



# Bebauungsplan Nr. 26 04.04 "Das Kurze Land"

## Textliche Festsetzungen



## Anlage 1

### Bebauungsplan Nr. 04.04 "Das Kurze Land" der Alten Hansestadt Lemgo im Stadtteil Entrup

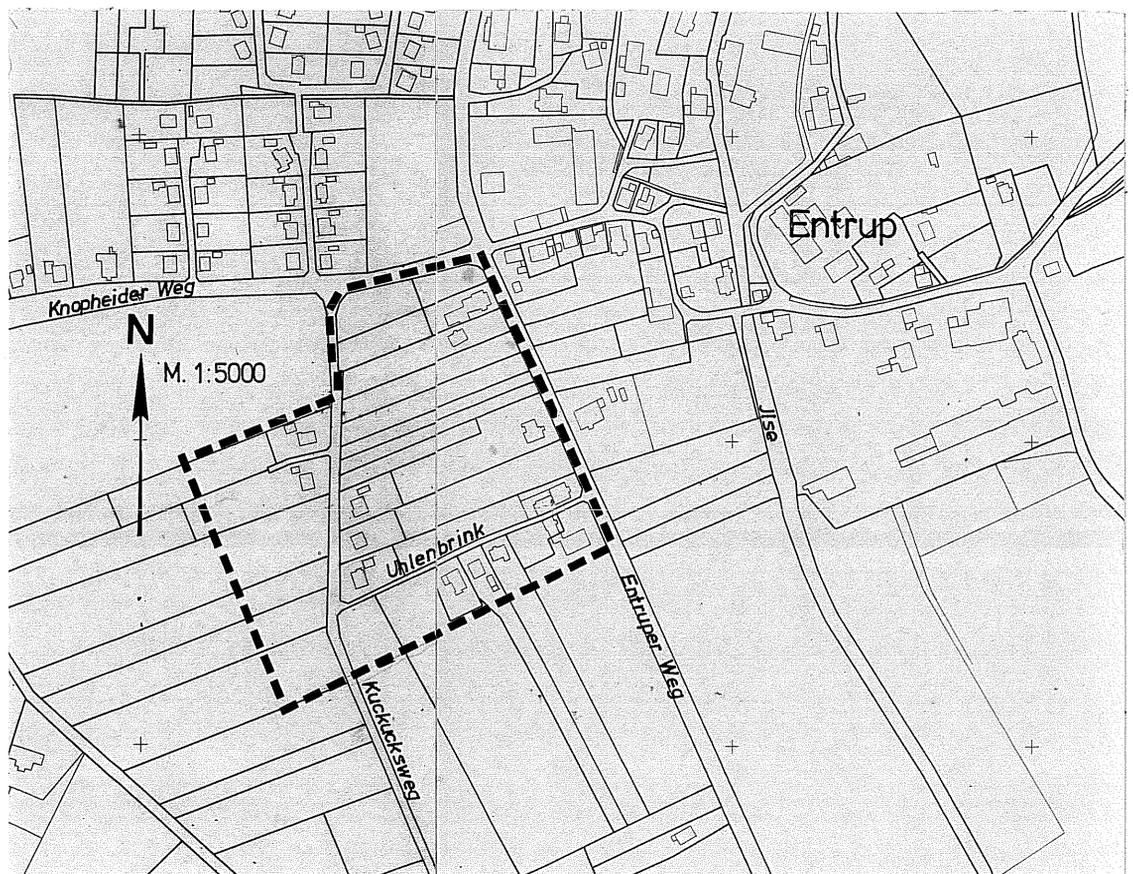
Der Bebauungsplan erfaßt ein Teilgebiet der Stadt,  
das wie folgt begrenzt wird:

Im Norden: die Südseite des Knopheider Weges

Im Osten: die Westseite des Entruper Weges

Im Süden: einschl. der südlichen Bebauung an der  
Straße Uhlenbrink

Im Westen: die Westseite des Kuckucksweges (ca.  
50 m im Mittel) bis zur vorhandenen  
Bebauung "Am Dreistück"



Text:

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 1, 2, 2 a, 8, 9, 10, 11 und 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), berichtigt S. 3617, geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und Artikel 1, Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 1970 (GV NW 1970, S. 299) in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV NW S. 96, berichtigt GV NW 1971 S. 331, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979, GV NW S. 122) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1763).

Dem Bebauungsplan liegen als Bestandteil zugrunde:

- a) der städtebauliche Plan
- b) ein Grundstücks- und Eigentümerverzeichnis
- c) der Text und die Begründung

I. Art der baulichen Nutzung:

1. a) WR I o § 3 BauNVO  
b) WR II o § 3 BauNVO  
c) WA II o § 4 BauNVO
2. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die in dem Baugebiet nach § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete) allgemein zulässig sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
3. a) Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß alle Ausnahmen, die in dem Gebiet nach § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete) vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.  
  
b) Im "Allgemeinen Wohngebiet" im Bereich der Flurstücke 45 und 46 sind auch ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
4. Gemäß § 1 (6) 2 BauNVO wird festgesetzt, daß einzelne Ausnahmen, die in dem Baugebiet nach § 3 BauNVO (Reines Wohngebiet) vorgesehen sind, in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
5. Die in "Reinen und Allgemeinen Wohngebieten" zulässigen eingeschossigen Wohngebäude dürfen gemäß § 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 der BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude enthalten.

## II. Maß der baulichen Nutzung:

1. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten § 17 (1) BauNVO und die Vorschriften dieses Bebauungsplanes.
2. Wird durch die natürliche Höhenlage des Geländes entsprechend den gültigen baurechtlichen Bestimmungen das Kellergeschoß als Vollgeschoß in Anrechnung gebracht, kann dieses Geschoß der festgesetzten Geschoßzahl hinzugerechnet werden.

## III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

1. Für das Plangebiet 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 gemäß § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.  
  
b) Ausnahmesweise können Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn planerisch keine Bedenken hinsichtlich der Stellung und Gestaltung der Garagen bestehen.
4. Die eingetragenen Baukörper sind verbindlich für die Hauptfirstrichtung 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 dargestellt.
2. Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.
3. Die Böschungen sind zur Angleichung der Höhenunterschiede auf die privaten Grundstücksflächen zu übernehmen.
4. Die Wohnwege sollen in der Oberflächenstruktur bzw. in der Material- und Farbgestaltung von den angrenzenden Fahrbahnen deutlich abgehoben werden.
5. In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Wohnwegen sollen Anlagen für die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Wohngebietes erstellt werden.

V. Das Anpflanzen von Bäumen:

Das Anpflanzen von Bäumen auf den dafür im Bebauungsplan festgesetzten Grundstücksflächen ist unmittelbar nach Abschluß der angrenzenden Wohnbebauung vorzunehmen. Die Bäume sind danach zu halten. Sie müssen bei Anpflanzung eine Höhe von mindestens 1,50 m haben.

## VI. Bindung für Bepflanzungen:

1. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf allen Grundstücken ein mindestens 4 m tiefer Grundstücksstreifen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenfläche), soweit nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen. Befestigte Vorgartenflächen (Garagenzufahrten) müssen deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.
  
2. 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.

## VII. Gestaltung:

1. Das Gelände soll in seiner natürlichen Höhenlage erhalten bleiben. § 10 (4) BauO NW bleibt unberührt.
  
2. a) Die Sockelhöhe darf im Mittel nicht mehr als 0,40 m betragen, zu messen von OK Erdgeschoßfußboden bis zur gewachsenen, d. h. unveränderten Erdoberfläche. Ausnahmen werden zugelassen, wenn der Geländeverlauf dies erfordert. Es ist jedoch die vorgenannte 0,40 m Sockelhöhe an der bergseitig gelegenen Gebäudefront einzuhalten.
  
- b) Der Sockel ist optisch nicht darzustellen.

3. a) Dachneigung siehe Eintragung im Bebauungsplan.  
Ungleiche Dachneigungen sind unzulässig.
- b) Für die Gebäude ist eine Drempelhöhe, gemessen in der Mauerflucht, von 0,60 m von OK Decke des letzten Vollgeschosses bis Sparrenoberkante zulässig.
- c) Bei zurückspringenden Bauteilen ist ausnahmsweise eine Drempelhöhe von mehr 0,60 m zulässig, höchstens jedoch bis zu  $\frac{2}{3}$  der Gebäudelänge.
4. a) Dachaufbauten (Gauben) sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung unter 38 Grad nicht zulässig. Die Dachgauben sind als Einzelgauben auszubilden und dürfen  $\frac{1}{3}$  der Trauflänge nicht überschreiten und müssen von den Giebeln mindestens 2,50 m Abstand halten.
- b) Dacheinschnitte sind bis zu  $\frac{1}{3}$  der Hauptbaukörperlänge zulässig. Brüstungen oder dergleichen dürfen aus der Dachfläche nicht herausragen. Von den Giebeln ist ebenfalls ein 2,50 m Abstand einzuhalten.
5. Die Dacheindeckung der Satteldächer kann durch Pfannen oder Schiefer in dunklen Farbtönen erfolgen. Schornsteine sind farblich dem Dach anzupassen. Flachdächer sind ausreichend zu bekiesen. Solarzellen sind auf geneigten Dächern zulässig, wenn sie sich der gestalterischen Gesamtsituation anpassen.
6. Die äußeren Wandflächen der Gebäude sollen hellen Außenputz erhalten (altweiß-geschlämmter Rau-putz). Verblendmauerwerk kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich farblich dem Putzton anpaßt.

Giebelflächen können ausnahmsweise in dunkelbrauner Holzschalung ausgeführt werden.

Attika, Pergolen und Fensterelemente sind in dunkelbraunem Farbton auszuführen.

Die Hauseingangstüren können farblich gestaltet werden.

7. Alle stark glänzenden, sowie in der Durchsicht stark leuchtenden Materialien sind auch bei Brüstungen an Balkonen, Loggien und ähnlichen Bauteilen ausgeschlossen.
8. Anbauten haben sich in ihrer Größe dem Hauptbaukörper klar unterzuordnen und sind in eingeschossiger Bauweise zu erstellen. In der äußeren Gestaltung sind die Anbauten den Hauptbaukörpern anzupassen. Anbauten sind mit gleicher Dachneigung in die Dachfläche des Hauptbaukörpers einzubeziehen. Ausnahmsweise können Anbauten, wenn gestalterisch keine Bedenken bestehen, in Flachdachbauweise erstellt werden.
9. Garagen oder offene Unterstellplätze sind mit Flachdächern zu versehen. Werden Garagen gestalterisch in den Hauptbaukörper mit einbezogen, kann auf eine Flachdachbauweise verzichtet werden, wenn die Garagendachfläche mit gleicher Dachneigung in die Dachfläche des Hauptbaukörpers mit einbezogen wird.

Garagen haben sich in ihrer äußeren Gestaltung grundsätzlich dem Hauptbaukörper anzupassen.

10. In dem Bebauungsplangebiet dürfen außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen Pergolen errichtet werden. Die Ausführung muß sich in den Materialien dem Hauptbaukörper anpassen.

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.
12. Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsanlagen durch Straßenkantensteine abzugrenzen.

Als Grundstückseinfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche lebende Hecken, ggf. mit Spanndraht, bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Zulässig sind: Hecken aller Art mit innenliegenden Spanndraht oder Maschendraht, Einzäunungen aus waagerechten oder senkrechten Holzlatten. Bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die zulässige Höhe der Einfriedigung von dem tieferliegenden Grundstück aus zu messen.

13. Die Teilflächen, die von dem Ausbau (Verlegung oder der Beseitigung des namenlosen Gewässers) betroffen werden, können erst entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut werden, wenn das gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz noch durchzuführende Verfahren positiv abgeschlossen worden ist.

VIII. Ausnahmen und Befreiungen:

Alle Festsetzungen dieses Textes sind, soweit nicht eine Ausnahme ausdrücklich zugelassen ist, zwingend. Von diesen Vorschriften kann die Baugenehmigungsbehörde jedoch im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen gestatten, wenn sie zu nicht beabsichtigten Härten führen würden; hierbei dürfen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

VIV. Allgemeines:

Ordnungswidrigkeiten.

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Lemgo, den 14. 5. 1981

Die gestalterischen Festsetzungen dieses Planes sind gemäß § 103 (1) BauO NW mit Verfügung vom 11. MRZ 1982 genehmigt worden.

Detmold, den 11. MRZ 1982

Der Oberkreisdirektor  
als untere staatliche  
Verwaltungsbehörde  
im Auftrage

Az.: 63 64 00- Le 130/B2



*W. Wilkenburg*

Bürgermeister

*L. S.*

I. V. Stadtdirektor

Dieser Plan/Text ist gemäß § 64 (1) § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Detmold, den 10. FEB 1982

Az. 35.21.11/10-511/2.5

Der Regierungspräsident  
im Auftrage:



*[Handwritten signature]*