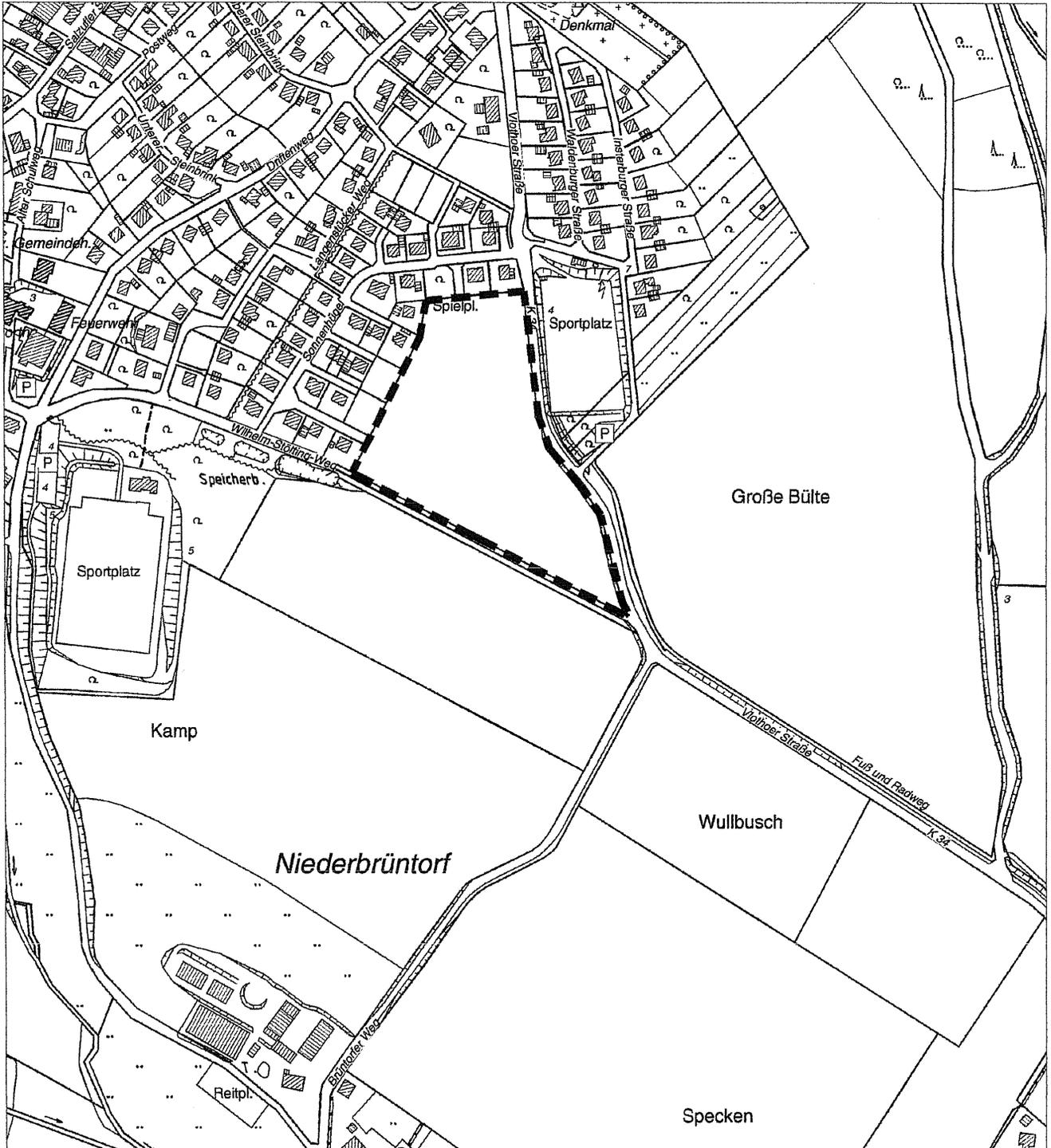


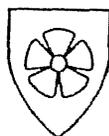


# Bebauungsplan Nr. 26 09.02 "Vlothoer Strasse 2"

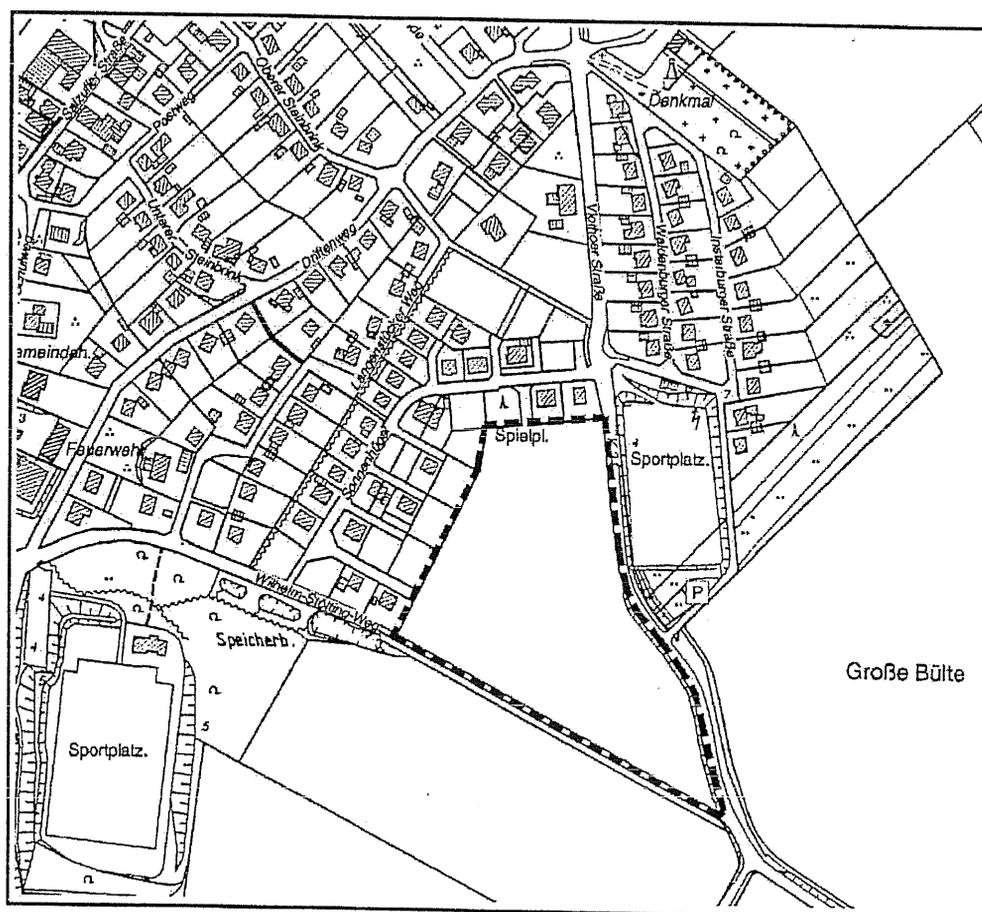
## Textliche Festsetzungen



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 26 09.02**  
**„VLOTHOER STRASSE 2“**  
**MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**  
**STADT LEMGO** **OT. KIRCHHEIDE**



**KREIS LIPPE**



## 0. Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** In der Fassung vom 23.9.2004, zuletzt geändert durch Gesetz zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.6.2005.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Landesbauordnung Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 255, 256), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV.NRW.S.332)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung – PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- **Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568)
- **Landeswassergesetz (LWG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 463)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 25.6.2005
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**  
in der Fassung vom 12.7.1999, zuletzt geändert durch Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom 23.12.2004
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 26.9.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.6.2005.
- **Abstandserlass NRW**, RdErl. D. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (V B 5 – 8804.25.1) vom 02.04.1998 (MBI. Nr. 43 vom 02.07.1998 S. 744)

- Bestandteil des Bebauungsplanes sind die zeichnerischen Festsetzungen M. 1:1.000, die textlichen Festsetzungen und der Umweltbericht. Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beigelegt.

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) (BauNVO) nicht zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Für die bauliche Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan. Die Festsetzungen bestehen aus Baugrenzen, überbaubaren Flächen gemäß § 17 BauNVO und der festgesetzten Geschossflächenzahl und der Grundflächenzahl.

### **3. Begrenzung der Anzahl der Wohnungen**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

### **4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig. Wohnungszugeordnete Kinderspielplätze, Terrassen, Pergolen und überdachte Freisitze sind ebenfalls, wie vor, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 4.3 Ausnahmsweise können Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn planerisch hinsichtlich der Stellung und Gestaltung keine Bedenken bestehen.

## 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§9 Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Die mit L1 gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrechten zu Gunsten der Entsorgungsträger zu belasten (Bau und Erhaltung von Schmutz- und Regenwasserkanälen).
- 5.2 Die mit L2 gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrechten zu Gunsten des Entsorgungsträgers zu belasten (Bau und Erhaltung einer Leitung zur Ableitung von Niederschlagswasser).

## 6. Sockelhöhen der Gebäude

(§ 9 (2) BauGB)

- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist das Gelände in seiner natürlichen Höhenlage zu erhalten. § 9 (3) BauO NRW bleibt unberührt.
- 6.2 Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen. Für die Ermittlung der Sockelhöhe sind die gewachsene Geländeoberfläche und die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maßgebend. Bezüglich der gewachsenen Geländeoberfläche sind die in der Planzeichnung angegebenen NN-Höhen heranzuziehen.
- 6.3 Verändert sich die Geländehöhe von den festgesetzten Höhenpunkten, so ist die Bezugsebene entsprechend um diese Höhendifferenz zu verändern.
- 6.4 Ausnahmen werden zugelassen, wenn der Geländeverlauf dies erfordert.

## 7. Sichtflächen

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der ausgewiesenen Sichtflächen sind alle Sichtbehinderungen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe über den angrenzenden Fahrbahnen unzulässig.

Laubbäume sind zulässig, wenn sie in einem Abstand von mindestens 10 m voneinander stehen.

## **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **8.1 Anlage von Landschaftsgehölzpflanzungen auf privaten Flächen**

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die festgesetzten Pflanzflächen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern wie folgt zu bepflanzen:

Je 1,5 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein standortheimischer Strauch zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück pro Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 3 verschiedene Arten zu pflanzen. Je vollständige 40 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist außerdem ein standortheimischer Baum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Pflanzung der Laubbäume hat als Hochstamm, 3xv, mit mindestens 14-16 cm Stammumfang zu erfolgen. Die Obstbäume sind ebenfalls als Hochstämme anzupflanzen.

Die Bäume müssen aus Verkehrssicherheitsgründen einen Mindestabstand von 4,50 m zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der Vlothoer Straße (K 34) einhalten.

Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch neue zu ersetzen.

Arten: siehe Artenliste unter 8.5

### **8.2 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken**

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

In Ergänzung der Festsetzungen unter 8.1 ist auf jedem Baugrundstück ein standortheimischer Laubb Baum der untenstehenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **8.3 Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im Zuge der ausgewiesenen Planstraßen „B“ und „C“ sind insgesamt mindestens 18 standortheimische Laubbäume der unten stehenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **8.4 Anlage einer Streuobstwiese und Anlage einer Landschaftsgehölzpflanzung auf öffentlicher Fläche**

(§ 9 (1) Nr. 14 und 20 BauGB)

Die im südöstlichen Plangebiet festgesetzte Maßnahmenfläche ist entlang den nordöstlichen und südwestlichen Grenzen mit zweireihigen Landschaftsgehölzpflanzungen aus einheimischen Arten zu versehen. Die Ausführung ist analog der unter 8.1 be-

schriebenen Maßnahme durchzuführen.

Die übrige Fläche ist als Steuobstwiese wie folgt anzulegen: Im Abstand von ca. 10 x 10 m sind Obstbäume als Hochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist außerdem mit einer Landschaftsrasenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Artenliste (Auswahlliste): siehe 8.5.

## 8.5 Artenliste (Auswahlliste)

### Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Buche
Fraxinus exelsior	- Gem. Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tillia cordata	- Winterlinde

### Obstbäume:

Biesterfelder Renette
Kaiser Wilhelm
Roter Boskoop
Rote Stemrenette
Winterglockenapfel
Doppelte Philippsbirne
Gute Graue
Williams Christbirne
Schneiders Späte Knorpelkirsche

### Sträucher:

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus padus	- Traubenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Eingriffiger Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	- Pfaffenhut	Viburnum opulus	- Schneeball
Ligustrum vulgare	- Liguster		

## 8.6 Durchführung der Maßnahmen

8.6.1 Die unter 8.1 und 8.2 beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind durch die Bauherren spätestens 2 Pflanzperioden nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.

8.6.2 Die unter 8.3 und 8.4 beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind durch den Erschließungsträger rechtzeitig durchzuführen, so dass diese zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließungsanlagen (Fertigstraßenausbau) abgeschlossen sind.

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (4) BauO NRW)

### **9. Dachneigungen**

- 9.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Dächer mit Neigungen von 30° bis 48° zulässig.
- 9.2 Bei Garagen und Nebengebäuden sind abweichend von 9.1 auch Flachdächer zulässig, wenn diese dauerhaft begrünt werden.

### **10. Dachdeckungen**

Für die Deckungen der geneigten Dächer sind nur nicht glasierte Ziegel oder Betonsteine der Farbe „ROT“ zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentöne) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

- 2001 Rotorange
- 2002 Blutorange
- 3000 Feuerrot
- 3002 Kaminrot
- 3003 Rubinrot

Für Solarelemente und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig. Engobierte bzw. glasierte Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.

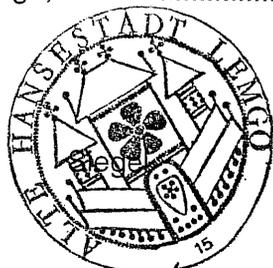
### **11. Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur als heimische Laubhecken zulässig. An der Straße darf eine Höhe von 1,0 m nicht überschritten werden. Innerhalb der Hecken sind Zäune zulässig.

### **12. Ordnungswidrigkeiten**

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

Lemgo, den 06.10.2006



Bürgermeister