

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 2 - 11 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5) bis (9) BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe (bis auf Bordelle und bordellähnliche Betriebe),
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten,
4. Bordelle und bordellähnliche Betriebe,
5. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß der Lemgoer Liste,
6. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m².

Zentrenrelevante Sortimente gemäß der Lemgoer Liste:

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Bekleidung, Wäsche
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Sportbekleidung und -schuhe
- Schuhe
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätshäuser)
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Geschenkartikel, Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Elektrohaushaltskleingeräte
- Unterhaltungselektronik
- Foto und Zubehör
- Optische und akustische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör

Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 (3a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)

2.1 Geschossflächenzahl

Im gesamten Plangebiet wird gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO die Geschossflächenzahl (GFZ) mit der Obergrenze von 1,2 festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl

Im gesamten Plangebiet wird gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) mit der Obergrenze von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einem Höchstmaß von 0,8 überschritten werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) 3 BauNVO auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt.

Im Mischgebiet MI 3 wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) 3 BauNVO auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Ein weiteres Geschoss, auch wenn es kein Vollgeschoss ist, ist ausgeschlossen. Für Hohlräume zwischen oberster Geschossdecke und der Bedachung gelten die Regelungen des § 2 BauO NRW 2018.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Im Mischgebiet MI 1 wird die Gebäudehöhe gem. § 16 (2) 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO auf max. 107 Meter über Normalnull festgesetzt (Dies entspricht einer max. Gebäudehöhe von ca. 10 m).

Im MI 2 wird die Gebäudehöhe gem. § 16 (2) 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO auf max. 107 Meter über Normalnull festgesetzt. Die Traufhöhe im MI 2 wird auf max. 104,50 Meter über Normalnull festgesetzt.

Zusätzlich wird die Firstrichtung bei Gebäuden mit geneigten Dächern im MI 2 parallel zur Lageschen Straße (Flurstück 551, Flur 66, Gemarkung Lemgo) definiert.

Im MI 3 wird die Gebäudehöhe gem. § 16 (2) 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO auf max. 103 Meter über Normalnull festgesetzt (Dies entspricht einer max. Gebäudehöhe von ca. 7 m).

Bei der Berechnung der Gebäudehöhe/Traufhöhe sind neben Normalnull folgende Bezugspunkte maßgebend:

Obere Bezugspunkte

Der obere Bezugspunkt ist:

- der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdach (Gebäudehöhe)
- der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Gebäudehöhe)
- die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut (Traufhöhe)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) 2 BauGB i.V.m §§ 22 und 23 BauNVO)

Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Für das Mischgebiet MI 3 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt; es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(gem. §§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

Stellplätze, Carports, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind im MI 1 und MI 3 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der ausgewiesenen Stellplatzflächen zulässig.

Im MI 2 sind Stellplätze auch im Bereich zwischen der Lageschen Straße und dem Baufenster ausnahmsweise zulässig. Sonstige Nebenanlagen, Carports und Garagen sind im MI 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Anpflanzungen

(gem. §§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

Im MI1 sind im räumlichen Zusammenhang mit der ausgewiesenen Stellplatzfläche 5 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich sind im MI1 innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 6 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten und Zuwege genutzt werden, sind im MI 1, MI 2 und MI 3 gärtnerisch naturnah zu gestalten. Zur gärtnerischen naturnahen Gestaltung gehören Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und Stauden, sowie die Einsaat von Rasen und Wiesenflächen. Für die Andeckung von Beeten sind natürliche, organische Materialien zu verwenden.

6. Geh-, Fahr und Leitungsrechte

(gem. §§ 9 (1) 21 und 9 (6) BauGB)

Die ausgewiesene Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger sowie der Anlieger zu belasten.

7. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

(gem. § 9 (1) 24 BauGB)

7.1 Verkehrslärm (Schiene und Straße), der auf die Neubauten des VEP-Gebietes wirkt

Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V (vgl. Anlagen 1 – 3 der Textlichen Festsetzungen / Abb. 4 – 6 in der Begründung) ist ein besonderer baulicher Schallschutz erforderlich. Werden die Gebäudekörper im MI2 abgerissen, wird für die Gebäudekörper A, B und C im VEP-Gebiet Schallschutz umlaufend entlang der gesamten Fassade erforderlich. Es wird für das MI 1 festgesetzt, dass entlang der gesamten umlaufenden Fassade Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen sind.

Die Wirksamkeit konkreter baulicher Maßnahmen ist im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren nach den Kriterien der DIN 4109 (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Anforderungen und Nachweise, 11/1989; DIN 4109/A1 Änderung A1, 01/2001; DIN 4109 – Berichtigung 1, 08/1992) nachzuweisen.

Zur Nutzung der Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) ist im MI 1, Baufenster A an der Gebäudeecke eine Lärmschutzmaßnahme zum Schutz erforderlich. Dieses ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7.2 Gewerbelärm, der auf die Neubauten des VEP-Gebietes wirkt

Für den Gebäudekörper A im MI1 wird festgesetzt, dass an der Nordfassade und am nördlichen Teil der Ostfassade (vgl. Plan in der Begründung) in schutzbedürftigen Räumen keine offenbaren Fenster vorhanden sein dürfen, da die Richtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet (60/45 dB(A)) überschritten sind.

Nicht öffnende Fenster zu schutzbedürftigen Räumen müssen ebenfalls an der Ostfassade des mittleren Baufensters (B) im MI 1 vorhanden sein. Ausgenommen hiervon sind Bereiche von Fassadenvorsprüngen an der Südseite.

Bei schutzbedürftigen Räumen ohne öffnende Fenster (Schallimmissionen durch nach der TA Lärm zu beurteilende Anlage) ist eine ausreichende Belüftung durch die Installation von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Die zweckentsprechende Nutzung der Gebäudekörper B und C ist gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB nur zulässig, wenn der Gebäudekörper A errichtet ist und seine abschirmende Wirkung gemäß Lärmschutzgutachten entfaltet. Bei Abriss des Gebäudes A ist ein entsprechender Schutz der Wohnungen in den anderen Baufenstern des MI1 vorzusehen.

Bei Nutzungsänderungen oder Neubauten im MI2 und MI3 insbesondere zu Gunsten gewerblicher Nutzungen, ist über ein Lärmschutzgutachten nachzuweisen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG eintreten. Die TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden. Sollten Auswirkungen auftreten, hat der Verursacher die Kosten für die Lärminderung zu übernehmen. Die Auswirkungen des Verkehrslärms (Straße und Schiene) sind bezogen auf die Veränderungen an den Gebäuden und die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte der 16. BImSch im MI2 und MI3 zu überprüfen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)

1. Dachform und Dachneigung

Im Mischgebiet MI 1 und MI 3 sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig.

Im MI 2 sind Satteldächer und Flachdächer zulässig, solange die maximalen Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden.

HINWEISE

1. Altablagerungen

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.

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

3. Kampfmittelräumdienst

Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom Vorhabenträger bei der Bezirksregierung Arnsberg das Vorkommen von Kampfmitteln abzufragen. Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen, Tel. 02931 82-3885 durch das Ordnungsamt der Stadt Lemgo oder die Polizei zu verständigen. Dieser Hinweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Sollte es sich um eine Verdachtsfläche handeln, ist über das Ordnungsamt der Stadt Lemgo der Kampfmittelräumdienst zu beauftragen. Das Absuchen (Detektion) der betroffenen Bauflächen und Baugruben ist dann aus fachlicher Sicht (BR Arnsberg) erforderlich. Die Kosten hierzu werden vom Vorhabenträger übernommen.

4. Baumschutz

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutze des Baumbestands in der Alten Hansestadt Lemgo in der rechtskräftigen Fassung verbindlich.

5. Durchführungsvertrag

Vor Beschluss über den vorhabenbezogenen B-Plan als Satzung wird auf Basis des § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen. Für die Prüfung der Zulässigkeit der Nutzungen sind die Inhalte des Durchführungsvertrages verbindlich. Eine Änderung oder Ergänzung des Durchführungsvertrages ist möglich, bedarf jedoch der Schriftform, darf in seinen Inhalten nicht die Grundzüge der Planung berühren und benötigt das Einvernehmen der Stadt Lemgo.

6. Normative Regelungen

Die in den textlichen Festsetzungen genannte DIN 4109 kann auf Nachfrage im Bauamt der Stadt Lemgo, Abteilung Stadtplanung, Heustr. 36 – 38, 32657 Lemgo, eingesehen werden.

Bielefeld, _____

Hempel + Tacke GmbH

VERFAHRENSVERMERKE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 01.19A „WOHNEN LAGESCHE STRAßE“)

1. Aufstellungsbeschluss

Für diesen vorhabenbezogenen 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 15.05.2018 ein Aufstellungsbeschluss gefasst worden.

2. Information der Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke der Planung

Die Information der Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13a (3) BauGB wurde in der Zeit vom 18.06.2018 bis 02.07.2018 durchgeführt.

3. Offenlagebeschluss

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung hat am 03.07.2018 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **XXXXXXXX** bis **XXXXXXXX** öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am **XXXXXXXX** ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

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

7. Satzungsbeschluss

Dieser vorhabenbezogene 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) vom Rat der Alten Hansestadt Lemgo am **XXXXXXXX** als Satzung beschlossen worden.

8. Ausfertigung

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

Lemgo, _____

ALTE HANSESTADT LEMGO

(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister

9. Rechtskraft

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am **XXXXXXXXXX** ortüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

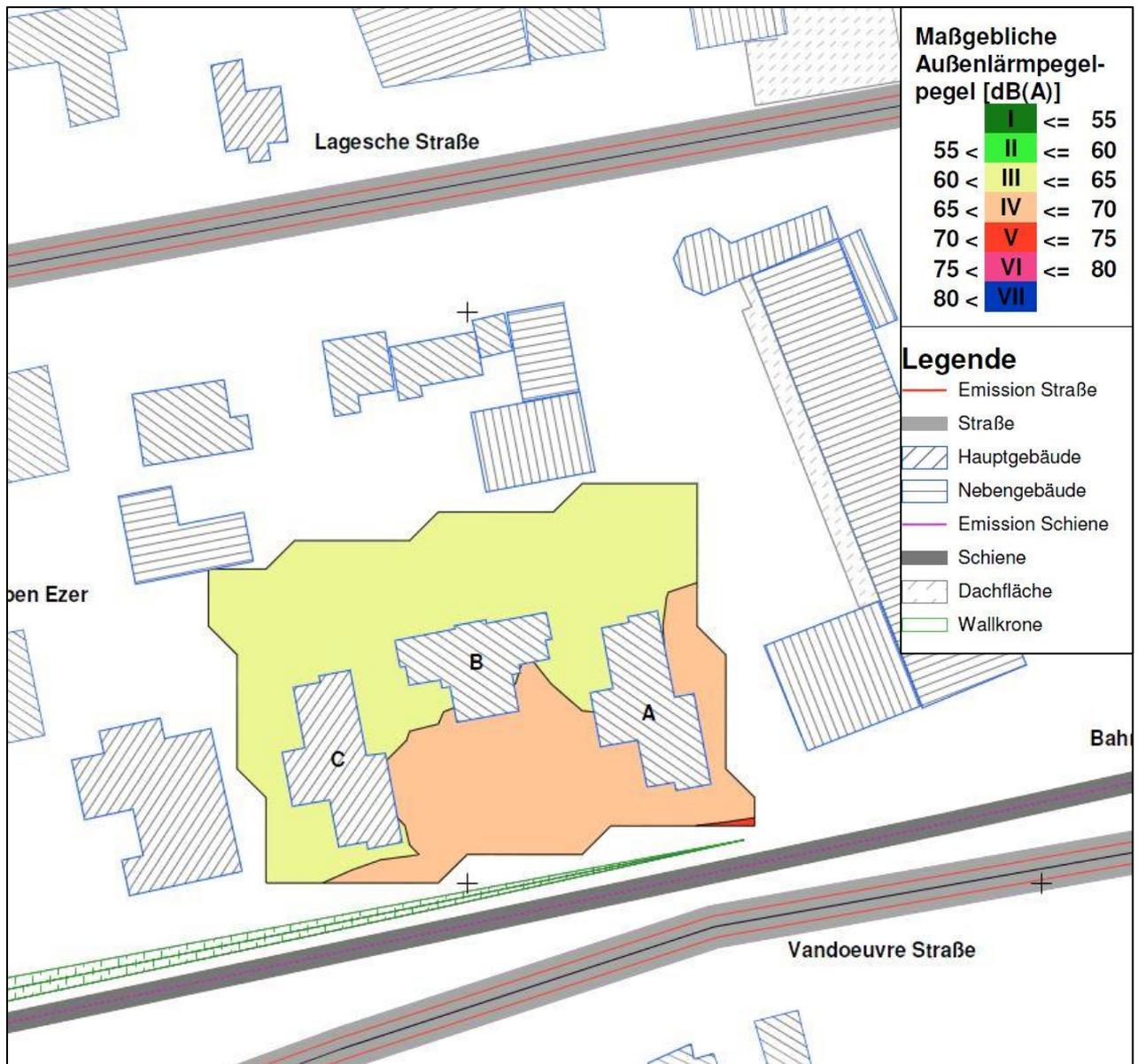
Lemgo, _____

ALTE HANSESTADT LEMGO

(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister

ANLAGEN

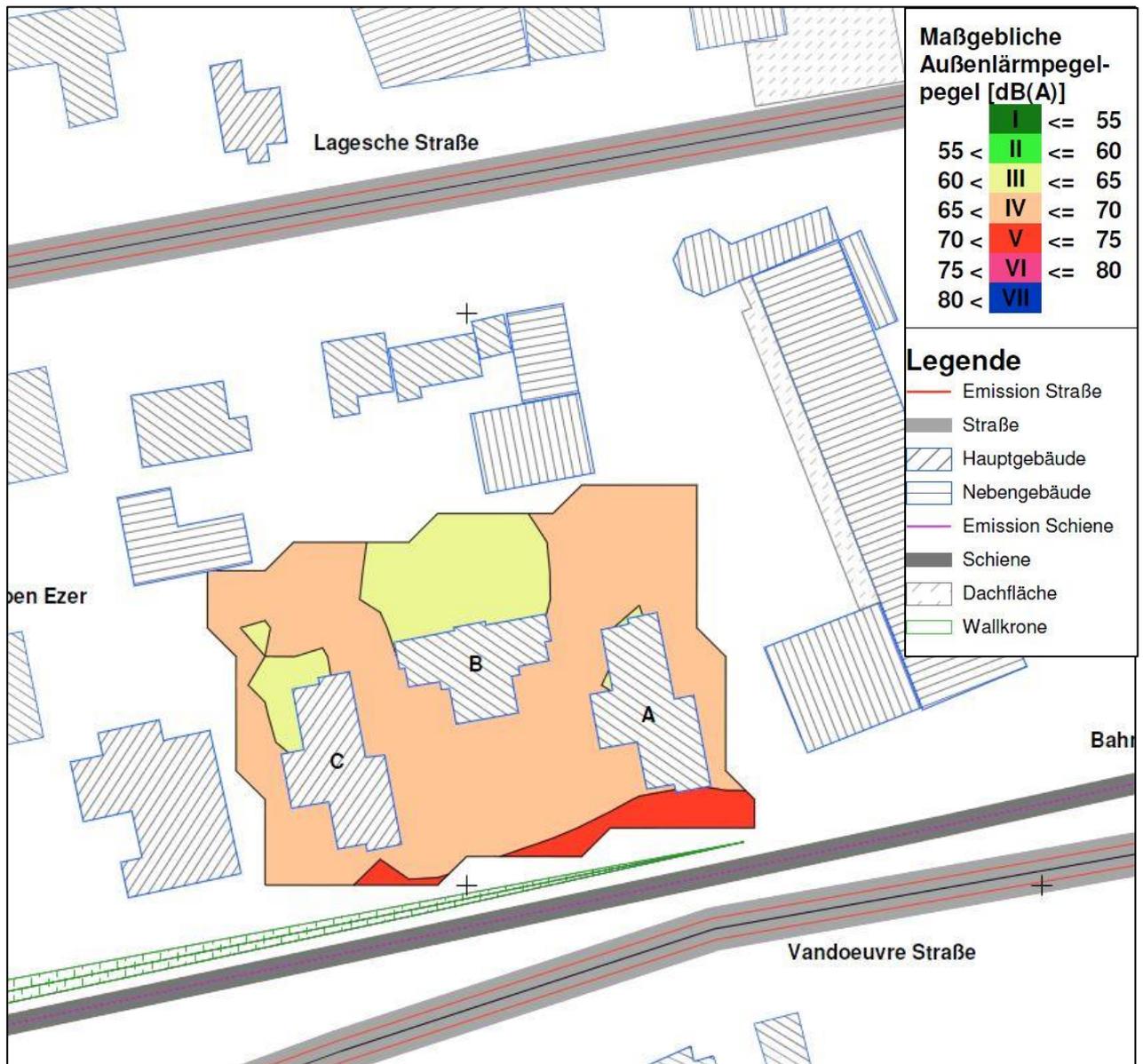
Anlage 1: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109; Höhe Erdgeschoss (2,4 m)



Anlage 2: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109; Höhe 1. Obergeschoss (5,2 m)



Anlage 3: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109; 2. Obergeschoss (8,0 m)



Quelle Abbildungen Lärmpegelbereiche: DEKRA 2018. Schalltechnische Stellungnahme zur Änderung der Ausführung geplanter Wohngebäude. Bielefeld, 13.05.2018.