

Änderungen nach der Offenlegung gemäß Ratsbeschluss vom 12.05.97:

- Die Fläche für Versorgungsanlagen wird auf 12,0 x 8,50 m vergrößert (bisher 6,0 x 5,0 m) und die Versorgungsanlagen Blockheizkraftwerk und Trafostation hinzugefügt.
- Die Westgrenze der öffentlichen Grünfläche: Streuobstwiese wird um 3,0 m nach Westen verschoben zu Lasten der öffentlichen Grünfläche: Spielwiese. Die freiwachsende Hecke wird am Ostrand der öffentlichen Grünfläche: Spielwiese für einen Eingangsbereich unterbrochen, entfällt auf einem 4,0 m langen Teilstück östlich der Fläche für Versorgungsanlagen und schirmt diese nach Westen in einer Größe von 3,0 x 8,50 m ab.
- Die Kellerersatzräume werden im Bereich der Reihenhauseigentümer jeweils zu zweit mit der Stm-7 Schindelle errandengebaut (mit Ausnahme des jeweils an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstückes).
- In die Planzeichnung wird ein Hinweis auf Verhalten bei Entdeckung von erdgeschichtlicher Bodenfunde aufgenommen.

Planzeichen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit, Dachform und -neigung

Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet (s. TextFs. Pkt. 1.1)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4/0,5 Grundflächenzahl (s. TextFs. Pkt. 1.2)
 - 0,8 Geschosflächenzahl
 - I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- es gilt der jeweilige Planeintrag

Bauweise, überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

- o offene Bauweise
- o abweichende Bauweise (s. TextFs. Pkt. 2.1)
- △ nur Doppelhäuser zulässig
- △ nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (s. TextFs. Pkt. 3.1)
- überbaubare Grundstücksfläche
- zweite Bautiefe für eingeschossige Anbauten
- ← Firstrichtung für Hauptbaukörper

Flächen für Nebenanlagen, Carports und Gemeinschaftsstellplätze

- Kellerersatzraum (s. TextFs. Pkt. 3.1)
- Gemeinschaftsstellplätze (s. TextFs. Pkt. 3.2)
- Carports (s. TextFs. Pkt. 3.2)

Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich (Zone 325 StVO)
- Fuß- und Radweg
- Parkplätze
- Privater Wohnweg

Fläche für Versorgungsanlage

- Fläche für Versorgungsanlage
- Nahwärmestation/Heizhaus

Grünflächen

- SW öffentliche Grünfläche: Spielwiese (als Rasenfläche mit reduzierter Spielgeräteausstattung)
- OW öffentliche Grünfläche: Streuobstwiese (s. TextFs. Pkt. 4.2)
- PG:OW private Grünfläche: Streuobstwiese (s. TextFs. Pkt. 4.2)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsflächen nach § 8a BNatSchG): Streuobstwiese (s. TextFs. Pkt. 4.2)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: freiwachsende Hecke (s. TextFs. Pkt. 5.1)
- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubbäumen (Rotdorn als Hochstamm mit 16 – 18 cm Stammumfang)
- Erhaltung vorhandener Bäume (Weiden / Eschen)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

- Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke und der Stadt Lemgo

Baugestalterische Festsetzungen

- SD Satteldach PD Pultdach z.B. 40° Dachneigung

Sonstige Darstellungen und Hinweise

- ± Maßzahl in Meter
- Vorschlag für Grundstückseinteilung
- unverbindliche Baukörperdarstellung
- vorhandene Bebauung
- Böschung

Textfestsetzungen

1. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO u. § 19 (4) BauNVO

- 1.1 Zulässigkeit von Ausnahmen im WR-Gebiet**
Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil der Satzung und sind nicht zulässig.
- 1.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche**
In den Baugebieten darf die jeweils zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (vergl. Pkt. 3.1) um max. 20 % überschritten werden.

2. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO

- 2.1 Abweichende Bauweise**
Die Wohngebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind in den Abstandsflächen der Gebäude an den seitlichen Grundstücksgrenzen Carports bis zu einer Länge von 8,00 m zulässig. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (hier: Kellerersatzräume) sind bis zu einer Länge von 3,00 m und einer Grundfläche von 9 m² zulässig. Die Gesamtlänge von Carport und Nebenanlage (hier: Kellerersatzraum) an der seitlichen Grundstücksgrenze darf 11,00 m nicht überschreiten.

3. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 21a und 23 (5) BauNVO

- 3.1 Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind überdachte Freisitze, Pergolen, Müllboxen, Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke. Die Kellerersatzräume sind auf den dafür zeichnerisch ausgewiesenen Flächen in den Bereichen mit Hausgruppen bis zu einer Grundfläche von max. 8 m² zulässig, im Bereich mit Doppelhäusern bis zu einer Grundfläche von max. 9 m² zulässig.

- 3.2 Gemeinschaftsstellplätze, Stellplätze und Carports**
Gemeinschaftsstellplätze und Carports sind nur auf den dafür zeichnerisch ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze sind auch im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer, straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) zulässig. Die Festsetzungen unter Punkt 6.1 "Vorgartengestaltung" sind einzuhalten.

4. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 4.1 Beschränkung der Bodenversiegelung**
Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze, Carportzufahrten und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit ca. 3 cm breiten Fugenöffnungen, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterung der Reifen-spuren o.ä.) herzustellen. Die öffentlichen Parkplätze und die Gemeinschaftsstellplätze sind ebenfalls in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung herzustellen.

- 4.2 Streuobstwiese**
Auf der privaten und öffentlichen Grünfläche ist einheitlich eine Streuobstwiese mit vier verschiedenen Obstbaumarten und als Unterwuchs eine Kräuterwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zu verwendende Pflanzenarten sowie nähere Erläuterungen zur Herstellungs- und Entwicklungspflege siehe Grünordnungsplan.

5. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- 5.1 Freiwachsende Hecke**
Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zu verwendende Pflanzenarten siehe Grünordnungsplan.

- 5.2 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken**
Je Baugrundstück ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubb Baum anzupflanzen. Zu verwendende Baumarten siehe Grünordnungsplan.

Je 20 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, heimischer Strauch zu pflanzen. Die Sträucher können beliebig, unter Wahrung nachbarlicher Interessen, auf dem Baugrundstück verteilt werden. Zu verwendende Straucharten siehe Grünordnungsplan.

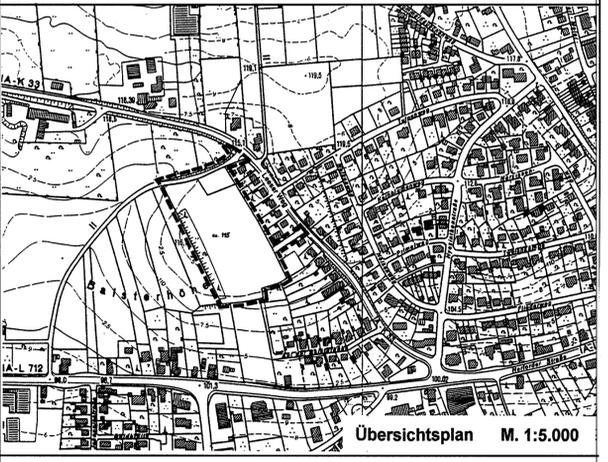
6. Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- 6.1 Vorgartengestaltung**
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Wohnwege sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgartenbereich) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hauszueingänge sind zulässig.

In den Vorgärten, die an eine öffentliche Erschließungsstraße grenzen, sind Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 3,0 m und nicht überdachte Stellplätze zulässig (in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung). Carports sind im Vorgartenbereich unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Carports. Die Summe der Flächen für Carports, Stellplätze und Zufahrten im Vorgarten darf max. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.

- 6.2 Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind nur als standortgerechte Laubholzhecken zulässig. An den seitlichen Grundstücksgrenzen ist als Einfriedigung eine standortgerechte Laubholzhecke auf der Grenzlinie anzupflanzen. Zu verwendende Pflanzenarten siehe Grünordnungsplan.

- 6.3 Dachform / Dachneigung**
Für die zweigeschossigen Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° zulässig. Für die eingeschossigen Anbauten sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° – 15° zulässig. Die gemeinsame Grenzlinie der eingeschossigen Anbauten muß über die Pultdachfläche hinausgeführt werden. Die maximale Firsthöhe der Anbauten beträgt 3,10 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden des jeweiligen Hauptgebäudes. Definition Firsthöhe – Anbau: Unter Firsthöhe des Anbaus ist der Schnittpunkt der Dachhaut des Pultdaches mit der Außenkante der Fassade des Hauptgebäudes zu verstehen. Für Carports und Kellerersatzräume sind ausschließlich Flachdächer zulässig.



Stadt Lemgo

Vorhaben- und Erschließungsplan

"Balsterhöhe"

- Satzung -
1. Ausfertigung
Offenlegungsexemplar

Stand der Planunterlage (ohne Aktualisierung des Gebäudebestandes)
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 in der z.Z. geltenden Fassung.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Das Satzungsverfahren für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist gem. § 7 (3) BauGB-Maßnahmen durch Beschluß des Rates der Stadt Lemgo vom 02.09.1996 eingeleitet worden.
Lemgo, 4.3.97

Die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an diesem VEP ist mit allen Bestandteilen einschließlich Begründung ist gem. § 7 (3) BauGB-Maßnahmen in entsprechender Anwendung des § 3 (2) u. (3) BauGB i.V.m. § 2 (2) – (4) BauGB-Maßnahmen in einem Verfahrensschritt als öffentliche Auslegung i.d.Z. vom 22.2.97 bis 22.2.97 erfolgt. Die öffentliche Auslegung wurde am 22.2.97 ortsüblich bekannt gemacht.
Lemgo, 11.4.97

Dieser VEP ist mit allen Bestandteilen vom Rat der Stadt Lemgo entsprechend § 7 (3) BauGB-Maßnahmen am 12.05.1997 als Satzung beschlossen worden.
Lemgo, 12.5.1997

RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)
- Bauutzungsverordnung (BauUV)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LG NW)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Größe des Plangebietes: 2,1 ha
Gemarkung: Lemgo
Flur: 39

Bestandteile der Satzung:
- Planzeichnung
- Textfestsetzungen
- Gestaltungsplan
- Grünordnungsplan
begleitet: Begründung

Detmold, Lemgo, LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen G m b H Detmolder Str. 596-598 33699 Bielefeld

Dipl.-Ing. Johann auf der Heide Off. best. Vermessungsingenieur
Bielefeld, 04.12.96
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Johann auf der Heide Off. best. Vermessungsingenieur
Bielefeld, 21.02.97
Bürgermeister

Detmold, Lemgo, LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen G m b H Detmolder Str. 596-598 33699 Bielefeld

Die Bezirksregierung im Auftrag
Bürgermeister