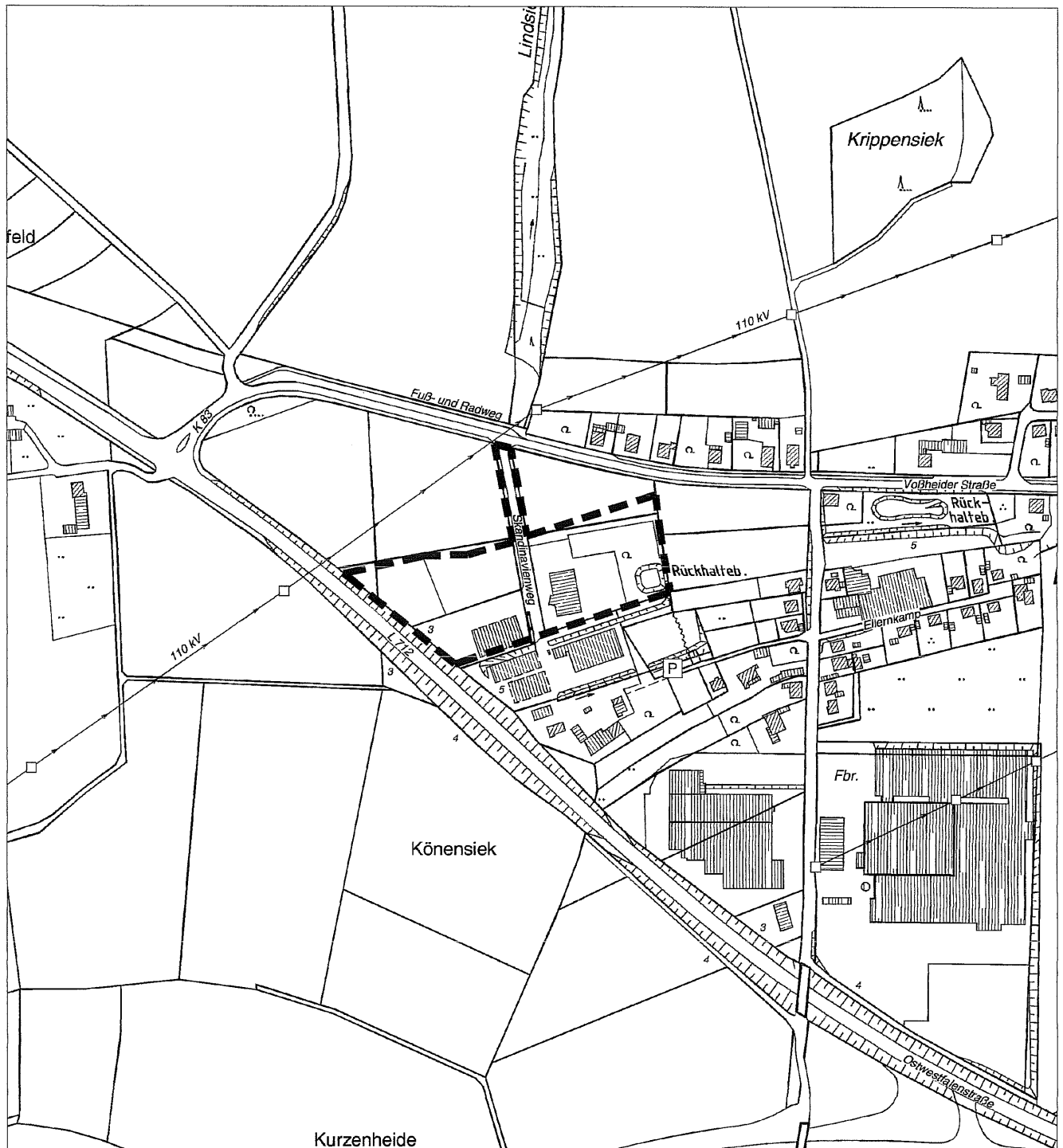




Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 11.01 "Kanterfeld I"

Textliche Festsetzungen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11.01 "Kanterfeld I" in Lemgo-Voßheide

Vorhabenträger:

Fa. Rehm GmbH & Co. KG
Maßbrucher Weg 9, 32657 Lemgo-Voßheide

Verfasser des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

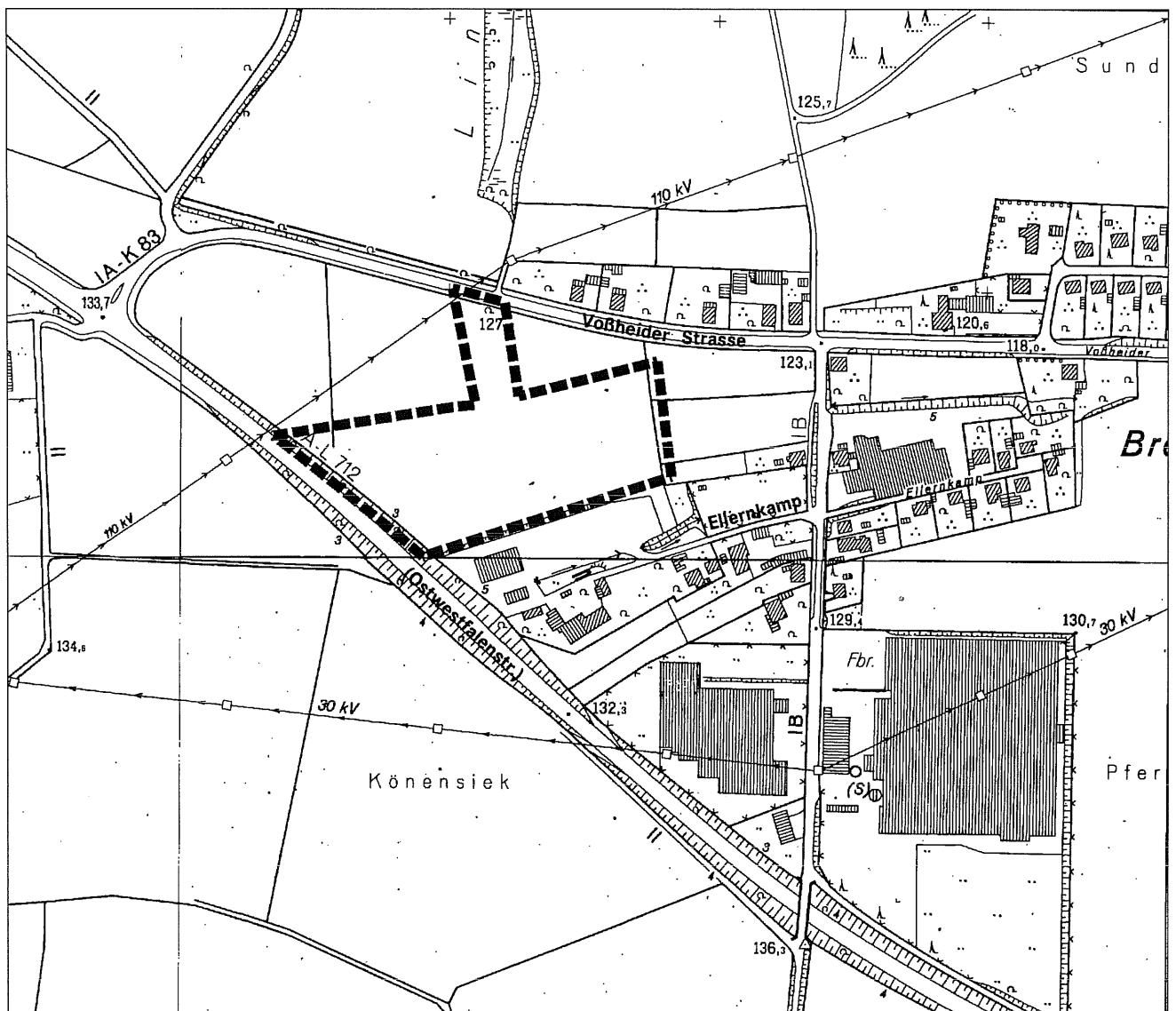
Ingenieurbüro für Bautechnik
H. Herrmann, Beratender Ing. BDB
Schulenburg Landstraße 282, 30419 Hannover

Betreuung des Verfahrens:

Stadt Lemgo - Amt für Stadtentwicklungsplanung
Reck-Kehl, Städtebauarchitekt

Bebauungsplan-Entwurf vom 28.08.2001 zur

Öffentlichen Auslegung vom 01.10. bis 09.11.2001
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 NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung

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 M1:1.000 und die Textlichen Festsetzungen.

Die Begründung zum Bebauungsplan und der Grünordnungsplan (GOP) als Ergänzung der Begründung sind dem Bebauungsplan beigelegt.

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 (1) BAUGB)

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

(1) Bauliche Nutzung

Gemäß § 8 BauNVO wird für das Plangebiet 'Gewerbegebiet' (GE) als bauliche Nutzung festgelegt.

(2) Unzulässigkeit von Nutzungen

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die in Gewerbegebieten zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind und daß die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten ebenfalls nicht zulässig sind.

(3) Einzelhandel

Gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO ist Einzelhandel nur in direktem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit den dazugehörigen Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig. Die Geschoßfläche der Einzelhandelsnutzung muß der Geschoßfläche des Bauvorhabens untergeordnet (höchstens 50%) sein.

Desweiteren sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe bis zu 700 qm Verkaufsfläche des folgenden Wirtschaftszweiges (WZ, Grundlage: Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen, Statistisches Bundesamt, Ausgabe 1993, Verlag Metzler-Poeschel) zulässig:
- Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 52.46), hier jedoch ohne Einzelhandel mit Dekorationsartikeln aus Metall und Kunststoff

(4) Sondergebiete

§ 11 (3) BauNVO bleibt von allen Festsetzungen unberührt.

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

(1) Ausgleichsfläche 1 (A 1 im Plan)

Begrünung RHB I und Fläche zur Ausbaustufe II

Die Uferböschungen des RHB I sind naturnah (unregelmäßige Uferlinie) zu gestalten, die für die Ausbaustufe II vorgehaltenen Flächen sind als extensiv gepflegte Wiese anzulegen.

Die nicht für die Regenrückhaltung benötigten Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

Innerhalb dieser Flächen sind

- je angefangene 100qm ein Baum 1. oder 2. Größenordnung, Stammumfang mind. 14-16cm gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden, und
 - auf ca. 2/3 der verbleibenden Fläche Sträucher gemäß Grünordnungsplan zu pflanzen.
 - Die Gehölzartenwahl muß in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation erfolgen (siehe GOP). Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die restliche Fläche bleibt der freien Sukzession überlassen.

(2) Ausgleichsflächen 2 (A 2.1 und A 2.2 im Plan)

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes wird eine ca. 10m breite Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Dort ist zunächst unmittelbar entlang der gewerblich genutzten Flächen bzw. der nicht beplanten Erweiterungsfläche eine Baumreihe (Abstand in der Reihe ca. 8-10m) anzupflanzen. Daran schließt sich eine offene Retentionsmulde (Breite ca. 2-3m) sowie zur Ackergrenze hin eine geschlossene Gehölzpflanzung gemäß GOP an. Der Bereich des Ausstellungs- und Verkaufsgebäudes kann von der geschlossenen Gehölzpflanzung freigehalten werden. Hierfür ist jedoch eine Baumreihe wie oben zu pflanzen.

Bei den o.g. Gehölzpflanzungen sind mindestens

- je angefangene 100qm ein Baum 1. oder 2. Größenordnung, Stammumfang mind. 14-16cm gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden, 2xv, m.B., Hochstammqualität, sowie
 - Sträucher (Heckenpflanzen 2xv, o.B.) zum Auffüllen der verbleibenden Fläche außerhalb des Muldenbereiches in Gruppen zu 5-9 St., Pflanzabstand 1,5x1,5m als geschlossene Kulisse zu pflanzen.
 - Die Gehölzartenwahl muß in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation erfolgen (siehe GOP). Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Retentionsmulde ist von Gehölzen freizuhalten. Die Fläche soll als Hochstaudenflur bzw. extensive Wiese angelegt werden.

(3) Ausgleichsflächen 3 (A 3.1 und A 3.2 im Plan)

Auf ca. 1.300qm Ackerfläche sind Gehölzpflanzungen und Straßenrandbegrünung (Hochstämme und Untersaat) anzulegen.

Bei dieser Gehölzpflanzung sind mindestens

- je angefangene 100qm ein Baum 1. oder 2. Größenordnung, Stammumfang mind. 14-16cm gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden, 2xv, m.B., Hochstammqualität, sowie

- Sträucher (Heckenpflanzen 2xv, o.B.) zum Auffüllen der verbleibenden Fläche (nur auf der mit 3.1 bezeichneten Ackerfläche mit Feldgehölzpflanzung) in Gruppen zu 5-9 St., Pflanzabstand 1,5x1,5m, als geschlossene Kulisse.
- Die Gehölzartenwahl muß in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation erfolgen (siehe GOP). Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)

(1) Stellplatzbepflanzung

Zur Beschattung der Parkplätze ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18-20cm gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden, 3xv, m.B., Hochstammqualität, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Aus klimaökologischen Gründen sind die Baumstandorte so zu wählen, daß die Baumkronen über den Stellflächen liegen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 12qm vorzusehen, die mit standortgerechten, heimischen bodendeckenden Pflanzen zu begrünen ist. Die Gehölzartenwahl muß in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation erfolgen (siehe GOP).

(2) Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Von den gesamten Grundstücksflächen (ohne Ausgleichsflächen) dürfen insgesamt 20% nicht versiegelt werden, die Flächen sind dauerhaft zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

Vorzugsweise soll dies durch Anpflanzungen mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern geschehen. Es sind jedoch mind. 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzartenwahl muß in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation erfolgen (siehe GOP).

Dabei sind

- je angefangene 100qm ein Baum 1. oder 2. Größenordnung, Stammumfang mind. 14-16cm gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden, 2xv, m.B., Hochstammqualität, sowie
- auf der verbleibenden Fläche Sträucher (Heckenpflanzen 2xv,o.B., in Gruppen zu 5-9 St., Pflanzabstand 1,5mx1,5m) als geschlossene Kulisse zu pflanzen.

(3) Einschränkung der Versiegelung

Die Anlage der Parkplätze und Hofflächen soll in unversiegelter Form (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen, o.ä.) erfolgen. Sofern jedoch nach Art und Maß der Nutzung Verunreinigungen durch austretende Treib- und Schmierstoffe zu erwarten sind, sind diese Flächen so zu befestigen, daß diese Stoffe unschädlich beseitigt werden können (Öl- und Benzinabscheider).

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

4. Gebäude- und Geländehöhen

(1) Gebäudehöhe

Gemäß § 18 (1) BauNVO gilt als Gebäudehöhe H das Maß vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes an einer Gebäudeaußenseite bis zum höchsten Bauteil des Gebäudes.

(2) Höhenlage des Geländes

Das Gelände soll in seiner natürlichen Höhenlage erhalten bleiben.

5. Bodenaushub

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

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

HINWEISE

I Altlasten

Nach jetzigem Erkenntnisstand (September 2001) sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt.

II 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 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Derzeit sind im Plangebiet keine Gebäude als Denkmale oder Bodendenkmale bekannt.

III 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.

Lemgo, den 27. Sep. 2001



(Dr. Austermann, Bürgermeister)

