



Bebauungsplan Nr. 26 01.49 "Alter Knick I"

Textliche Festsetzungen



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, die Textlichen Festsetzungen und der landschaftspflegerische Begleitplan. Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beigegefügt.

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.

(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.

2. 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.

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

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

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

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

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

(1) Versickerungsgraben

Das anfallende Oberflächenwasser ist gemäß § 51a LWG auf den Grundstücken zu versickern. Da dies nicht ohne weiteres möglich ist, dem Sinne nach aber den Absichten des LWG entsprochen werden soll, wird der vorhandene Straßenseitengraben so ausgebaut, daß durch Mulden und Rigolen ein ausreichender Rückhalt gewährleistet ist. Der Graben wird als einheitlicher Biotoptyp angelegt.

(2)

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

(3) NL 1 Bebauungsrandeingrünung

Für den Ausgleich der durch (1) noch nicht kompensierten Eingriffe durch eine Bebauung im Plangebiet auf den Flurstücken, bzw. Teilen der Flurstücken 21 und 664 wird ein 6m breiter Randstreifen mit der Bezeichnung NL 1 angelegt.

Die Fläche ist entsprechend dem landschaftspflegerischen Begleitplan herzustellen. Die Herstellung muß innerhalb eines Jahres sukzessive nach Fertigstellung der Bebauung erfolgt sein.

(4) Ersatzmaßnahme Hopfenfohr

Für den Ausgleich der durch (1) noch nicht kompensierten Eingriffe durch eine Bebauung im Plangebiet auf den Flurstücken, bzw. Teilen der Flurstücken 26, 2, 612, 636 werden Teile der Ersatzmaßnahmen NL 5 und NL 6 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.21 "Blomberger Weg / Hopfenfohr" (auf Flurstück 561, Gemarkung: Lemgo, Flur 56) in Anspruch genommen.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Lemgo und wurde im Rahmen der Erschließung des Baugebietes 'Hopfenfohr' als Ausgleichsreserve ("Ökokonto") mit einer jungen Obstwiese auf Ackerland angelegt.

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

Das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFFB) 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)

7. Gebäude- und Geländehöhen

- (1)
Gemäß § 18 (1) BauNVO gilt als Traufhöhe TH das Maß vom Erdgeschoß, Oberkante des Fertigfußbodens (OKFFB) 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)
Geländeänderungen sind nur innerhalb von 5 m um das Gebäude zulässig.

8. Dachgestaltung

- (1)
Bei einer Dachneigung größer 25° sind nur Satteldächer, und diese nur mit roter Ziegel-, bzw. Betonsteindachdeckung zulässig.
- (2)
Zwerchhäuser (Zwerchgiebel) sind unzulässig.
- (3)
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 35° unzulässig.

9. Einfriedungen

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

10. Pflanzgebot für Bäume im Bereich der Grundstücke

Im Bereich der Grundstücke ist je 200qm 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.

11. Bodenaushub

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.

HINWEISE

I Altlasten

Nach jetzigem Erkenntnisstand (Januar 2001) 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 16.03.01


Bürgermeister
(Dr. Austermann)