



# Bebauungsplan Nr. 26 01.05 "Gosebreite"

## Textliche Festsetzungen und Begründung



Bebauungsplan Nr. 01.05 <sup>3. Fassung</sup> (~~2. Neufassung~~) lt. Dringlichkeitsbeschluss v.08.10.79  
"Gosebreite" der Alten Hansestadt Lemgo

Text:

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV NW 1970 S. 96) und des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 15.07.1976 (GV NW S. 264/SGV NW 232) mit ergänzenden Rechtsvorschriften, §§ 2 a und 9 BBauG sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

Dem Bebauungsplan liegen als Bestandteil zugrunde:

- a) Der städtebauliche Plan
- b) Ein Grundstücks- und Eigentümerverzeichnis
- c) Der Text und die Begründung
- d) Der Aufteilungs- und Gestaltungsplan der Kleingartenanlage I
- e) Die Gartenhaustypen A, B und C

I. Art der baulichen Nutzung:

1. a) WR I o § 3 BauNVO
- b) WR II o § 3 BauNVO
- c) WR (II) o § 3 BauNVO
- d) WR (III) o § 3 BauNVO
- e) WA II o § 4 BauNVO
- f) WA (II) o § 4 BauNVO
- g) WA III o § 4 BauNVO
- h) WA (III) o § 4 BauNVO
- i) WA (IV) o § 4 BauNVO
- j) Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

2. a) Gemäß § 1 (6) BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß Anlagen, die in den vorstehenden Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
  - b 1) Hiervon ausgenommen sind in allgemeinen Wohngebieten (§ 4 (3), 4, 5 und 6 BauNVO) Gartenbaubetriebe, Tankstellen mit Ausnahme der bereits auf dem Flurstück 310 der Flur 4 bestehenden Anlage, und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.
  - b 2) siehe Seite 2 a
  - c) Um die Wohnqualität der geplanten Gebiete nicht durch evtl. Immissionen zu beeinträchtigen, die im jeweiligen Gebiet selbst verursacht werden, wird gemäß § 14 (1) BauNVO die Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung auf solche beschränkt, von den keinerlei Belästigungen für die Nachbarschaft ausgehen.

## II. Maß der baulichen Nutzung:

1. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten § 17 (1) BauNVO und die Vorschriften dieses Bebauungsplanes.
2. Wird bei Hanglage nach den gültigen baurechtlichen Bestimmungen das Kellergeschoß als Vollgeschoß in Anrechnung gebracht, kann dieses Geschoß der festgesetzten Geschoßzahl hinzugerechnet werden.

## III. Bauweise und überbaubare

### Grundstücksflächen:

1. Für das gesamte Gebiet wird hiermit eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zugrunde gelegt. Gemäß § 22 (4) BauNVO wird jedoch festgesetzt, daß die Länge der einzelnen Baukörper, die im Bebauungsplan als Hausgruppe gekennzeichnet sind, nicht begrenzt wird, die gleiche Festsetzung gilt für die Gemeinbedarfsflächen.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.
- 3 a) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- b) Ausnahmsweise können Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn planerisch keine Bedenken bestehen.

Gemäß Dringlichkeitsbeschluß des Hauptausschusses  
vom 08. Oktober 1979

- b 2) Für das WA Allgemeine Wohngebiet um die Gemeinbedarfsfläche (Schule) wird gem. § 1 (6) Bau NVO festgesetzt, daß alle Ausnahmen, die gem. § 4 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

#### 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. Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 11 BBauG sind die Verkehrsflächen verbindlich, welche nach der verkehrsgerechten Umgestaltung der Straßen und Kreuzungen durch die endgültige Straßenschlußvermessung ermittelt werden.
5. Das Flurstück 495 der Flur 44 - Grünfläche im Bereich der Zeißstraße - wird hiermit teilweise als öffentliche Parkfläche für den ruhenden Verkehr bestimmt.

#### V. Gestaltung:

1. Das Gelände soll in seiner natürlichen Höhenlage erhalten bleiben. § 10 (4) BauO NW bleibt unberührt.
2. Die Sockelhöhe des untersten anzurechnenden Geschosses darf 0,40 m, gemessen vom natürlich gewachsenen Boden, nicht überschreiten. Ausnahmen werden zugelassen, wenn der Geländeverlauf dies erfordert. Es ist jedoch die v.g. 0,40 m Sockelhöhe an der bergseitig gelegenen Gebäudefront einzuhalten.
3. a) Dachneigung siehe Eintragung im Bebauungsplan. Für Nebengebäude und eingeschossige Anbauten, Garagen, Läden, Werkstätten u.ä. ist eine Dachneigung von 0 - 5° festgesetzt. Ausnahmen können im Anschluß an vorhandene Bebauung, bei gewerblichen Gebäuden sowie bei Nebenanlagen zugelassen werden.  
b) Für die Gebäude mit 25 - 38° und 38 - 52° Dachneigung ist eine Drenpelhöhe, gemessen in der Mauerflucht, von 0,50 m von OK Decke des letzten Vollgeschosses bis Sparrenoberkante zulässig.  
c) Ausnahmsweise kann bei Gebäuden mit 45 - 52° Dachneigung eine Drenpelhöhe von 1,0 m gestattet werden, wenn das obere Vollgeschoß als ausgebautes Dachgeschoß ausgebildet wird.
4. Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von 45 - 52° zulässig. Ihre Gesamtlänge auf einer Dachseite darf 1/2 der Trauflänge des Gebäudes nicht übersteigen.

5. Die Dacheindeckung kann durch Pfannen oder Schiefer erfolgen. Die Eindeckung mit Wellasbestzementplatten ist nur in dunklen Farbtönen zulässig. Bei Flachdächern ist ein Kiespreßdach bzw. ein Dach mit heller Kiesschüttung vorzusehen.
6. Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten. Bei Hausgruppen sind die in der Mitte gelegenen Wohnungseinheiten bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen heranzubauen.
7. Vor Inanspruchnahme der Kleingartenfläche II ist eine Planung mit Angaben über Grundstücksaufteilung, Gartentypen und Gemeinschaftsanlage zu erstellen.
8. Gestaltung der Gartenhäuser:

Gestaltungsgrundlage für die Gartenhäuser sind die Typen A, B, und C.

- a) Die bebaute Fläche von 27 qm je Grundstück darf nicht überschritten werden.
- b) Die Gartenhäuser sind in holzbauweise zu erstellen. Der Anstrich ist offenporig und in dunkelbraunem Farbton auszuführen.

Ausnahmsweise ist Mauerwerk zulässig. Der Außenputz ist als Kellenrauhputz herzustellen.

Farbe: abgetöntes weiß

- c) Fertiggartenhäuser sind zulässig, wenn sie sich in der Gestaltung und Ausführung in den durch die Typenhäuser gesteckten Rahmen einfügen.
- d) Geringfügige gestalterische Änderungen der Typenhäuser sind möglich in bezug auf die Anordnung der Tür- und Fensteröffnungen.

#### VI. Allgemeines:

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 101 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Lemgo, den 06. August 1979

  
Bürgermeister

  
Stadtdirektor

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 01.05 (2. Neufassung) "Gosebreite"  
der Alten Hansestadt Lemgo

Durch den vorgenannten Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung geschaffen und Grundlagen für den Vollzug der nach dem Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) erforderlichen Maßnahmen gebildet werden.

A. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich liegt im Norden des Stadtgebietes. In dem genehmigten Flächennutzungsplan der Alten Hansestadt Lemgo ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. In dem in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist die Wohnbaufläche im Anschluß nach Norden um eine Grün- und Gemeinbedarfsfläche erweitert worden. Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes ist bereits bebaut.

Mit der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 01.05 ~~waren~~ <sup>werden</sup> folgende Ziele angestrebt:

1. Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Norden zur Schaffung einer Kleingartenanlage und öffentliche Grünfläche.
2. Planungsrechtliche Erfassung der bebauten Grundstücke.
3. Geordnete Bebauung und wirtschaftliche Erschließung der noch unbebauten Teilflächen.
4. Anpassung von Art und Maß der baulichen Nutzung an die tatsächliche städtebauliche Situation (vorgenommene Schulerweiterung).
5. In Teilbereichen des Bebauungsplanes sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch hintere Baugrenzen neu festgesetzt worden, um eine ausreichende Durchgrünung des Gebietes zu sichern.
6. Sicherung von Grundstücken für den Gemeinbedarf (Sonderschule und Kindergarten).

## B. Planung

### 1. Erschließung

Die äußere verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt durch den Entruper Weg und über die Gosebrede. Durch die vorgenannten Straßen ist das Gebiet an die überörtlichen und innerstädtischen Verkehrsflächen angeschlossen.

Die vorhandene innere Erschließung des Plangebietes ist bei der Planung berücksichtigt worden.

#### 1.1 Erschließung der Dauerkleingartenanlage I

Die äußere verkehrsmäßige Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt über die Straße Alter Knick.

Die fußläufige Erschließung des Gebietes ist über die Dewitzstraße geplant.

Die innere Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt über einen diagonalen Hauptfußweg, von dem zwei Ringwege ausgehen.

### 2. Bebauung

Der Bebauungsplan weist den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches als reines Wohngebiet aus, um ein weitgehend ungestörtes Wohnen sicherzustellen. Lediglich entlang einiger belasteter Straßenzüge (Gosebrede und Entruper Weg) und des Schulbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das im wesentlichen bebaute Plangebiet weist eine unterschiedliche Bebauung auf, die sich aus Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern, Ein- und Zweifamilienhäusern zusammensetzt. In diesem Bereich ist im wesentlichen der Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen gedeckt worden.

Die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung nehmen Rücksicht auf die Eigenart des Gebietes und die vorhandene Siedlungsstruktur. Sie gewährleisten, das störungsfreie Einfügen der möglichen Neubebauung in den Baubestand.

### 3. Grünflächen

Die Schaffung öffentlicher Grünfläche als Dauerkleingärten, Spielplatz, Bolzplatz und Parkanlage ist notwendig aufgrund der hier vorhandenen konzentrierten Bebauung. Den Bürgern sollen Naherholungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden, wobei die Parkanlage entlang der Ilse ein Teilbereich der geplanten Ilse-Naherholungszone bilden soll. Später ist eine Verbindung mit der Lemgoer Mark geplant.

Weiterhin wird nördlich der dreigeschossigen Bebauung zwischen Kindergarten und Entruper Weg ein ca. 30 m breiter Streifen als Grüngürtel festgesetzt.

4. Versorgung

Das im Geltungsbereich ausgewiesene Bauland weist bereits überwiegend Bebauung auf, so daß die Ver- und Entsorgung der noch möglichen Wohnbebauung in vollem Umfang gewährleistet ist.

5. Kosten

Die überschläglich ermittelten Kosten, die durch die vorgesehene städtebaulichen Maßnahmen entstehen, betragen für:

1. Erschließung

a) Entwässerung	100.000,--	DM
b) Versorgungsleitungen	50.000,--	DM
c) Straßen- und Wegebau	200.000,--	DM

2. Grünfläche

	1.100.000,--	DM
--	--------------	----

3. Kosten des Grunderwerbs

	750.000,--	DM
--	------------	----

---

	2.200.000,--	DM
--	--------------	----

---

---

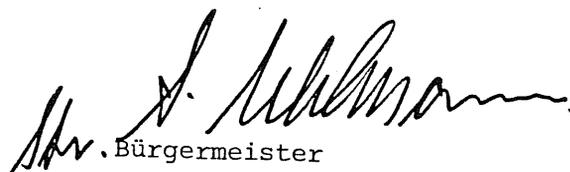
Davon entfallen auf die Gemeinde Kosten in Höhe von etwa 2.000.000,-- DM.

Die Finanzierung der Kosten ist aus städtischen Haushaltsmitteln im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung vorgesehen.

C. Durchführung

Bodenordnungsmaßnahmen nach den §§ 45 ff. Bundesbaugesetz sowie Enteignungen gemäß §§ 85 ff. BBauG sind nur dann beabsichtigt, wenn die für öffentliche Zwecke benötigten Grundstücke nicht im Wege freiwilliger Vereinbarungen erworben werden können.

Lemgo, den 06. August 1979

 Bürgermeister  
 v. Faß  
Stadtdirektor