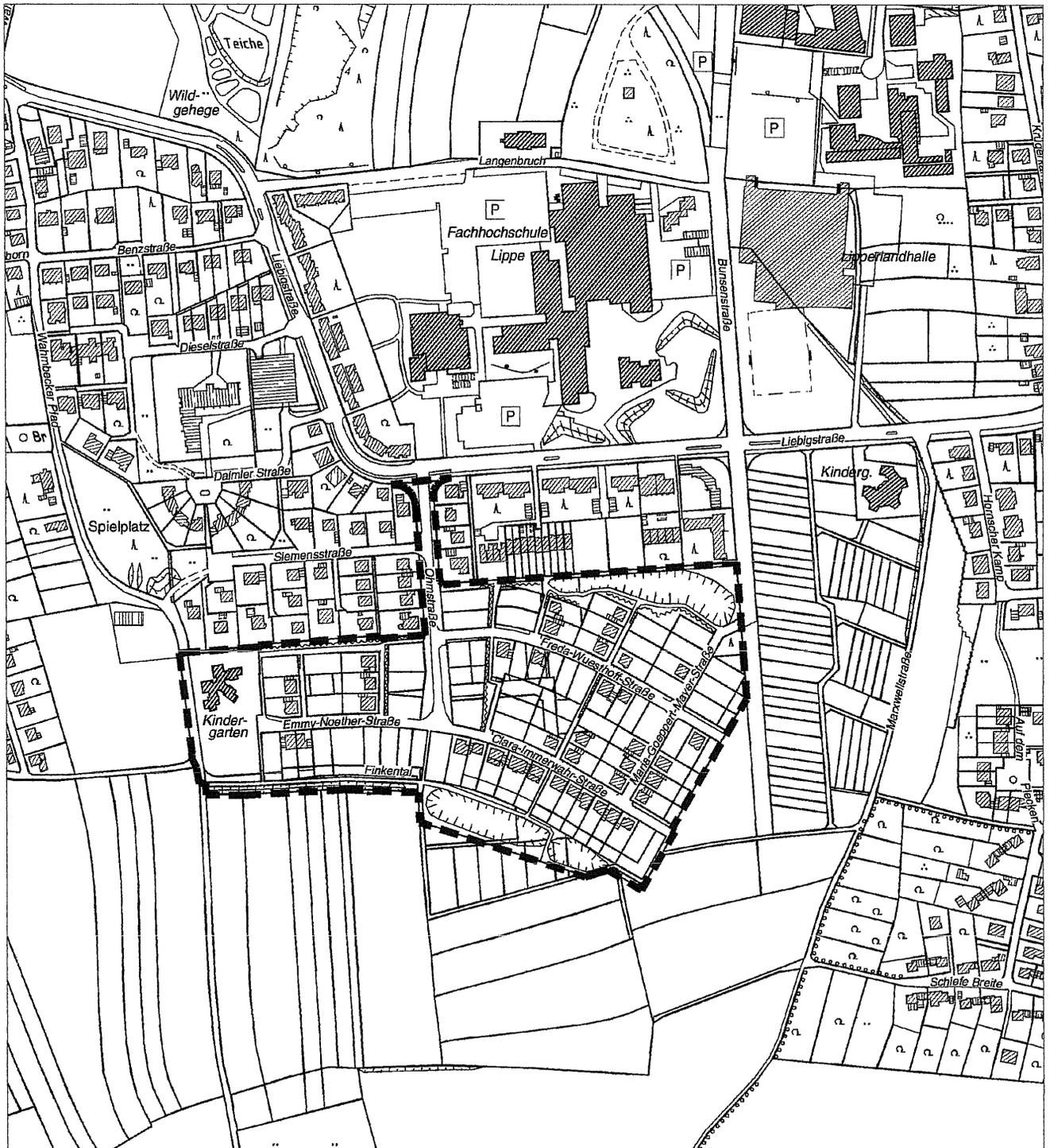




# Bebauungsplan Nr. 26 01.51 "Finkental I"

## Textliche Festsetzungen



Aufstellung: Amt für Stadtentwicklungsplanung  
Entwurf und Projektbearbeitung: Reck-Kehl, Städtebauarchitekt

Machbarkeitsstudie 'Entwässerung' und Landschaftspflegerischer Begleitplan (19.12.2000):

IDN, Ingenieur-Dienst-Nord GmbH, Oyten, Dipl.Ing. R. Spille

Bebauungsplan-Entwurf vom 12. Dezember 2000 zur

Öffentlichen Auslegung vom 01.02. bis 28.02.2001

gemäß § 3 (2) BauGB

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218), geändert durch das Gesetz vom 24.10.1998 (GV NRW S.687), geändert durch das Gesetz vom 09.11.1999 (GV NRW S.622)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.09.1994 (GVNW S. 666)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LGNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994

Bestandteil des Bebauungsplanes sind die Zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanzV 90 im Maßstab M 1:1.000 und die Textlichen Festsetzungen.

Die Begründung zum Bebauungsplan und der Landschaftspflegerische Begleitplan (Text und Zeichnung) mit dem Gestaltungsplan sind dem Bebauungsplan beigelegt.

## Textliche Festsetzungen

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 (1) BauGB)

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

(1)  
Gemäß § 4 BauNVO wird für das Plangebiet 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) als bauliche Nutzung festgelegt. Das Plangebiet wird hinsichtlich des Maßes der Nutzung entsprechend der Darstellung in den zeichnerischen Festsetzungen aufgeteilt in das Baugebiet A (zweigeschossig mit festgesetzter Traufhöhe TH), in das Baugebiet B (zweigeschossig), in das Baugebiet C (eingeschossig) und in das Baugebiet D (zwingend zweigeschossig mit festgesetzter Traufhöhe TH).

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

(3)  
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß Ausnahmen nach § 4 (3) 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

#### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

(1)  
Gemäß § 22 (4) BauNVO in Verbindung mit § 6 (17) BauO NW wird für die im zeichnerischen Teil dargestellten Teile des Plangebietes (A, C und D) eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Hier besteht die Möglichkeit entweder

- a)  
Gebäude, Carports, Garagen und Nebenanlagen auf der seitlichen Grundstücksgrenze zu bauen, oder
- b)  
Gebäude und Nebenanlagen mit einem Abstand von 1,25m von der seitlichen Grundstücksgrenze zu erstellen (Giebelgasse), oder
- c)  
den Abstand von Gebäuden zur seitlichen Grundstücksgrenze gemäß § 6 BauO NW zu bemessen.

(2)  
Garagen und Carports sind von der Pflicht, auf die Baulinie gebaut zu werden, ausgenommen.

#### 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

(1)  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO bis 7,5qm Grundfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2)  
Außer bei der Gemeinbedarfsfläche im Westen des Baugebietes (Kindergarten) sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Für die Baugebiete A, B und C wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf eine Wohnung je angefangene 300 qm Grundstücksfläche festgesetzt.

#### **5. Verkehrsflächen** (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Böschungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind zur Angleichung der Höhenunterschiede auf die privaten Grundstücksflächen zu übernehmen.

#### **6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Natur und Landschaft** (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

(1)  
Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B.: Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) herzustellen. Eine Versiegelung z.B. in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.

(2)  
Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind im Geltungsbereich insgesamt mindestens 75 Straßenbäume anzupflanzen, in Qualität und Stammumfang mindestens 16 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen. Je Straßenbaum ist eine mindestens 6 m<sup>2</sup> große begrünte Baumscheibe oder Pflanzfläche vorzusehen.

(3)  
Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und beim Abgang zu ersetzen. Pflanzenliste siehe Begründung.

(4) Ausgleichsflächen NL 1 und NL 2  
Im Bereich der öffentlichen Grünflächen an den Regenrückhaltebecken (RHB A und RHB B) sind insgesamt 40 % der Fläche mit landschaftsgerechten und standorttypischen Gehölzgruppen und Einzelbäumen zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind Gehölze gemäß Pflanzenlisten zu verwenden. In den Gehölzgruppen soll der Pflanzabstand höchstens 1,50 m betragen. Die verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen.

(5) Ausgleichsflächen NL 3  
Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ist nur das Anpflanzen einheimischer standortgerechter Laubbäume und -sträucher zulässig.

Das sind Pflanzen, die in der Pflanzenliste aufgeführt sind, die in der Begründung zum B-Plan enthalten ist. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
Einfriedungen innerhalb der Flächen NL 3 oder zur offenen Landschaft sind nicht zulässig.

Die Kompensationsmaßnahmen dienen ausschließlich der Kompensation der durch die Wohnbauflächen und der Erschließung bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft.  
Eine andere Nutzung ist nicht zulässig. Insbesondere ist es untersagt, auf den Flächen z.B. Kompost oder sonstige Grünabfälle, sowie Abfälle aller Art, zu lagern.

Bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung NW dürfen nicht errichtet werden, auch wenn sie keiner Baugenehmigung oder Bauanzeige bedürfen (hierzu gehören auch Sandkisten und Spielgeräte, das Abstellen von Fahrzeugen oder das Zelten).

## (6) Randgräben

Die Randgräben im Süden des Baugebietes dienen der Aufnahme und Weiterleitung des Hangwassers vom Biesterberg zum RHB A, bzw. zum Butterbach.

Sie gliedern sich von der landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Baugebiet in einen Sammelgraben mit flachen Böschungsneigungen und einen versickerungsdurchlässigen Weg.

Der Grabenbereich ist in einem Abstand von 6m zur landwirtschaftlichen Nutzfläche mit einheimischen, standortgerechten großkronigen Einzelbäumen zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen.

## 7. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFFB) im Erdgeschoß bis zum tiefsten Punkt des natürlichen Geländes an einer Gebäudeaußenseite darf 0,80 m nicht überschreiten.

## GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

## 8. Gebäude- und Geländehöhen

(1)

Gemäß § 18 (1) BauNVO gilt als Traufhöhe TH das Maß vom Erdgeschoß, Oberkante des Fertigfußbodens (OKFFB) bis zur Oberkante der Dachfläche in Verlängerung der Außenwand des Gebäudes. Die Traufhöhe bezieht sich auch auf den Hochpunkt ("First") von Pultdächern, wenn dieser in der senkrechten Ebene der vorderen oder hinteren Gebäudeaußenwände liegt.

(2)

Gemäß § 18 (1) BauNVO gilt als Gebäudehöhe H das Maß vom Erdgeschoß, Oberkante des Fertigfußbodens bis zum höchsten Bauteil des Gebäudes.

(3)

Staffelgeschosse müssen mindestens 1,50 m Abstand zur vorderen und hinteren Gebäudeaußenwand halten.

(4)

Geländeänderungen sind nur innerhalb von 5 m um das Gebäude zulässig, jedoch nur in einer Höhe von +/- 0,80m bezogen auf das natürliche Gelände.

## 9. Dachgestaltung

(1)

Bei einer Dachneigung größer 25° sind nur Satteldächer, und diese nur mit ziegelroter Ziegel-, bzw. Betonsteindachdeckung zulässig.

(2)

Dachgauben und Zwerchhäuser (Zwerchgiebel) sind nur im Baugebiet B zulässig.

## 10. Einfriedungen

(1)

Entlang von Straßen und Wegen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

(2)

Laubhecken sind an seitlichen und an der hinteren Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

## 11. Bodenaushub

(1)

Unbelasteter Bodenaushub ist, soweit technisch machbar, im Plangebiet zu verwerten. Die Art der Verwertung sowie das Herbeiführen einer entsprechenden Vereinbarung über das Verbringen auf evt. fremdem Grundstück ist Sache des Bauantragstellers.

Bodenaushub soll auf dem Grundstück durch Anfüllung parallel zum gewachsenen Geländeverlauf eingebaut werden.

(2) Ausnahme

Im Bereich südlich der südlichsten Gebäudereihe im Übergang zur Landschaft kann von dieser Festsetzung abgewichen werden bei der Anlage der Oberflächenwasserrückhalteanlagen und bei Gebäuden die unterkellert werden.

## HINWEISE

### I Altlasten

Nach jetzigem Erkenntnisstand (Dezember 2000) sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt.

### II Baumschutz

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Alten Hansestadt Lemgo, in der rechtsgültigen Fassung verbindlich.

### III Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lipp. Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/9925-0; Telefax 05231/9925-25 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Derzeit sind im Plangebiet keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

## IV Wasserschutzgebiet

Der westliche Teil des Gebietes befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes Lemgo-Süd. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 06.02.1980 ist zu beachten.

## V Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Für das Plangebiet ist die Satzung der Stadt Lemgo zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a BNatSchG verbindlich.

## VI Allgemeines

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

## VII Bau- und Planungsberatung

Es wird den Bauherren und -frauen und den Architekten, bzw. Architektinnen unbedingt empfohlen sich bezüglich der Ableitung des Niederschlagswassers im Tiefbauamt, Sachgebiet Stadtentwässerung und bezüglich der Gestaltung und Stellung der Gebäude im Amt für Stadtentwicklungsplanung zu informieren und beraten zu lassen.

Lemgo, den **30.01.01**

  
Bürgermeister  
(Dr. Austermann)

