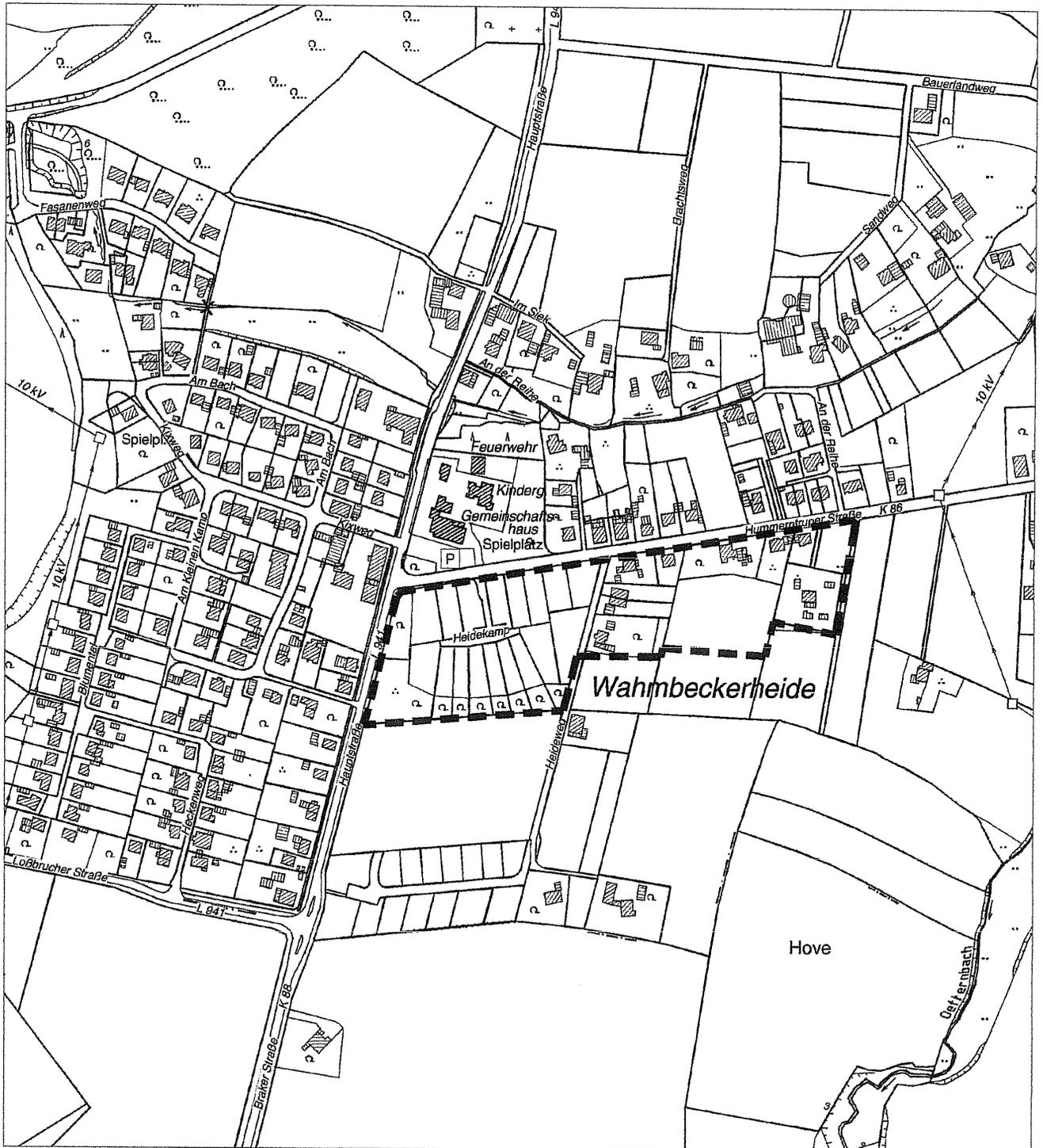




Bebauungsplan Nr. 26 12.03 "Hummertruper Straße Süd"

Textliche Festsetzungen



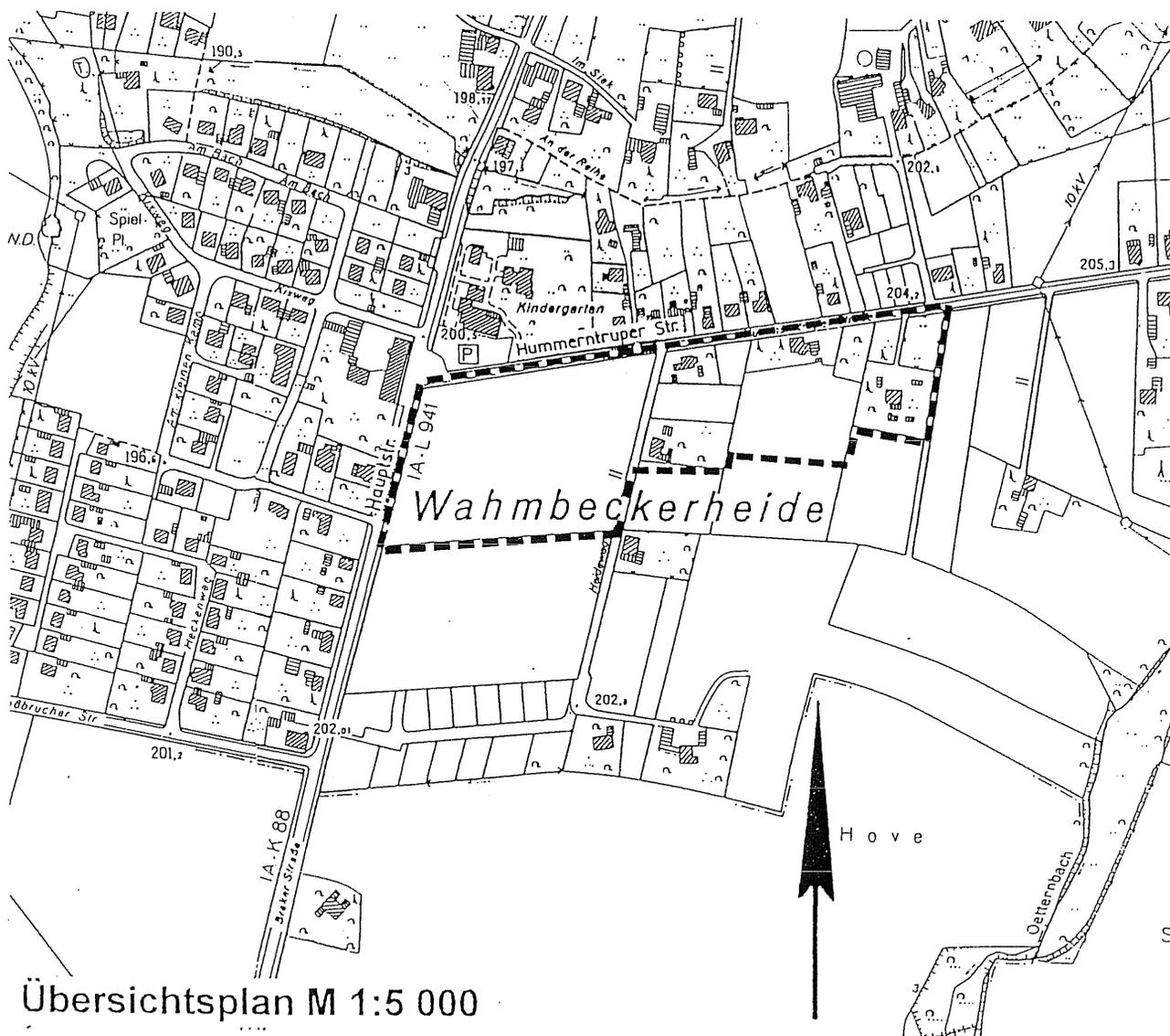
"Hummertruper Straße Süd"

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 : durch die Hummertruper Straße
- Im Osten : durch ein Wegeflurstück (östl.Hummertruper Straße 34a)
- Im Süden : durch eine geplante Grenze ca. 125 m parallel zur Hummertruper Straße
- Im Westen : durch die Hauptstraße (L 941)



Übersichtsplan M 1:5 000

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

Rechtsgrundlagen

Die Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141), 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 07.03.1995 (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 22.09.1994 (GV NW Seite 710), 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.

§ 51a Landeswassergesetz vom 25.7.95, in der zur Zeit gültigen Fassung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- a) städtebaulicher Plan
 - b) Grundstücks- und Eigentümerverzeichnis
 - c) Textliche Festsetzung
 - d) Empfehlungsliste für Pflanzungen
- Eine Begründung ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Gemäß §1 Abs.5 BauNVO sind die Nutzungen gem. §5 Abs. 2 Nr. 1,4,8 und 9 BauNVO nicht zulässig. Gem. §1 Abs.6 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ gem. §5 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

§ 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) Als Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung der Traufhöhe im Sinne des § 18 BauNVO wird die gewachsene Geländeoberfläche (gemessen bergseitig) und die Schnittlinie der Außenwand mit der Sparrenoberkante angesetzt.

§ 3 Bauweise und überbaubare Flächen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis 30 cbm umbautem Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Wohnungszugeordnete Kinderspielplätze, Terrassen, Pergolen und überdachte Freisitze sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auf ausgewiesenen Stellplatzflächen zulässig.
- (3) 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

- (1) Die Verkehrsflächen und öffentlichen Bedarfsflächen sind durch Begrenzungslinien und Rasterungen festgesetzt.
- (2) Für die Einmündung in die Landesstraße (L 941) sind die Flächen innerhalb der Sichtfelder ständig von jeder sichtbehindernden Nutzung ab 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

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

- (1) Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.
- (2) Bei der Errichtung oberirdischer Stellplatzanlagen sind diese mit Laubhecken einzugrünen und ein großkroniger Laubbaum je 4 Stellplätze anzupflanzen.

§ 6 Anlage und Gestaltung von Kompensationsmaßnahmen

- (1) **Naturnahe Gartengestaltung :** Zur Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft sind die nicht überbauten Grundstücksflächen naturnah zu gestalten (siehe beigefügter Pflanzliste). Der Gesamtumfang der Ausgleichsmaßnahmen infolge Wohnbebauung wird damit um 20 v. H. reduziert.
- (2) **Sonstige Ausgleichsmaßnahmen:** Für die neu ausgewiesenen überbaubaren Flächen mit einer Gesamtgröße von rd. 7 360 qm muß, über die in § 6 Abs.1 aufgeführte Minderungsmaßnahme hinaus, rd. 5 405 qm Ersatzflächen angelegt werden. Für diese gelten folgende Festsetzungen:
 - (2.1) **Streuobstwiesen:** Die innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen (**A 1 und B1**) sind zur Entwicklung von Natur und Landschaft anzulegen (§9 (1) Nr. 20 BauGB). Auf diesen Flächen sind Obstbäume nach folgenden Vorgaben anzupflanzen und zu pflegen:

1. Bodenvorbereitung:

Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch eine schonende Bodenbearbeitung, Herstellen von Vegetationsflächen nach DIN 18915.

2. Eingrünung:

Untersaat nach DIN 18917 mit 20g pro m² einer Extensiv-Saatgutmischung, nach RSM 7.1.2. Landschaftsrasen.

3. Anpflanzung:

Obstbaumhochstämme alter Sorten nach DIN 18916 und den Gütebestimmungen des BDB, je 100 m² einen Obstbaum der Sortierung 3 x verpfl. Hochstamm, Stammumfang 10 /12 cm in einem Pflanzabstand von 10 m x 10m pflanzen und nach DIN 18916, 4.7 verankern.

Die Ersatzflächen (A1 und B1) sind dem Eingriff durch private Flächenveriegelungen zugeordnet.

- (2.2) **Grünfläche:** Anlage von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB). Auf dieser Fläche (A2) ist eine extensive Grünlandnutzung nach folgenden Vorgaben einzurichten und zu pflegen:

1. Bodenvorbereitung:

Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch eine schonende Bodenbearbeitung, Herstellen von Vegetationsflächen nach DIN 18915.

2. Eingrünung:

Anlage einer naturnahen Wiese mit Krautsaum und Windschutzpflanzung.

3. Anpflanzung

Anlage einer Windschutzpflanzung mit heimischen Strauchgehölzen in einer Mindestgröße von 100 cm entlang der westlichen Grenze des Bebauungsgebietes.

Gehölze nach DIN 18916 und den Gütebestimmungen des BDB, in Gruppen von 3 bis 15 Stck, Pflanzabstand in der Reihe von 1,5 m versetzt mit einem Reihenabstand von 1,0 m, in Form einer 5 m breiten freiwachsenden Hecke pflanzen.

Pflege siehe Empfehlung

- (2.3) **Hecke:** Anpflanzung einer Hecke aus bodenständigen Laubgehölzen (B2).
Die Kompensationsmaßnahme „Hecke“ ist eine Empfehlung des Kreises Lippe .

Die Ersatzflächen (A2 und B2) sind dem Eingriff durch Neubau privater Straßen zugeordnet.

Herstellung, Unterhaltung und Pflege der Kompensationsmaßnahmen

Mit der Herstellung der gesamten Kompensationsmaßnahme (laut Bebauungsplan) sowie der fachgerechten Durchführung, Anwuchspflege und der Unterhaltung werden die jetzigen Grundstückseigentümer (Gemarkung Wahmbeck, Flur 4, Flurstück 168 und 90) durch Vertrag verpflichtet.

Dieser zwischen der Stadt Lemgo und den jetzigen Grundstückseigentümern abzuschließende Vertrag, verpflichtet diese auch, die anfallenden Kosten, wie z. B. Herstellung, fachgerechte Durchführung, Anwuchspflege und Unterhaltung der Kompensationsmaßnahmen, zu tragen.

Nach Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen können diese Flächen parzelliert werden. Diese Parzellen können dann von den zukünftig angrenzenden Grundstückseigentümern, erworben werden.

Die zukünftigen Grundstückseigentümer sind laut Vertrag zu verpflichten , die ihnen zugeordneten Ausgleichsflächen gem. § 6 der textlichen Festsetzung fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

In die Kompensationsmaßnahmen dürfen die Einfriedungen nicht mit einbezogen werden. Die Kompensationsmaßnahmen dienen ausschließlich der Kompensation der durch die Wohnbauflächen und der Erschließung bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft. Eine andere Nutzung ist nicht zulässig. Insbesondere ist es untersagt, auf den Flächen z.B. Kompost oder sonstige Grünabfälle , sowie Abfälle aller Art, zu lagern. Bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung NW dürfen nicht errichtet werden, auch wenn sie keiner Baugenehmigung oder Bauanzeige bedürfen, (hierzu gehören auch Sandkisten und Spielgeräte, das Abstellen von Fahrzeugen oder das Zelten).

§ 7 Festsetzungen zur Gestaltung

- (1) Doppelhäuser sind in Form und Material einheitlich zu gestalten.
- (2) Die im Festsetzungsplan eingetragenen Baukörper sind verbindlich für die Firstrichtung der Gebäude, der Dachform und für die Dachneigung. Ungleiche Dachneigungen sind nicht zulässig.
- (3) Bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 35° sind Dacheinschnitte und Dachaufbauten zulässig. Sie dürfen zusammengerechnet ein Drittel der Gebäudelänge betragen und nicht näher als 2,50 m an die Giebel heranrücken.
- (4) Garagen und Carports können mit geneigtem Dach oder als begrüntes Flachdach ausgeführt werden.
- (5) Aneinandergebaute Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in gleicher Höhe und Dachneigung auszuführen.
- (6) Stellplätze auf privaten Grundstücken und deren Zufahrten sind mit einer wasser gebundenen Decke, mit Pflastersteinen im Bereich der Reifenspur, mit Rasenfugenpflaster oder mit einem versickerungsfähigem Pflastermaterial auszubilden.
- (7) Solaranlagen zur Stromerzeugung sind zulässig. Ihre Anordnung ist mit dem Planungsamt abzustimmen.
- (8) Als Einfriedungen sind nur lebende Hecken aus bodenständigen Laubgehölzen und / oder Zäune mit senkrechter oder waagerechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Öffnungsbreiten der Einfriedungen im Bereich der Grundstückszufahrten sind bis zu 3,50 m Breite zulässig.

§ 8 Oberflächenentwässerung von Grundstücksflächen und Verkehrsflächen

Die Stadt Lemgo hat eine Untersuchung zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit veranlaßt. Das Ergebnis liegt vor. Danach ist im gesamten Plangebiet keine hinreichende Versickerungsfähigkeit des Regenwassers möglich. Aufgrund dieser örtlichen

Gegebenheiten muß das Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation aufgenommen werden.

Die sich daraus ergebenden Konsequenzen sind in der Begründung unter Punkt 6 aufgeführt.

§ 9 Bodenaushub

Unbelasteter Bodenaushub ist, soweit technisch machbar, im Plangebiet zu verwerten. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Art der Verwertung sowie das Herbeiführen einer entsprechenden Vereinbarung über das Verbringen auf evtl. fremden Grundstück ist Sache des Bauantragstellers. Bodenaushub soll auf dem Baugrundstück durch Anfüllung parallel zum gewachsenen Geländeverlauf 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) BauONW als Ordnungswidrigkeit geahndet

Hinweis zu Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale befinden sich im Plangebiet nicht. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Die unterere Denkmalbehörde wurde beteiligt.

Hinweis zu Bodenfunden nach § 9 (6) BauGB

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. 05231/99250 Fax 05231/992525 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Hinweis zu Altlasten

Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten zu achten. Werden Bodenverunreinigungen, z.B. Mineralölbelastungen oder außergewöhnliche Gerüche, festgestellt, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Kreises Lippe zu informieren.

Belastetes und unbelastetes Erdreich darf nicht miteinander vermischt werden.

Hinweis auf den Baumschutz nach § 9 (6) BauGB

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

Empfehlung zur Anlage und Gestaltung von Grünflächen

Begrünung von Fassaden und Dächern: Es wird empfohlen, flache Dächer von Gebäuden, Garagen und Carports, sowie Fassaden zu begrünen.

Empfehlung zur Pflege der Streuobstwiese und der Grünfläche

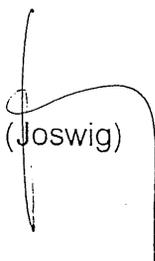
Wiesen zweimal jährlich mähen, die erste Mahd ab dem 15. Juni und die zweite Mahd ab dem 01. September. Durch das Entfernen des Mähguts soll eine Nährstoffreduzierung erreicht werden. Alternativ hierzu kann auch eine Schafsbeweidung erfolgen.

Empfehlung zur Eingrünung der Grünfläche

Einsaat nach DIN 18 917 mit 20 g pro m² einer Extensiv - Saatgutmischung, laut RSM 7.12.

Lemgo, den 11.5.1998

Bürgermeister
In Vertretung


(Joswig)