



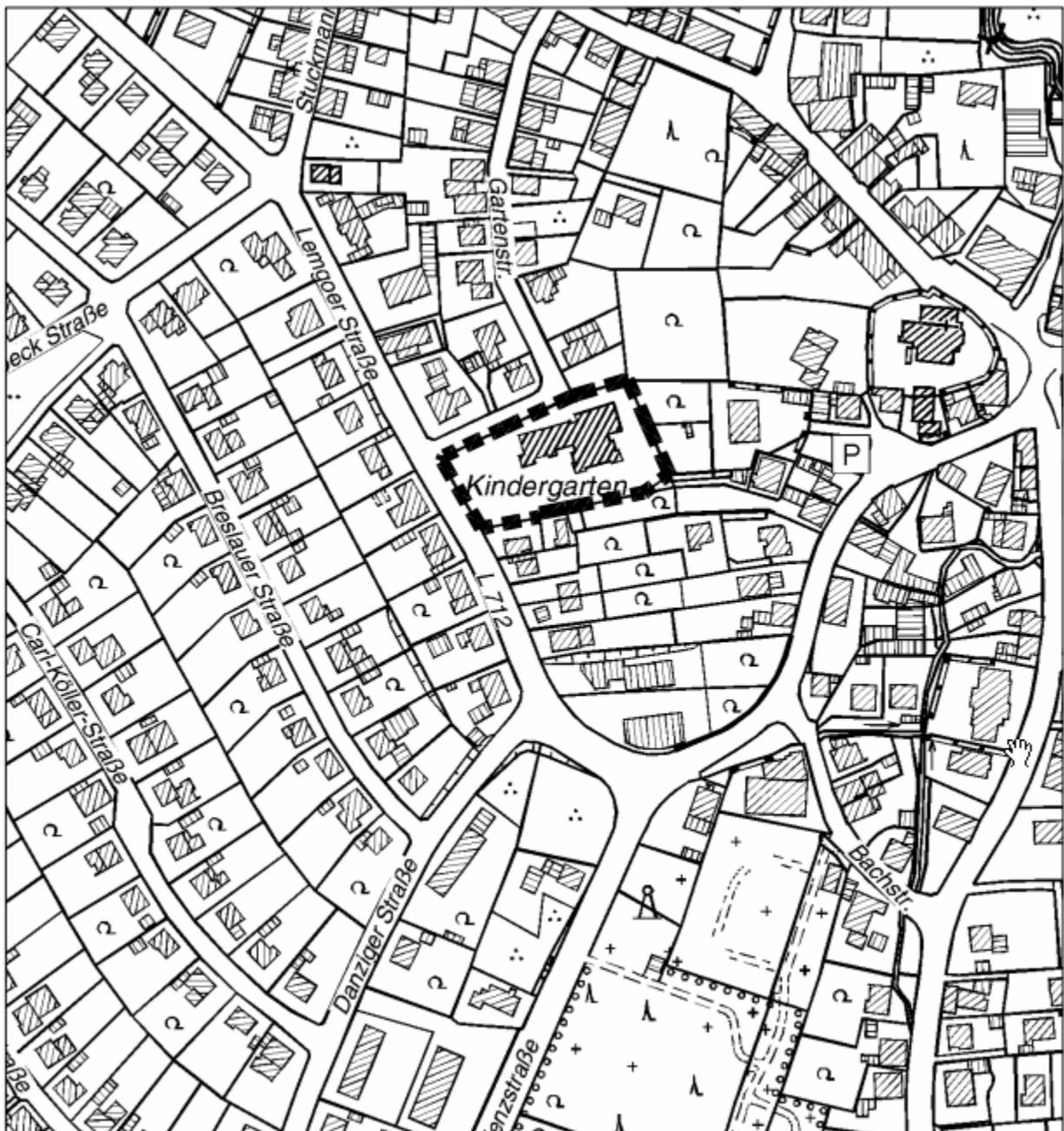
Alte Hansestadt Lemgo

## Bebauungsplan Nr. 26 02.18

### „Gartenstraße“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

### Textliche Festsetzungen



M 1:2.500

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 26 02.18**

## **„GARTENSTRAßE“**

### **DER ALTEN HANSESTADT LEMGO**

#### **RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW -) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), in Kraft getreten am 28. Mai 2014

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90), in Kraft getreten am 02.02.2018.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016 und am 01.01.2018.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S.926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG-) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV -) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503)

Abstandserlass - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände - Nordrhein-Westfalen - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 -8804.25.1 vom 06.06.2007 (MBl. NRW 2007 S. 659)

Altlastenerlass - Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass) Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. - V A 3 – 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14.03.2005 (MBl. NRW 2005 S. 582)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz –DSchG -) vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, ber. S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016

**Bestandteile des Bebauungsplanes 26 02.18 „Gartenstraße“ sind die Zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanzV 90 im Maßstab M 1:500, erstellt am 13.08.2018 und diese textlichen Festsetzungen, erstellt am 13.08.2018.**

Die Begründung zum Bebauungsplan inklusive Artenschutzprüfung ist dem Bebauungsplan beigelegt.

- Gutachten:
- a) Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 26 02.18 "Gartenstraße" der Stadt Lemgo, Büro BMH, Garbsen, Juni 2018
  - b) Ergänzende schalltechnische Variantenuntersuchung zum aktiven Lärmschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 02.18 "Gartenstraße" Büro BMH, Garbsen, August 2018

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Das gesamte Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Es wird unterteilt in das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA<sub>1</sub>) und das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA<sub>2</sub>).
- 1.2 Gemäß §1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Grundflächenzahl**

- 2.1.1 Die Grundflächenzahl für das gesamte Plangebiet beträgt 0,4.
- 2.1.2 Gemäß §19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl um 50% (auf insgesamt 0,6) für Nebenanlage, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten etc. überschritten werden.

#### **2.2 Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe**

- 2.2.1 Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 2.2.2 Die maximalen First- und Traufhöhen sind aus der Planzeichnung zu entnehmen und werden auf Grundlage des nächstgelegenen Höhenbezugspunktes berechnet. Der nächstgelegene Bezugspunkt wird über die Entfernung des Punktes zu der Gebäudemitte des jeweiligen Gebäudes ermittelt.

#### **2.3 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen**

- 2.3.1 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- 2.3.2 Im WA<sub>1</sub> sind Stellplätze und Carports nur innerhalb des Baufensters und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 2.3.3 Im WA<sub>2</sub> sind Stellplätze, Carports und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn die Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

### **3. Bauweise und überbaubare Fläche**

- 3.1 Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 festgesetzt.
- 3.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

- 3.3 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.
- 3.4 Bei Einhaltung der Grundflächenzahl dürfen Terrassen, Freisitze und Pergolen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 3.5 Im WA<sub>1</sub> sind nur Hausgruppen zulässig.
- 3.6 Im WA<sub>2</sub> sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### **4. Erschließung und Verkehrsflächen**

- 4.1 Das WA<sub>1</sub> wird von der öffentlichen Gartenstraße erschlossen.
- 4.2 Für das WA<sub>2</sub> wird von der Gartenstraße aus ein privater Erschließungsstich festgesetzt.
- 4.3 Im Bereich der südlichen Gartenflächen wird ein Gehrecht zugunsten der Bewohner des WA<sub>1</sub> festgesetzt. Dieser 1m breite „Mistweg“ ist von Bebauung und Bewuchs jeglicher Art freizuhalten.

#### **5. Erhaltung von Bäumen**

- 5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind schützenswert und müssen erhalten bleiben.
- 5.2 Werden geschützte Bäume entfernt oder zerstört, müssen gleichwertige Ersatzpflanzungen erfolgen.
- 5.3 Es gilt die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Alten Hansestadt Lemgo“ in der derzeit rechtskräftigen Fassung.

### **6. Vorkehrungen zum Schutz vor Umweltauswirkungen**

#### **6.1 Lärmschutzwand**

Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird eine Lärmschutzwand festgesetzt. Die aktive Schallschutzmaßnahme muss mit einer konstanten Höhe der Oberkante von 115,5 m über NHN (entspricht 2,50m über Gelände an der westlichen Plangebietsgrenze) ausgeführt werden. Der genaue Verlauf, Material und Konstruktion der Lärmschutzwand wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Zur Vermeidung von Schallreflexionen ist die geplante Lärmschutzwand straßenseitig aus absorbierenden Materialien herzustellen. Gemäß der ZTV-Lsw 06 wird für derartige Lärmschutzwände eine Schallabsorption DL<sub>a</sub> von 4 - 7 dB gefordert.

## 6.2 Lärmpegelbereiche

Passive Schallschutzmaßnahmen sind gemäß der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche in der DIN 4109 einzuhalten. Für die geplanten schutzbedürftigen überbaubaren Flächen sind die Lärmpegelbereiche II – V maßgebend.

### Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel  dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.	Büroräume <sup>1)</sup> u.Ä.
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
I	Bis 55	35	30	-
II	56-60	35	30	30
III	61-65	40	35	30
IV	66-70	45	40	35
V	71-75	50	45	40
VI	76-80	<sup>2)</sup>	50	45
VII	>80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

## **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

1. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
2. Carports entlang der Gartenstraße sind in der Gestaltung einheitlich auszuführen.
3. Die Fassadengestaltung muss zu mindestens 60% unter der Verwendung des Farbtons weiß erfolgen. Zulässige Farbtöne sind:

Perlweiß (RAL 1013)

Cremeweiß (RAL 9001)

Reinweiß (RAL 9010)

4. Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° Grad zulässig. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen möglich.
5. Für die Dacheindeckung sind Abstufungen der Farbtönen Rot, Anthrazit und Grau zu verwenden. Eine glänzende Oberfläche ist unzulässig.
6. Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 40° Grad zulässig. Ihre Gesamtlänge darf je Dachseite nicht mehr als 50% der Traufe betragen.
7. Das Gelände ist in seiner natürlichen Höhenlage zu erhalten. Eine Abweichung für Zufahrten und Hauseingänge ist möglich.
8. Die Lärmschutzwand ist zur Seite der Lemgoer Straße gemäß Pflanzliste zu begrünen.

### Pflanzliste:

- Efeupflanzen (Hedera)
- Geißblatt (Lonicera henryi)
- Waldrebe (Clematis armandii)
- Kriechmispel (Cotoneaster dammeri)
- Kletterspindel (Euonymus fortunei)
- Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata)

# HINWEISE

## 1. Artenschutz

Vor der Freimachung des Baufeldes sind die Gehölz- und Gebäudebestände auf Brutstätten von Vögeln und auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen. Zum Schutz wild lebender Tiere, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen, sind erforderliche Abriss- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeiten durchzuführen und damit auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02./29.02. des Folgejahres zu beschränken. Sofern Abriss- oder Fällarbeiten innerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit unvermeidbar sind, muss vor ihrem Beginn eine Überprüfung der Gebäude und Gehölzbestände auf vorhandene Vogelbruten bzw. Nutzungen durch Fledermäuse (Fledermausquartiere/Höhlen) stattfinden. Diese Überprüfung ist ausschließlich durch erfahrenes, versiertes Fachpersonal (Ornithologe, Fachkraft für Fledermäuse) durchzuführen. Die Prüfergebnisse sind vor Maßnahmenbeginn der Naturschutzbehörde des Landkreises Lippe vorzulegen und evtl. notwendige Erfordernisse und Maßnahmen abzustimmen.

## 2. Denkmalschutz und Denkmalpflege/Bodenfunde

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 Stadt oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, hier Lippisches Landesmuseum Detmold, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 3. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Lippe umgehend zu verständigen. Die Lagerung von wassergefährdeten Stoffen (z.B. Heizöl, Benzin usw.) ist ebenfalls beim Kreis Lippe sofort anzuzeigen.

## 4. Allgemeines

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

Hannover, 23.08.2018

Stadtlandschaft – Planungsgruppe für Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung

gez. Harald Meyer

---

# **VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN 26 02.18 „GARTENSTRABE“**

## **1. Aufstellungsbeschluss**

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung durch den Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Alten Hansestadt Lemgo am **17.10.2017** ein Aufstellungsbeschluss gefasst worden.

## **2. Information der Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke der Planung gem. § 13a (3) BauGB**

Die Information der Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke der Planung gem. § 13a (3) BauGB wurde in der Zeit vom **29.01.2018** bis **12.02.2018** durchgeführt.

## **3. Offenlagebeschluss**

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung hat am **03.07.2018** 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.

## **4. Öffentliche Auslegung**

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **27.08.2018** bis **28.09.2018** öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am **10.08.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

## **5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am **23.08.2018** von der Offenlage benachrichtigt und zur Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom **27.08.2018** bis **28.09.2018** aufgefordert.

## **6. Abwägung der Stellungnahmen**

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Alten Hansestadt Lemgo am **06.11.2018** abgewogen.

## **7. 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 **10.12.2018** abgewogen.

