



**Begründung zur Satzung  
der Alten Hansestadt Lemgo  
gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung)  
„Lüttfeld“**

**Ortsteil:** Kernstadt Lemgo  
**Satzungsgebiet:** im Bereich der Straße „Lüttfeld“

### **1. Verfahren/Vorhandenes Planrecht**

Bei der Satzung „Lüttfeld“, handelt es sich um eine Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB, da einzelne unbebaute Außenbereichsgrundstücke als Ergänzung in der im Zusammenhang bebauten Fläche entlang der einseitig bebauten Straße Lüttfeld einbezogen werden. Teile der Flurstücke 152, 153, 295 und 63 der Flur 59 der Gemarkung Lemgo bilden das Satzungsgebiet in einer Größe von 0,59 ha. Diese werden gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

Parallel zur Aufstellung der Ergänzungssatzung werden in einem gesonderten Verfahren der Straßenausbau und die Herstellung der Kanalisation der Straße Lüttfeld vorbereitet.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt „Wohnbaufläche“ dar. Der angrenzende Bereich ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt und war bislang gemäß § 34 BauGB bebaubar.

Die, durch den Geltungsbereich der Satzung einzubeziehenden, unbebauten Außenbereichsflächen werden durch die bauliche Wohnnutzung des angrenzenden Innenbereichs nach § 34 BauGB so hinreichend geprägt, dass sich eine künftige Bebauung innerhalb dieses Bereiches problemlos in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird, daher ist die Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB ein geeignetes Instrument um Baurecht zu schaffen. Ferner sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Umwelt sowie FFH- und Vogelschutzgebieten festzustellen.

In der Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Von dieser Möglichkeit ist Gebrauch gemacht worden. § 9 Abs. 6 BauGB wurde entsprechend angewendet, jedoch ohne Konsequenzen, da keine anderen gesetzlichen Vorschriften bzw. Denkmäler im Satzungsgebiet vorhanden sind.

Paragraph 3 der o. g. Satzung enthält textliche Festsetzungen.

### **2. Festsetzungen**

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

Die Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,4 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl nach § 17 (1) BauNVO entspricht der Eigenart der baulichen Nutzung gem. § 34 (2) BauGB der Umgebung als allgemeines Wohngebiet. Die **GRZ** gibt an, wie viel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Durch die Begrenzung der versiegelten Flächen soll eine übermäßige Bodenversiegelung mit negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Kleinklima verhindert und eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt werden.

Weiterhin wird durch die Satzung festgesetzt, dass maximal zwei Vollgeschosse im Satzungsgebiet zulässig sind und die Anzahl der Wohneinheiten in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße gestellt wird. Diese Festsetzung hat den Hintergrund, dass das umliegenden Gebiet zwar überwiegend durch zwei geschoßige Gebäude mit einer Wohneinheit geprägt ist, jedoch einige "Ausreißer" vorhanden sind, die zum Teil fünf geschoßig und durch mehrere Wohneinheiten geprägt sind. Die Bebauung in dem Plangebiet soll sich der direkten Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite anpassen und entsprechend kleinteilig entwickeln.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist im Satzungsgebiet mit maximal 9,00 m bemessen; als Bezugswert für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen ist jeweils der rechnerische Mittelwert der beiden nächstgelegenen in der zeichnerischen Darstellung der Satzung angegebenen NN-Höhen zu verwenden. Die Höhenentwicklung ist aus der gegenüberliegenden Wohnbebauung abgeleitet.

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

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche soll eine städtebauliche Ordnung innerhalb des Satzungsgebietes schaffen.

#### 2.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ( § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Um offene und gleichmäßige Vorgärten zu schaffen werden Garagen, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Festsetzung dient der städtebaulichen Ordnung.

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

Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird für das Satzungsgebiet auf eine Wohnung je 300 qm Grundstücksfläche festgesetzt. Die Festsetzung dient, wie das "Maß der baulichen Nutzung" der kleinteiligen baulichen Entwicklung des Gebietes.

#### 2.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ( § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Straßen inmitten des Satzungsgebietes soll zur zukünftigen Erschließung des inneren Quartieres dienen. Gegenwärtig ist der Bereich, der durch die Planstraße erschlossen werden soll noch unbeplant.

#### 2.6. Gestaltung ( § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW wird die Firstrichtung der baulichen Anlagen festgesetzt. Diese ist der zeichnerischen Darstellung der Satzung zu entnehmen. Die Firstrichtung der Gebäude ist klimaschützenden Anforderungen der Stadtplanung geschuldet. Hiermit soll eine Nutzung der Solarenergie mit der Südausrichtung der Dächer ermöglicht werden. Die Nutzung alternativer Energien wird ausdrücklich empfohlen. Die Festsetzung dient weiterhin der geordneten Gestaltung des Quartieres.

Es werden Satteldächer festgesetzt, um eine gleichmäßige Gestaltung zu erreichen.

Bauliche Anlagen zur Einfriedung sind an den Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Um dem Trend der baulichen Anlagen als Sichtschutzelement städtebaulich entgegenzuwirken wird festgelegt, dass bauliche Anlagen, wie z.B. Zäune und Mauern, zur Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen nur bis 70 cm zulässig sind.

### 3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die Straße Lüttfeld. Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz (Schmutzwasser und Regenwasser) ist gegeben. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über den Hauptkanal in der Straße Lüttfeld. Die festgesetzte Planstraße inmitten des Plangebietes soll die zukünftige Erschließung des inneren Bereiches sichern. Die Eigentümer der Baulandgrundstücke sind für die Erschließungskosten sowie die Kanalanschlusskosten heranzuziehen.

### 4. Naturschutzrechtliche Regelungen

Die Satzung ist von der Pflicht einer förmlichen Umweltprüfung ausgenommen. Mit Aufstellung der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Ferner sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter festzustellen.

Es sind keine planungsrelevanten Arten im Plangebiet in der "Landschaftsinformationssammlung" (@LINFOS, Fundortkataster für Pflanzen und Tiere, 27.09.2013) verzeichnet und somit nicht im Plangebiet bekannt bzw. vorhanden. Die Ergänzungssatzung schafft Baurecht. Zukünftige Bauvorhaben sind daher einzeln nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Artenschutzprüfung ist bei der baurechtlichen Zulassung anzuwenden.

### 5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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 der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/99 25-0; Fax: 05231/9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### 6. In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 6 BauGB in Kraft.

Lemgo, den 28. OKT. 2013

ALTE HANSESTADT LEMGO

  
(Dr. Austermann)  
Der Bürgermeister

