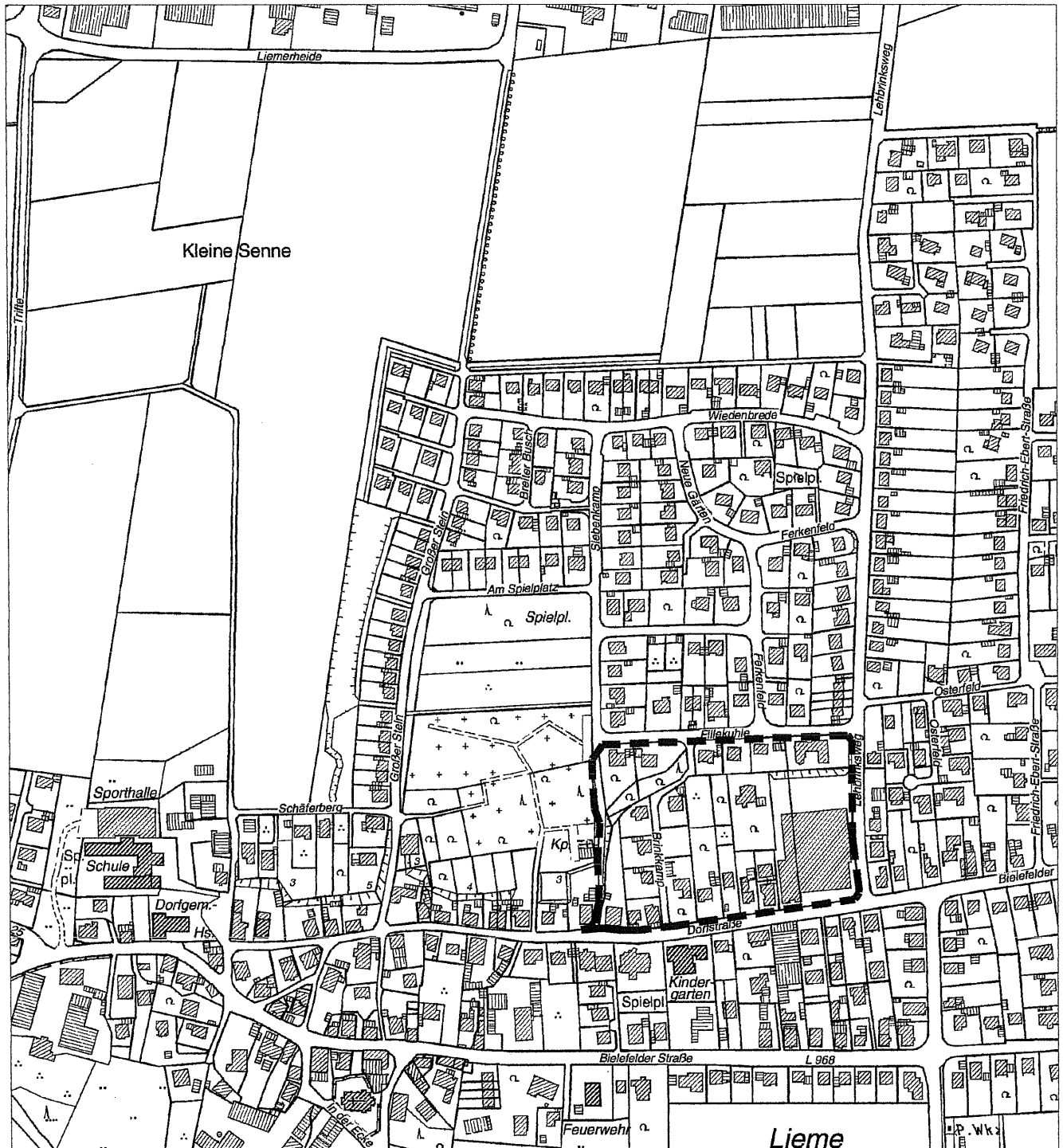




Bebauungsplan Nr. 26 07.01 Teilplan 1a "Lehbrinksweg"

Textliche Festsetzungen



Bebauungsplan Nr. 07.01 "Lehbrinksweg"
Teilplan 1 a
der Alten Hansestadt Lemgo im Ortsteil
Lieme

Text:

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 1, 2, 2a, 8, 9, 10, 11 u. 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, berichtigt S. 3617, geändert durch Art. 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 03. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und Art. 1 Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949), § 4 der Ersten 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 27.01.70 (GV NW S. 96, ber. GV NW 1971 S. 331, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 79, GV NW S. 122)

sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1763).

Der Bebauungsplan erfaßt ein Teilgebiet des Ortsteiles Lieme, daß wie folgt begrenzt wird:

Im Norden: Die Südseite der Fillekuhle

Im Osten: Die Westseite des Lehbrinksweges

Im Süden: Die Nordseite der Dorfstraße

Im Westen: Die Westseite der Straße Siebenkamp

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) WA I o	§ 4 BauNVO
c) WA II o	§ 4 BauNVO
d) MI II o	§ 6 BauNVO
2. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die in dem Baugebiet nach § 6 BauNVO (Mischgebiet) allgemein zulässig sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

3. a) Gemäß § 1 (6) BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß Anlagen, die in den "Allgemeinen Wohngebieten" ausnahmsweise zugelassen werden können, allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
- b) Hiervon ausgenommen sind in "Allgemeinen Wohngebieten" Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen (§ 4 Abs. 3 Ziffer 3, 4, 5, 6 der Baunutzungsverordnung), die Zulässigkeit von ungeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.
4. Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahme, die in dem Baugebiet nach § 6 BauNVO (Mischgebiete) vorgesehen ist, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.
5. 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.

6. Die in den "Reinen Wohngebieten" und "Allgemeinen Wohngebieten" zulässigen eingeschossigen Wohngebäude dürfen gem. § 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 der BauNVO nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude enthalten.

II. Maß der baulichen Nutzung:

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten § 17 (1) BauNVO und die Vorschriften dieses Bebauungsplanes.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

1. Für das Plangebiet wird hiermit eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO zugrunde gelegt.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
3. a) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

b) Ausnahmsweise können Nebenanlagen und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn planerisch hinsichtlich der Stellung und Gestaltung der Garagen keine Bedenken bestehen.
4. Die eingetragenen Baukörper sind verbindlich für die ^x~~Fürstrichtung~~ der Gebäude, für die Dachform und für die Dachneigung.

x Hauptfürstrichtung (geändert d. Ratsbeschuß v. 21.09.81)
5. Bei Unterbauung der Hochspannungsleitung und in der Nähe des Schutzstreifens ist vor Erteilung einer Baugenehmigung die Zustimmung des Elektrizitätswerkes Wesertal einzuholen.

(ergänzt durch Ratsbeschuß v. 21.09.81)

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 von 0,70 m bis 2,50 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 dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Wohnweg sollen Anlagen für die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Wohngebietes erstellt werden.

V. Bindung für Bepflanzungen:

1. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf allen Grundstücken ein mindestens 5,0 m tiefer Grundstücksstreifen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenfläche), soweit nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen. Befestigte Vorgartenflächen 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.

VI. 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 0,50 m von OK Decke des letzten Vollgeschosses bis Sparrenoberkante zulässig.
- c) Bei zurückspringenden Bauteilen ist ausnahmsweise eine Drempelhöhe von mehr als 0,50 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 Rauh-Schlämm-Putz). Verblendmauerwerk kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich farblich dem Putzton anpaßt.

Giebelflächen können ausnahmsweise in dunkelbrauner Holzschalung ausgeführt werden.

Attika, Pergolen undisterelemente 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 den Hauptbaukörpern 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, 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 Rasenkantensteine 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 innenliegendem Spanndraht oder Maschendraht, Einzäunungen aus waagerechten oder senkrechten Holzlatten. Bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die zulässige Höhe der Einfriedigung von dem tiefer liegenden Grundstück aus zu messen.

VII. Ausnahme 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.

VIII. Allgemeines:

Ordnungswidrigkeiten.

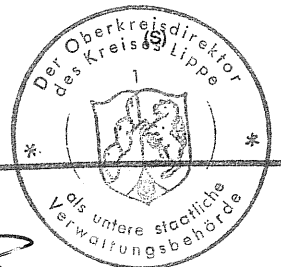
Verstöße gegen die gem. § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 101 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Lemgo, den 5. Febr. 1981

W. Huber

Bürgermeister

Die gestalterischen Festsetzungen dieses Planes sind gemäß § 103 (1) BauO NW mit Verfügung vom 22. JAN. 1982 genehmigt worden.	
Detmold, den 22. JAN. 1982	Az.: 63 64 00- L 2 133/82
Der Oberkreisdirektor als untere staatliche Verwaltungsbehörde im Auftrage <i>Scherz</i> (Scherz)	



I.V. *tc. B.*
Stadtdirektor

Dieser Plan/Text ist gemäß § 28(1) § 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Detmold, den 12. JAN. 1982



Der Regierungspräsident
im Auftrag

[Signature]