



Alte Hansestadt Lemgo

Bebauungsplan Nr. 26 02.17 - Teilplan 2 "Krügerkamp - Minderbruch"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen



M 1:2.500

BEBAUUNGSPLAN NR. 61 26 02.17 „KRÜGERKAMP - MINDERBRUCH“ – TEILPLAN 2 DER ALTEN HANSESTADT LEMGO

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 61 26 02.17 „Krügerkamp - Minderbruch“ – Teilplan 2- sind

die zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanzV 90 im Maßstab M 1:500, erstellt am 19.04.2017 und diese textlichen Festsetzungen.

Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beigelegt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) gilt gemäß § 1(5) und (6) BauNVO:

Die allgemein zulässige Nutzung nach § 4(2) Nr. 2 (Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO) gilt gemäß § 1(5) und § 1(6) BauNVO:

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) und die ausnahmsweise Nutzung gemäß § 6(3) BauNVO (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung:

- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 0,6

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

- Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 1,2
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 3 Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt:
 - Maximal zulässige Gesamthöhe (GHmax. = Oberster Gebäudeabschluss) in Meter, hier 10,0 m
 - Maximal zulässige Traufhöhe (THmax.= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut) in Meter, hier 7,5 m
 - Maximal zulässige Firsthöhe (FHmax. = Oberkante First bzw. Oberster Abschluss baulicher Anlagen) in Meter, hier 11,5 m

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist der Bezugspunkt A mit einer Höhe von 100,20 m über NHN gemäß Eintrag in der Planzeichnung.

Als Ausnahme kann die im WA festgesetzte Höhe durch technisch bedingte Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle in dem Baukörper untergeordnetem Flächenumfang bis zu einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 10,5 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Flächen, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4, 22 BauGB, §§ 14, 22, 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise

Die Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf jedoch mehr als 50 m betragen.

3.2 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Ausschlussflächen unzulässig. Ausgenommen sind davon ausdrücklich Zufahrten und Zuwegungen.

3.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14(1) BauNVO sind nur außerhalb der Anpflanzungsflächen und nach § 14(1) Satz 3 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Größe von 30 m³ je Baugrundstück zulässig. ~~Ausgenommen sind davon ausdrücklich Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und Regenwasserversickerung.~~

Nebenanlagen gemäß §14(2) BauNVO können als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Fläche auch größer als 30 m³ zugelassen werden, allerdings nicht in der Anpflanzungsfläche. (geändert durch Ratsbeschluss vom 10.07.2017)

3.4 Stellplätze und Garagen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12(5) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Pflanzung von Einzelbäumen

Im Geltungsbereich ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm zu pflanzen (empfohlene Gehölze siehe Pflanzliste unter Hinweis 4). Die Mindestgröße eines Pflanzbeets beträgt 10 m². Werden mehrere Bäume in einem Pflanzbeet angepflanzt, ist pro Baum eine Pflanzfläche von 6 m² vorzusehen.

4.2 Pflanzung einer Hecke

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche gilt:

- Je 1 m² ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Strauch (Pflanzqualität 2x verpflanzt) zu pflanzen.
- Je 100 m² ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Pflanzqualität 3x verpflanzt) zu pflanzen.

Die Gehölze sind als geschlossene Hecke zu pflanzen. Für die Gehölzpflanzungen wird auf die in der Pflanzliste unter Hinweis 4 empfohlenen Arten verwiesen.

4.3 Zur Anpflanzung festgesetzte Bäume und Sträucher sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang jeweils gleichartig zu ersetzen.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Sichtfelder

Sichtfelder gemäß § 9(1) Nr. 10 BauGB sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

5.2 Versorgungsleitungen

Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z.B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind gemäß § 9(1) Nr. 13 BauGB unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen zu verlegen. (ergänzt durch Ratsbeschluss vom 10.07.2017)

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

6.1 Die Flächen sind in gesamter Ausdehnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger, Feuerwehr und sonstigen Rettungsdienste zu belasten.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Dachform/-neigung der Hauptbaukörper

Siehe Eintrag gemäß Planzeichnung.

2. Außenbauteile

Zusammenhängende Baukörper sind in Material und Farbe der Wände und Fenster einheitlich zu gestalten.

HINWEISE

1. Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes in NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Lippisches Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32756 Detmold mitzuteilen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Wenn den entdeckten Bodenfunden oder Befunden ein erheblicher wissenschaftlicher Wert zukommt, muss dem Amt für Bodendenkmalpflege die Möglichkeit zu einer archäologischen Ausgrabung eingeräumt werden.

2. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodengesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden/ den Untergrund angetroffen werden.

3. Kampfmittel

Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu benachrichtigen.

4. Pflanzliste

Zur Bepflanzung sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher z.B. der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Feldahorn	Kornelkirsche
Hainbuche	Haselnuß
Traubenkirsche	Weißdorn
Vogelkirsche	Schlehe
Eberesche	Schwarzer Holunder
Walnuß	Schneeball
Heimische Weiden	Flieder
Heimische Obstbäume	Heimische Wildrosen
	Heimische Beerensträucher

5. Artenschutzbelange

Die Baufeldfreimachung einschließlich Rodung oder Rückschnitt von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Rheda-Wiedenbrück, 19.04.2017

Planungsbüro Tischmann Schrooten



BÜRO FÜR STADTPLANUNG
UND KOMMUNALBERATUNG
DIRK TISCHMANN
TANJA SCHROOTEN
BERLINER STR. 38
33378 RHEDA-WIEDENBRÜCK

VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 61 26 02.17 „KRÜGERKAMP – MINDERBRUCH“ – TEILPLAN 2

1. Aufstellungsbeschluss

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung durch den Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Alten Hansestadt Lemgo am **08.12.2015** ein Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst worden. In der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung vom **10.05.2016** wurde der Aufstellungsbeschluss in der Form abgeändert, dass der Bebauungsplan Nr. 61 26 02.17 in einen Teilplan 1 und einen Teilplan 2 aufgeteilt wird.

2. Offenlagebeschluss

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung hat am **11.04.2017** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sowie gemäß § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange einzuholen.

3. Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **26.04.2017** bis **26.05.2017** öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am **18.04.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am **26.04.2017** von der Offenlage benachrichtigt und zur Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom **26.04.2017** bis **26.05.2017** aufgefordert.

5. Abwägung der Stellungnahmen

Sämtliche im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Rat der Alten Hansestadt Lemgo am **10.07.2017** abgewogen.

6. Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496) vom Rat der Alten Hansestadt Lemgo am **10.07.2017** als Satzung beschlossen worden.

7. Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit den Ratsbeschlüssen übereinstimmt und das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren eingehalten wurde.

Lemgo, 19. JULI 2017

ALTE HANSESTADT LEMGO


(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister



8. Rechtskraft

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 25. JULI 2017 ortüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lemgo, 07. AUG. 2017

ALTE HANSESTADT LEMGO


(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister

