

Aufstellung: Amt für Stadtentwicklungsplanung
Entwurf und Projektbearbeitung: Reck-Kehl, Städtebauarchitekt

Bebauungsplan-Entwurf vom 28.03.2000 zur

Öffentlichen Auslegung vom 05.06. bis 07.07.2000

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 NW) in der Fassung vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218) - SGV. NW. 232

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 M1:1.000 und die **Textlichen Festsetzungen**.

Die **Begründung** zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 (1) BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

(1)
Gemäß § 4 BauNVO wird für das Plangebiet '**Allgemeines Wohngebiet**' (WA) als bauliche Nutzung festgelegt. Das Plangebiet wird hinsichtlich des Maßes der Nutzung entsprechend der Darstellung in den zeichnerischen Festsetzungen aufgeteilt in die **Baugebiete A** (zweigeschossig mit festgesetzter Traufhöhe TH), **B** (zweigeschossig) und **C** (eingeschossig).

(2)
Gemäß § 1 (5) BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die im Baugebiet nach § 4 BauNVO allgemein zulässig sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

(3)
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß Ausnahmen nach § 4 (3) 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

(1)
Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für die im zeichnerischen Teil dargestellten Teile des Plangebietes (A und C) eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. Hier kann der Abstand von Gebäuden, nicht von Garagen oder Carports, zu einer der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen entweder bemessen werden gemäß § 6 BauO NW oder 1,25 m betragen (Traufgasse) oder bei Grenzbebauung entfallen. Zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze ist der Grenzabstand gemäß § 6 BauO NW zu bemessen.

(2)
Wenn der Grenzabstand nicht gemäß § 6 BauO NW bemessen wird, ist auf dem Nachbargrundstück eine **Baulast** einzutragen bis dort ein Gebäude errichtet ist.

(3)
Garagen und Carports sind von der Pflicht, auf die Baulinie gebaut zu werden, ausgenommen.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

(1)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO bis 7,5qm Grundfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2)
Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf eine Wohnung je angefangene 300 qm Grundstücksfläche festgesetzt.

5. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Böschungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind zur Angleichung der Höhenunterschiede auf die privaten Grundstücksflächen zu übernehmen.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

(1)
Stellplätze, Zufahrten, Fußwege, Terrassen und Hofflächen sind in **wasserdurchlässiger Bauweise** (z.B.: Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) herzustellen. Eine Versiegelung z.B. in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.

(2) Ausgleichsfläche NL 1

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche NL 1 in der Größe von ca. 7.600 qm ist als Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) anzulegen.

Die für den Wasserrückhalt notwendigen Flächen, Mulden und Verwallungen sind naturnah zu gestalten. Versiegelte Flächen sind nicht notwendig - die befahrbaren Flächen zur Wartung der Anlage werden mit Schotterrassen gesichert. Ansonsten ist die Fläche als Wiese mit Obstbäumen zu bepflanzen.

(3) Ausgleichsfläche NL 2 und Ausgleichsflächen NL 3

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche NL 2 ist als Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) anzulegen.

Der vorhandene Seitengraben erhält ein breiteres Profil, so daß im westlichen Böschungsbereich großkronige Bäume gepflanzt werden können. Der östliche Böschungsbereich wird als Übergang zur vorhandenen Begrünung (Hecken und Bäume) mit einheimischen Gehölzen bepflanzt.

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen NL 3 sind ebenfalls als Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) anzulegen.

Sie werden als Wiese mit großkronigen Bäumen angelegt. In ihnen verläuft ein neu anzulegender Seitengraben. Unter der Voraussetzung, daß diese Flächen in der o.g. Art erhalten bleiben, und kein Spielgerät oder Nebenanlagen errichtet werden, können diese Flächen zur Pflege und Aufenthaltsnutzung den Anliegern überlassen werden.

(4) Ausgleichsflächen NL 4

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen NL 4 sind als Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) anzulegen.

In diesem Streifen im Norden und Nordwesten des Plangebietes werden Bäume und Gehölze zur Gestaltung des Überganges der Bebauung in die Landschaft angepflanzt.

In diesem Streifen wird ein Graben das Oberflächenwasser der Felder und - falls diese nicht zu tief liegen - die Felddrainagen aufnehmen. Dieses Wasser wird auch der Rückhalteanlage in NL 1 zugeführt.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß bis zum tiefsten Punkt des natürlichen Geländes an einer Gebäudeaußenseite darf 0,80 m nicht überschreiten.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

8. Gebäude- und Geländehöhen

(1)
Gemäß § 18 (1) BauNVO gilt als **Traufhöhe TH** das Maß vom Erdgeschoß, Oberkante des Fertigfußbodens bis zur Oberkante der Dachfläche in Verlängerung der Außenwand des Gebäudes. Die Traufhöhe bezieht sich auch auf den Hochpunkt ("First") von Pultdächern.

(2)
Gemäß § 18 (1) BauNVO gilt als **Gebäudehöhe H** das Maß vom Erdgeschoß, Oberkante des Fertigfußbodens bis zum höchsten Bauteil des Gebäudes.

(3)
Geländeveränderungen sind nur innerhalb von 5 m um das Gebäude zulässig.

9. Dachgestaltung

(1)
Bei einer **Dachneigung größer 25°** sind nur Satteldächer, und diese nur mit roter Ziegel-, bzw. Betonsteindachdeckung zulässig.

(2)
Dachgauben und Zwerchhäuser (Zwerchgiebel) sind nicht zulässig.

10. Einfriedungen

Entlang von Straßen und Wegen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von **1,00m** zulässig. Laubhecken sind bis zu einer Höhe von **1,80m** zulässig.

11. Pflanzgebot für Bäume im Bereich der Grundstücke

Im Bereich der Grundstücke ist je 200qm angefangene Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

geeignete Arten:

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche) oder Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, ...) und sonstige heimische Baumarten.

Pflanzgröße Baum:

mind. 14-16cm Stammumfang in 1m Höhe gemessen; Obstbäume in handelsüblichen Größen, Kronenansatz mindestens 1,50m.

12. Bodenaushub

(1)

Unbelasteter Bodenaushub ist, soweit technisch machbar, **im Plangebiet zu verwerten**. Die Art der Verwertung sowie das Herbeiführen einer entsprechenden Vereinbarung über das Verbringen auf evt. fremdem Grundstück ist Sache des Bauantragstellers.

Bodenaushub soll auf dem Grundstück durch Anfüllung parallel zum gewachsenen Geländeverlauf eingebaut werden.

(2) Ausnahme

Im Bereich westlich des 'Großen Steins' kann von dieser Festsetzung abgewichen werden bei der Anlage der Oberflächenwasserrückhalteanlagen und bei Gebäuden die voll unterkellert werden.

HINWEISE

I Altlasten

Nach jetzigem Erkenntnisstand (März 2000) sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt.

II Baumschutz

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

III Denkmalschutz

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.: 05231/9925-0; Telefax 05231/9925-25 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Derzeit sind im Plangebiet keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

IV Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Für das Plangebiet ist die Satzung der Stadt Lemgo zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a BNatSchG verbindlich.

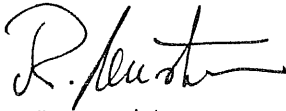
V Allgemeines

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NW im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

VI Bau- und Planungsberatung

Es wird den Bauherren und -frauen und den Architekten, bzw. Architektinnen unbedingt empfohlen sich bezüglich der Ableitung des Niederschlagswassers im Tiefbauamt, Sachgebiet Stadtentwässerung und bezüglich der Gestaltung und Stellung der Gebäude im Amt für Stadtentwicklungsplanung zu informieren und beraten zu lassen.

Lemgo, den 30. Mai 2000


Bürgermeister
(Dr. Austermann)

