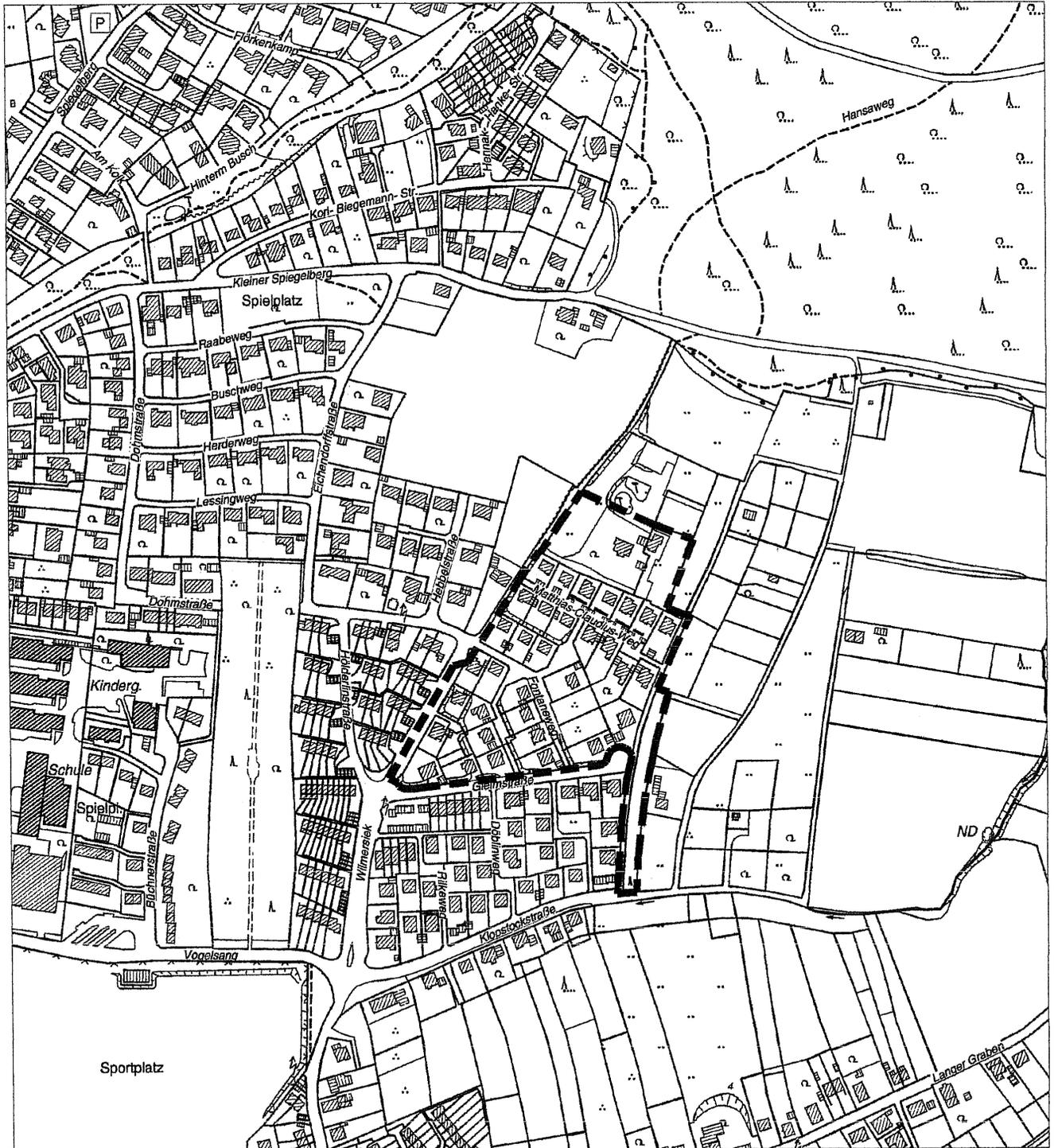




Bebauungsplan Nr. 26 01.14a Teilplan 2 "Wilmersiek Ost"

Textliche Festsetzungen

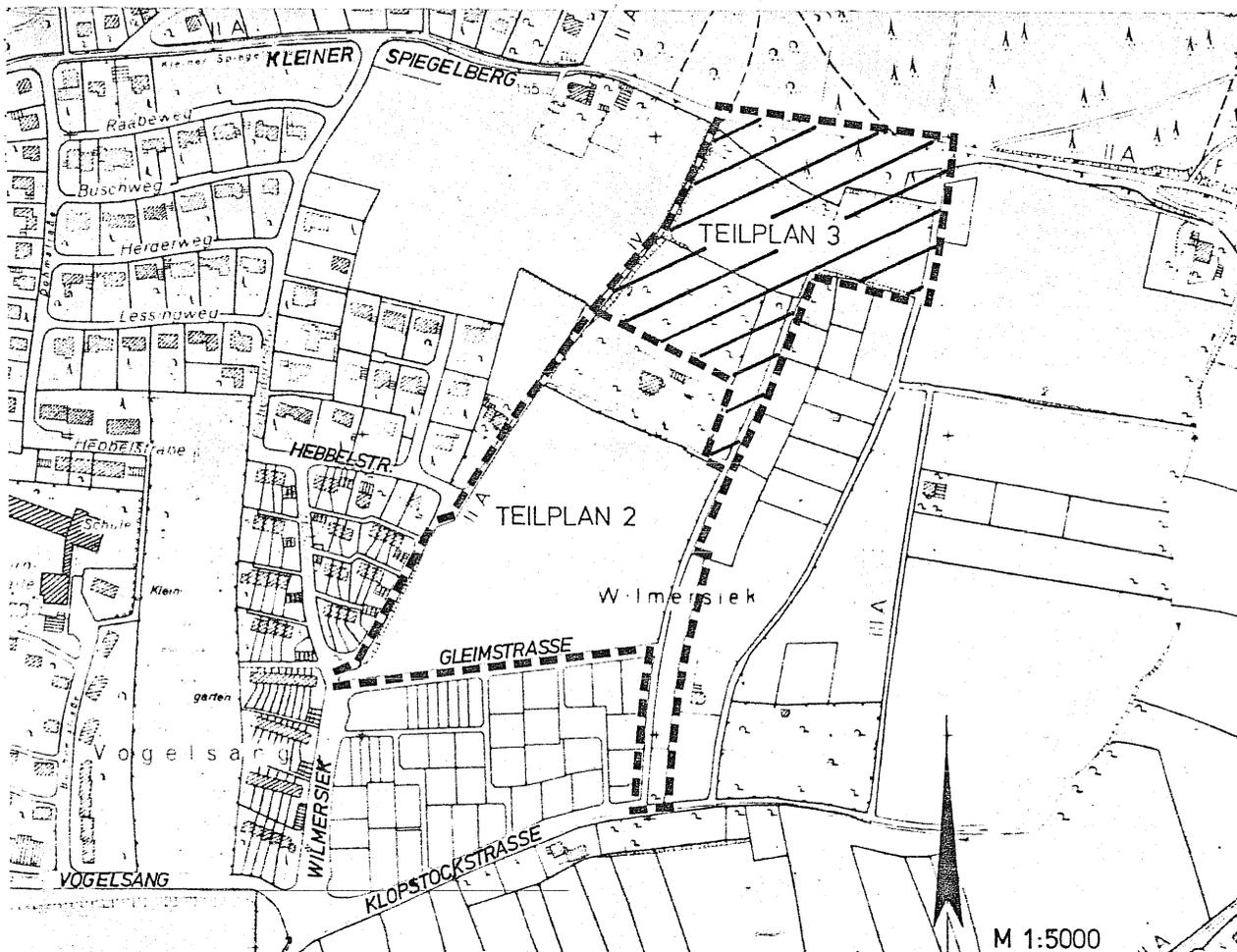


Anlage 1

Bebauungsplan Nr. 01.14 a "Wilmersiek Ost"
(Teilplan 2)
der Alten Hansestadt Lemgo

Der Bebauungsplan erfaßt ein Teilgebiet der Stadt, das wie folgt begrenzt wird:

Im Westen vom Wilmersiek zwischen Gleimstraße und Grundstück Lohrentz, im Norden vom Grundstück Lohrentz, dessen südliche Hälfte im Plangebiet enthalten ist, im Osten von der Ostseite vorgenannten Grundstückes, von einem Feldweg, der am Wendehammer vorbeiführt zur Klopstockstraße und dem östlich angrenzenden Flurstück, im Süden von der Gleimstraße.



Text:

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 1, 2, 2 a, 8, 9, 10, 11 und 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), berichtigt S. 3617, geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und Artikel 1, Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), § 4 der 1. 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, berichtigt 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).

Dem Bebauungsplan liegen als Bestandteil zugrunde:

- a) der städtebauliche Plan
- b) ein Grundstücks- und Eigentümerverzeichnis
- c) der Text und die Begründung
- d) der Grünplan

I. Art der baulichen Nutzung:

1. a) WR I o § 3 BauNVO
b) WA I o § 4 BauNVO
c) WA II o § 4 BauNVO

2. a) Gemäß § 1 (5) BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die in dem Baugebiet nach § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete) allgemein zulässig sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

- b) Gemäß § 1 (6) wird festgesetzt, daß alle Ausnahmen, die in dem Gebiet nach § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete) vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

- c) Gemäß § 1 (6) 2 wird festgesetzt, daß einzelne Ausnahmen, die in dem Baugebiet nach § 3 BauNVO (Reine Wohngebiete) vorgesehen sind, in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

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

II. Maß der baulichen Nutzung:

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

2. Wird durch die natürliche Höhenlage des Gebäudes entsprechend den gültigen baurechtlichen Bestimmungen das Keller-
geschoß als Vollgeschoß in Rechnung 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 zugrundegelegt.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen
festgesetzt.
3. a) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen
gemäß § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren
Grundstücksflächen unzulässig.

b) Ausnahmsweise können Garagen außerhalb der überbau-
baren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn
planerisch hinsichtlich der Stellung und Gestaltung
der Garagen keine Bedenken bestehen.
4. Die eingetragenen Baukörper sind verbindlich für die
Firstrichtung der Gebäude, für die Dachform und für
die Dachneigung.

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 den im Bebauungsplan gekennzeichneten Wohnwegen sollen Anlagen für die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Wohngebietes erstellt werden.

V. Bindung für Bepflanzungen:

1. Die Grundstücke sind entsprechend dem Grünplan anzulegen und zu unterhalten. Befestigte Vorgartenflächen (Garagenzufahrten oder Hauseingangsbereiche) müssen deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden.
2. In den Vorgärten dürfen bauliche Anlagen weder überirdisch 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 Drempehöhe, gemessen in der Mauerflucht, von 0,40 m von OK Rohdecke bis UK Sparren lässig.
4. a) Dachaufbauten (Gauben) sind nur als Flachdachgauben zulässig. Die Gaube darf senkrecht gemessen nicht höher als 1,60 m über der Dachfläche liegen. Die Dachgauben sind als Einzelgauben auszubilden und dürfen ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten und müssen von den Giebeln mind. 2,50 m Abstand halten.

b) Dacheinschnitte sind bis zu 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. a) Als Bedachungsmaterial werden dunkelbraune Hohlpfannen vorgeschrieben. Schornsteine sind farblich dem Dach anzupassen. Flachdächer sind ausreichend zu bekiesen.

b) Solarzellen sind auf geneigten Dächern zulässig. Die gestalterische Anordnung ist mit dem Planungsamt abzustimmen und der Gesamtsituation anzupassen.

6. Alle Gebäude sollen hellen Außenputz erhalten (altweiß geschlammter Rauputz).

Giebelflächen und Dachüberstände sind in dunkelbrauner Holzschalung auszuführen.

Einzelne Wandbereiche (Giebelflächen) können ausnahmsweise in Holzfachwerk gestaltet werden.

Attika, Holzfachwerke, Pergolen und Fensterrahmen sind im Farbton der Giebelflächen 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. Die Traufe soll mit der des Hauptbaukörpers in gleicher Höhe verlaufen. In der äußeren Gestaltung sind die Anbauten den Hauptbaukörpern anzupassen. Sämtliche Anbauten sind mit Flachdächern zu versehen.

9. Garagen oder offene Unterstellplätze sind in Flachdachbauweise zu erstellen. In ihrer äußeren Gestaltung sind sie den Hauptbaukörpern anzupassen.

Die Garagentore sind in dunkelbrauner Holzschalung auszuführen.

10. In dem Bebauungsplangebiet dürfen außerhalb der überbaubaren 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, Papierstoffen u. ä., dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden. Dazu rechnen insbesondere auch Verkaufswagen und -buden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.
12. Grundstückseinfriedigungen entlang von Straßenbegrenzungslinien und in den Vorgärten sind nicht zulässig. Sonstige Einzäunungen sind aus waagerechten oder senkrechten Holzlatten auszuführen. Ihre Höhe darf 0,70 m nicht überschreiten. Anstelle von Holzeinfriedigungen können dicht wachsende, winterharte Hecken mit innenliegendem Spanndraht vorgesehen werden. Die Höhe der Hecken ist bis 1,20 m zulässig (§ 14 Abs. 2 BauO NW).
13. Für das gesamte Baugebiet hat die Unterbringung der Müllgefäße durch geeignete bauliche Anlagen in Zusammenhang mit dem Gebäude, den Garagen oder Einfriedigungen zu erfolgen.
14. x

VII. Ausnahmen 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.

x Textzusatz lt. Ratsbeschuß vom 18.Mai 1981 : Die geplante Trafostation hat sich in Farbe, Material und Gestaltung den hier geplanten Garagen anzupassen.

VIII. 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 13. März 1981



Bürgermeister



I.V. Stadtdirektor

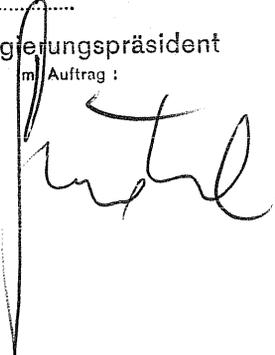
Dieser ~~Plan~~/Text ist gemäß § 6(1)/§ 11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Detmold, den 26. 6. 81

Az. 35.21.11/10-574250

Der Regierungspräsident

im Auftrag:



Die gestalterischen Festsetzungen dieses Planes sind gemäß § 103 (1) BauO NW mit Verfügung vom 7. JULI 1981 genehmigt worden.
Detmold, den 7. JULI 1981
Der Oberkreisdirektor als untere staatliche Verwaltungsbehörde
Im Auftrage

(Scherz)

Az.: 63 64 00-Le 127/B1

