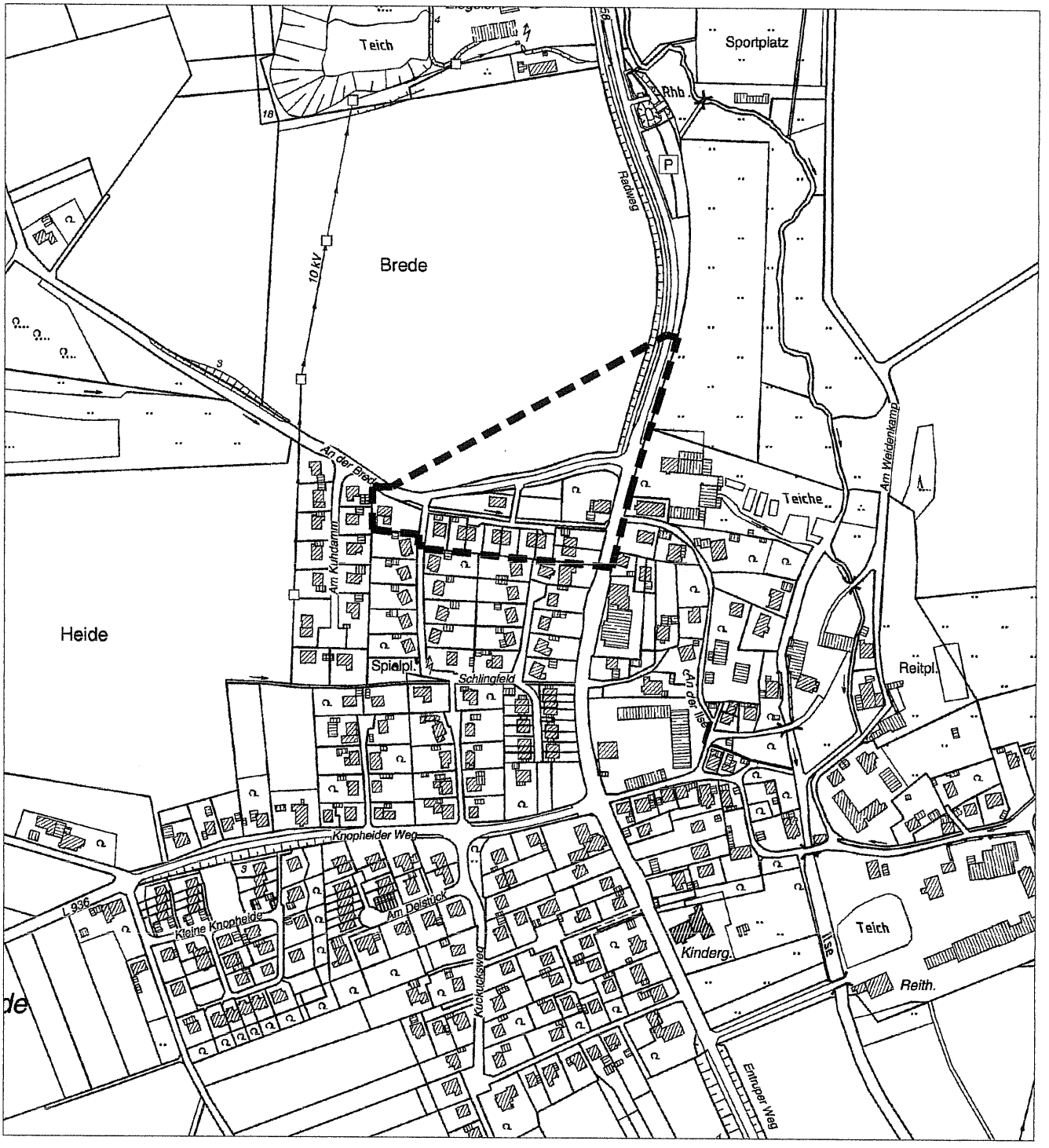
Bebauungsplan Nr. 26 04.02 Teilplan 1 "Schlingfeld"

Textliche Festsetzungen



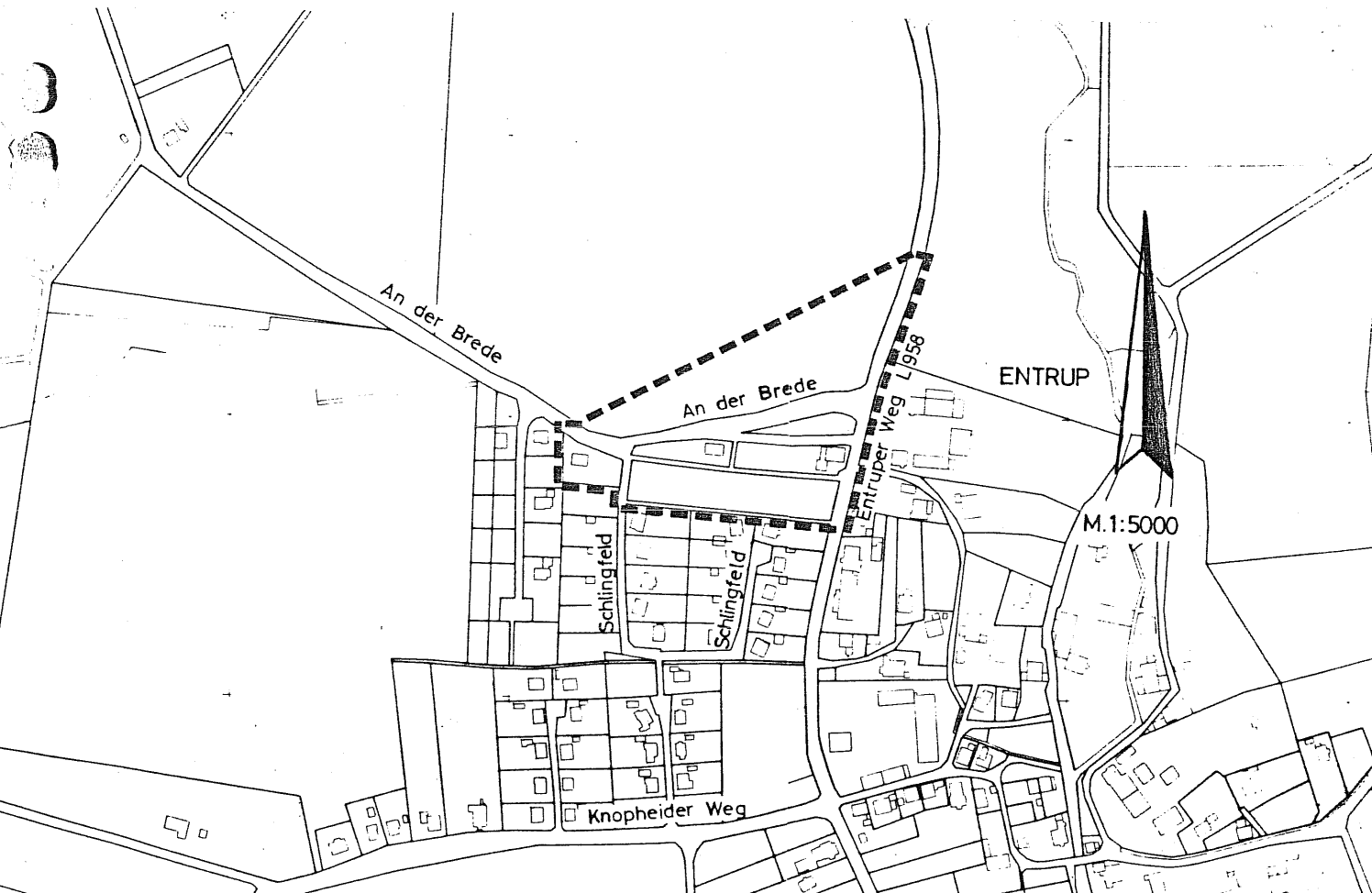
M 1:5000

Anlage 1

Bebauungsplan Nr. 04.02 "Schlingfeld"
Teilplan 1 der Alten Hansestadt Lemgo
im Stadtteil Entrup

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

Im Norden:	Ein Teilstück nördlich der Straße "An der Brede"
im Osten:	Die Ostseite des "Entruper Weges"
im Süden:	Die Fläche südlich der Straße "An der Brede" bis zur vorhandenen Bebauung "Schlingfeld"
im Westen:	Die bebauten Grundstücke an den Straßen "Schlingfeld" und "An der Brede"



T e x t :

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 1, 2, 2 a, 8, 9, 1o, 11 und 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), berichtigt S. 3617, geändert durch Art. 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom o3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) und Art. 1, Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom o6.o7.1979 (BGBl. I S. 949), § 4 der I. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21. April 197O (GV NW. 197o, S. 299)in Verbindung mit § 1o3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.o1.197o (GV NW S. 96, berichtigt GV NW 1971 S. 331, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979, GV NW S. 122) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.o9.1977 (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

I. Art der baulichen Nutzung:

1. a) ~~WA II O § 4 BauNVO~~ gestrichen lt. Ratsbeschluß v.8.11.82

   b) WA II O § 4 BauNVO

   c) ~~WA II O § 4 BauNVO~~ gestrichen lt. Ratsbeschluß v. 8.11.82

2. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und

gesundheitliche Zwecke, die in dem Baugebiet nach § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete) allgemein zulässig sind, nicht zugelassen werden.

3. Gemäß § 1 (6) BauNVO wird hiermit 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.

4. ~~Die in den Allgemeinen Wohngebieten zulässigen eingeschossigen Wohngebäude dürfen gem. § 4 Abs. 4 BauNVO nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude enthalten.~~ entfällt, da im gesamten Planbereich, lt. Ratsbeschluß v.08.11.82, eine II-geschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt wird.

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 Geländes entsprechend den gültigen baurechtlichen Bestimmungen das Kellergeschoß als Vollgeschoß in Anrechnung gebracht, kann dieses Geschoß der festgesetzten Geschoßzahl hinzugerechnet werden.

3. In dem gesamten Plangebiet ist das zweite Vollgeschoß nur als ausgebautes Dachgeschoß zulässig. (Textergänzung lt.Ratsbeschl.v.8.11.82)

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

1. Für das Plangebiet wird hiermit eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO zugrunde gelegt.

2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3. a) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

b) Ausnahmsweise können Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn planerisch keine Bedenken hinsichtlich der Stellung und Gestaltung der Garagen bestehen.

c) Auf dem Flurstück 20 dürfen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Unterstellplätze in Verbindung mit den Garagen errichtet werden. Die Unterstellplätze können mit offenen oder gedeckten Pergulakonstruktionen überbaut werden.

4. Die eingetragenen Baukörper sind verbindlich für die Hauptfirstrichtung der Gebäude, für die Dachform und für die Dachneigung.

5. Der Abstand zwischen der oberen Böschungskante des innerhalb des Plangebietes verlaufenden Gewässers und den baulichen Anlagen muß mind. 2 m betragen. (Textergänzung lt. Ratsbeschluß v. 8.11.82).

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 über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggfs. abzutragen.

3. Die Böschungen sind zur Angleichung der Höhenunterschiede auf die privaten Grundstücksflächen zu übernehmen.

4. Der private Wohnweg soll in der Oberflächenstruktur bzw. in der Material- und Farbgestaltung von den angrenzenden Fahrbahnen deutlich abgehoben werden.

V. Bindung für Bepflanzungen:

1. a) Entlang der privaten oder öffentlichen Verkehrsflächen ist auf allen Grundstücken (außer an der Straße "An der Brede") ein mindestens 3 m tiefer Grundstücksstreifen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenfläche), soweit nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen. Befestigte Vorgartenflächen (Garagenzufahrten) müssen deutlich erkennbar von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden. (lt. Ratsbeschl.v. 8.11.82)

Textergänzung lt. Ratsbeschluß v. 8.11.82 siehe S. 5 a *

2. In den Vorgärten dürfen bauliche Anlagen weder oberirdisch 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) BauONW bleibt unberührt.

Textergänzung lt. Ratsbeschluß vom o8. Nov. 1982

*

1. b) Entlang der Südseite der Straße "An der Brede" ist auf den privaten Grundstücksflächen ein 5 m breiter Grünstreifen anzulegen und mit Laubbäumen und Laubgehölzen zu bepflanzen.

1. c) Ein Nadelholzanteil von 3o% darf bei den zu begrünenden Flächen im gesamten Planbereich nicht überschritten werden.

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) Auf dem Flurstück 20 im Bereich der Doppelhäuser dürfen die Dachflächen keine Höhenverschiebung erhalten, so daß eine durchgehende Dachfläche entsteht.

c) Für die Gebäude ist eine Drempelhöhe, gemessen in der Mauerflucht, von 0,40 m von OK Decke des letzten Vollgeschosses bis Sparrenoberkante zulässig.

Gestrichen lt. Ratsbeschluß v.8.11.82, da generell nur Dachneigungen vom 46-52° zulässig sind, Drempelhöhe siehe Punkt 3.c.

~~d) Ausnahmsweise kann bei dem Gebäude mit 46 - 52° Dachneigung eine Drempelhöhe von 1,00 m gestattet werden, wenn das obere Vollgeschoß als ausgebautes Dachgeschoß ausgebildet wird.~~

entfällt lt. 4. Ratsbeschl.v.8.11.82

~~a) Dachaufbauten (Gauben) sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung unter 38° nicht zulässig.~~

Die Schleppgauben Dachgauben sind als Einzelgauben auszubilden und dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten und müssen von den Giebeln mindestens 2,50 m Abstand halten.

b) Die Dachgauben sind bei den Doppelhäusern mit gleichen Abmessungen auszuführen. (Textergänzung lt. Ratsbeschluß vom 08.11.82)

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 zu halten.

c) ~~Dachaufbauten (Gauben) sind bei der zwingend festgesetzten geschossigen Bebauung auf dem Flurstück 20 nicht zulässig.~~ Entfällt lt. Ratsbeschluß vom 08.11.82

5. ~~Die Dacheindeckung der Satteldächer kann durch Pfannen in dunklen Farbtönen erfolgen.~~ Als Bedachungsmaterial werden rote Dachziegel vorgeschrieben. Schornsteine sind farblich dem Dach anzupassen. ~~Flachdächer sind ausreichend zu begrünen.~~ Solarzellen sind auf geneigten Dächern zulässig, wenn sie sich der gestalterischen Gesamtsituation anpassen. Änderungen lt. Ratsbeschluß v. 8.11.82

6. Die äußeren Wandflächen der Gebäude sollen hellen Außenputz erhalten, (altweiß- geschlämmter Rauhputz). Verblendmauerwerk kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er sich farblich dem Putzton anpaßt. Giebelflächen können ausnahmsweise in dunkelbrauner Holzschalung ausgeführt werden. Attika, Pergolen und Fensterelemente sind im dunkelbraunen Farbton auszuführen.

7. Alle stark glänzenden, sowie in der Durchsicht stark leuchtenden Materialien sind auch bei Brüstungen an Balkonen, Loggien u.a. Bauteilen ausgeschlossen.

8. Anbauten haben sich in ihrer Größe dem Hauptbaukörper klar unterzuordnen und sind in eingeschossiger Bauweise zu erstellen. In der äußeren Gestaltung sind die Anbauten den Hauptbaukörpern anzupassen. Anbauten sind mit gleicher Dachneigung in die Dachfläche des Hauptbaukörpers einzubeziehen.

~~Ausnahmsweise können Anbauten, wenn gestalterisch keine Bedenken bestehen, in Flachdachbauweise ent-~~
~~stehen werden.~~ entfällt durch Gestaltungsänderung lt. Ratsbeschluß v. 8.11.82

9. ~~Garagen oder offene Unterstellplätze sind mit~~
~~Flachdächern zu versehen. Werden Garagen ge-~~
~~staltersich im Hauptbaukörper mit einbezogen,~~
~~kann auf eine Flachdachbauweise verzichtet werden,~~
~~wenn die Garagendachfläche mit gleicher Dacheindeckung~~
~~in die Dachfläche des Hauptbaukörpers mit einbezogen~~
~~wird. Garagen haben sich in ihrer äußeren Gestal-~~
~~tung grundsätzlich dem Hauptbaukörper anzupassen.~~
(wird durch geänderte gestalterische Festsetzungen ersetzt, lt. Ratsbeschluß v. 8.11.82

Textzusatz lt. Ratsbeschluß v. 8.11.82 (siehe S. 8 a)

kann auf eine Flachdachbauweise verzichtet werden,

10. In dem Bebauungsplangebiet dürfen außerhalb der bebaubaren 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. Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Verkehrsanlagen durch Rasenkantensteine abzugrenzen. Als Grundstückseinfriedigungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche lebende Hecken, ggfs. mit Spanndraht, bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

Auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Zulässig sind: Hecken aller Art mit innenliegendem Spanndraht oder Maschendraht, Einzäunungen aus waagerechten

9. Garagen haben sich in ihrer äußeren Gestaltung grundsätzlich dem Hauptbaukörper anzupassen. An den Hauptbaukörper angebaute Einzelgaragen sind mit Pultdächern (Dachneigung 3o - 35°) zu versehen, wobei sich der First an den Hauptbaukörper anzuschließen hat. Alle anderen Garagen sind, wie im Bebauungsplan festgesetzt, mit Satteldächern (Dachneigung 3o - 35°) zu erstellen. (Textzusatz lt. Ratsbeschluß f. 8.11.82)

oder senkrechten Holzlatten. Bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die zulässige Höhe der Einfriedigung von dem tieferliegenden Grundstück aus zu messen.

Textergänzung lt. Ratsbeschluß vom 8.11.82 siehe S. 9 a

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 würde; hierbei dürfen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

VIII. Allgemeines:

Ordnungswidrigkeiten.

Verstöße gegen die gem. § 103 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 101 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Lemgo, den 27. August 1981

Bürgermeister i.V. Stadtdirektor

13. Der ursprüngliche Zustand des Bachlaufes darf nicht verändert werden und die Böschungen des Gewässers sind von Einfriedigungen freizuhalten.

14. An der Nord- und Ostseite der Gebäude sind stehende Fensterformate vorzusehen. Davon ausgenommen sind Fenster mit weniger als o,6o qm Fläche.

(Textergänzung lt. Ratsbeschluß vom 8.11.82)

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

Detmold, den 10. JAN. 1983

Az. 85.21.11/18 - 511/E.6

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Der Regierungspräsident Detmold

Die gestalterischen Festsetzungen dieses Planes sind gemäß § 103 (1) BauO NW mit Verfügung vom 20. JAN. 1983 genehmigt worden.

Detmold, den 20. JAN. 1983

Az.: 63 64 00- Le 130/83

Der Oberkreisdirektor
als untere staatliche Verwaltungsbehörde
Im Auftrage
(Scherz)

Der Oberkreisdirektor des Kreises Lippe
Als untere staatliche Verwaltungsbehörde