norm 18917 Rasen –und Saatarbeiten

DIN-Norm 18919 Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen

Sämtliche Pflanzen haben den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen des Bundes Deutscher Baumschulpflanzen (BdB) e.V.“ zu entsprechen.

Die entsprechend den o.g. Festsetzungen zu erfolgende Bepflanzung der gärtnerisch gestalteten Grundstücksflächen sowie die Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege auf den ausgewiesenen Kompensationsflächen sind auf Dauer zu erhalten.

Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

#### 6. Verbleib der Bodenaushubmassen

Gem. § 3a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Lippe vom 14.12.1998 soll Bodenaushub, soweit technisch möglich, innerhalb des Plangebietes verbracht werden.

Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 Krw/AbfG in der z.Zt. gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

Lemgo, den 29.03.01

  
(Dr. Austermann)