



Bebauungsplan Nr. 26 01.38 Teilplan 2 "Herforder Straße/Steinweg"

Textliche Festsetzungen

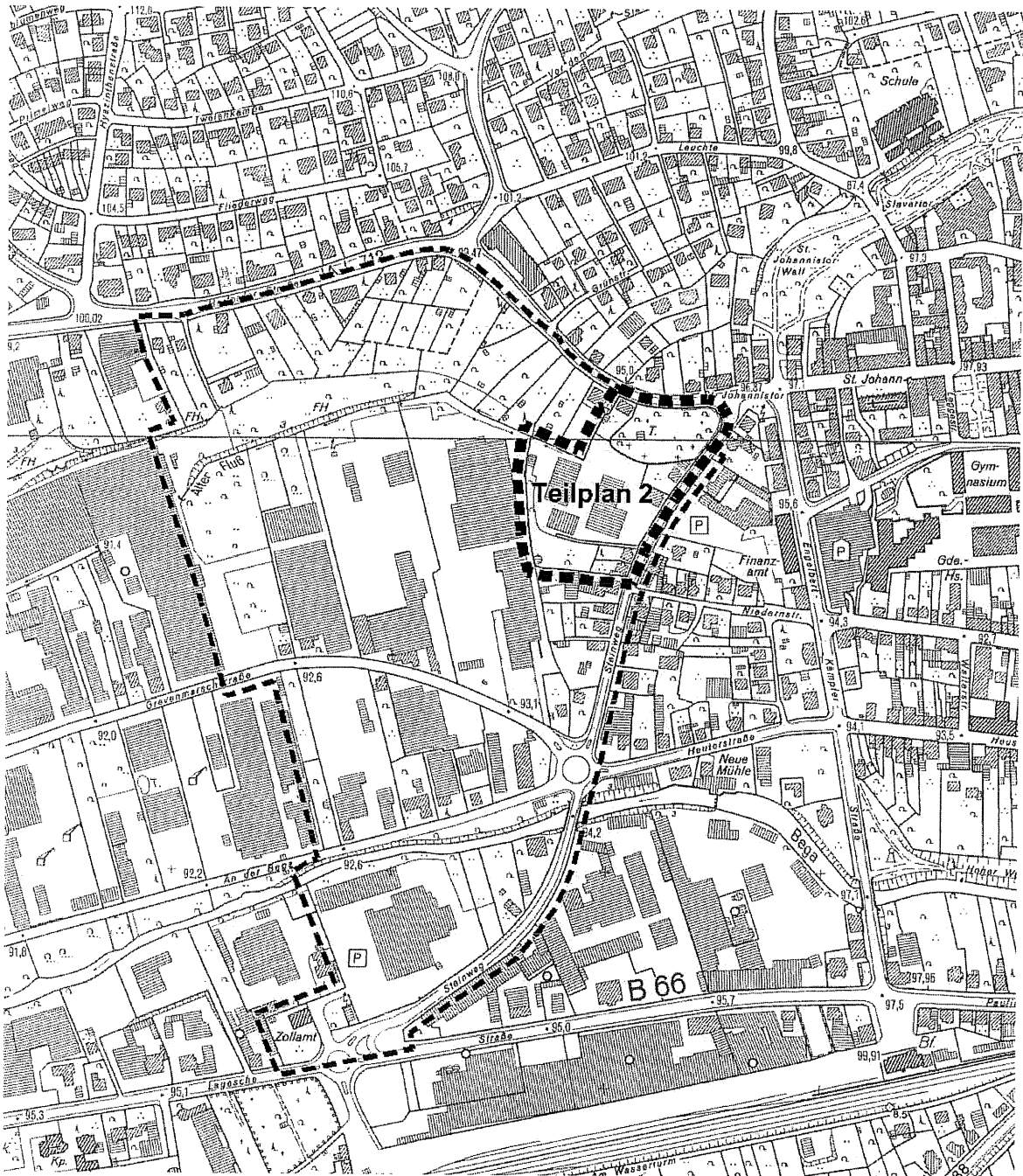


hier:

Bebauungsplan-Entwurf zur

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) und

Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2)



Für die genauen Grenzen des Bebauungsplanes ist die Grenzeintragung im Bebauungsplan verbindlich.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit 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/SGV NRW 232) in der zurzeit gültigen Fassung

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NRW.S.226, ber. S. 716) in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193) in der zurzeit gültigen Fassung

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LGNRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 in der zurzeit gültigen Fassung (GV.NRW.S.568)

Bestandteil des Bebauungsplanes sind die Zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanzV 90 im Maßstab M 1:1.000 und die Textlichen Festsetzungen.

Die Begründung zum Bebauungsplan, der Umweltbericht [Anlage 1], die Schalltechnische Stellungnahme [Anlage 2] und die Gutachterliche Stellungnahme der CIMA [Anlage 3] sind dem Bebauungsplan beigelegt.

GLIEDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

0. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
2. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB)
3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
4. Grünflächen und Bepflanzung (§9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)
5. Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) (§ 9 (1a) BauGB)
6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit §86 BauO NW)

HINWEISE

- I Altlasten
- II Überschwemmung
- III Immissionsschutz
- IV Baumschutz
- V Denkmalschutz
- VI Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen
- VII Allgemeines
- VIII Bau- und Planungsberatung

BEGRÜNDUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

0. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Bebauungsplan wird im Süden von der Südseite der Flurstücke 122, 123 und 519 der Flur 24, im Westen vom 'Alten Fluß' und von der Westseite des Flurstücks 519 der Flur 24, im Norden von der 'Herforder Straße' und im Osten vom 'Steinweg' begrenzt.

Für die genauen Grenzen des Plangebietes sind die Grenzeintragungen im Bebauungsplan –zeichnerische Festsetzungen– verbindlich.

Dieser Bebauungsplan (Teilplan 2) überlagert den alten Bebauungsplan Nr. 01.38 'Herforder Straße / Steinweg', der in diesem Teilbereich dann unwirksam wird.

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

(1)

Als Art der baulichen Nutzung wird für Teilbereiche des Plangebietes gemäß § 6 BauNVO 'Mischgebiet' (MI) festgesetzt. Die Mischgebiete werden gemäß § 1 (4) BauNVO in MI¹, MI², MI³ gegliedert.

MI¹

In den Mischgebieten mit der Kennzeichnung MI¹ sind nur Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 (2) Nr. 2 BauNVO) und sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 (2) Nr. 4 BauNVO) zulässig.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO wird festgesetzt, dass nachfolgende Arten von Nutzungen und Ausnahmen, die in 'Mischgebieten' zulässig bzw. vorgesehen sind, nicht zugelassen werden:

MI²

Einzelhandelsbetriebe (§ 6 (2) Nr. 3)

Gartenbaubetriebe (§ 6 (2) Nr. 6)

Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7)

MI³

Gartenbaubetriebe

Tankstellen

(2)

Gemäß § 1 (9) i. V. m. § 1 (4) u. (5) BauNVO sind Einzelhandelsgeschäfte und –betriebe nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und einer maximalen Geschossfläche von 1000 qm zulässig. Nah-, Vollversorger und Discounter sind ausgeschlossen.

(3)

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden in diesem Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß und die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (H_{max}) entsprechend der Darstellung in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt.

Gemäß § 18 (1) BauNVO bezieht sich H_{max} auf die Gebäudehöhe (höchstes Bauteil des Gebäudes) über der natürlichen Geländeoberfläche des gewachsenen Bodens (d.h. der unveränderten Erdoberfläche). Die Gebäudehöhe ist am tiefsten Punkt des natürlichen Geländes an der Gebäudeaußenseite einzuhalten.

Bei der Errichtung von einzelnen Technischelementen (z.B. Fahrstuhlschacht, Lüftungskanal) sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmen bis zu 1,50 m zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

(1)
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im südwestlichen Bereich wird eine zusätzliche Gemeinschaftsfläche für Stellplätze festgesetzt.

(2)
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten über den 'Steinweg'.

4. Grünflächen und Bepflanzung als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a)

(1)
Jeweils für fünf Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum (Hainbuche, Stieleiche, Buche, Sommer- oder Winterlinde) mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 10 m² Größe vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern/Stauden wie z.B. Efeu oder Sträuchern zu bepflanzen ist. Die Bäume sind vor Schäden durch PKW-Verkehr zu schützen.

(2)
Unversiegelte Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Sie sind dazu mit standortgerechten, heimischen Gehölzen flächig oder in Gruppen im Wechsel mit Staudenbeeten, Wiesen oder Extensivrasen gärtnerisch anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Für die Gehölzflächen sind Haselnuss, Hainbuche, Stieleiche, Weißdorn, Hundsrose, Wasser-Schneeball, Sal-Weide und Eberesche zu verwenden.

(3)
Die Stellplätze sind nur als Pflasterflächen mit Fugenabstand, Schotter- oder Kiesfläche, wassergebundene Decke, Fläche mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster zulässig. Asphaltierte Flächen oder Flächen gleichen Versiegelungsgrades sind unzulässig.

5. Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) (§ 9 (1a) BauGB)

(1)
Im Bereich der Vorhabensfläche ist ein Ausgleich des Eingriffs mangels Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

(2)
Eine externe Kompensationsmaßnahme von 613 m² wird am Südrand des Stadtgebietes von Lemgo durchgeführt. Eine Ackerfläche wird in eine Streuobstwiese umgewandelt, was zu einer Wertsteigerung auf der Fläche um den Faktor 5 führt (Acker: Grundwert = 2, Obstwiese: Grundwert 30 Jahre nach Anlage = 7). Die Fläche wird mit einer Rasensaatgutmischung für frische und nährstoffreiche Standorte eingesät und zu einem extensiv zu nutzendem Grünland entwickelt.
Auf der Fläche werden heimische hochstämmige Obstbäume in einem Abstand von 10 m angepflanzt.
HINWEIS: Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Lemgo.

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

(1) Gebäudehöhen

Gemäß § 18 (1) BauNVO gilt als Gebäudehöhe $H_{\max}$ das Maß vom Erdgeschoss, Oberkante des Fertigfußbodens (OKFFEG) bis zum höchsten Bauteil des Gebäudes.

Das dritte Geschoss darf nur als Staffelgeschoss ausgeführt werden. Dieses muss mindestens 1,50 m Abstand zu allen Gebäudeaußenwänden einhalten.

(2) Sockelhöhe

Das Maß von Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) bis zum tiefsten Punkt des natürlichen Geländes an einer Gebäudeaußenseite darf maximal 0,4 m betragen.

(3) Einfriedungen

Straßenseitige Grundstücksgrenzen dürfen nur heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m eingefriedet werden. Hinter diesen Hecken sind grundstücksseitig zusätzliche andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig.

(4) Geländeänderungen

Geländeänderungen sind unzulässig. § 9 (3) BauO NRW findet weiterhin Anwendung.

Unbelasteter Bodenaushub kann nur zum Ausgleich von Bodenunebenheiten verwertet werden. Er darf nur parallel zum gewachsenen Geländeverlauf (jedoch nur in einer Höhe von +/- 0,20 m bezogen auf das natürliche Gelände) eingebaut werden. Zu den Grundstücksgrenzen muss ein fließender Übergang erfolgen.

(5) Werbeanlagen

Fassadenwerbeanlagen sind nur im Erdgeschoss zulässig und müssen mindestens 0,20 m unter Oberkante Brüstung des 1. Obergeschosses enden.

Die folgenden Flächenmaße beziehen sich auf das die Werbeanlage umschließende Rechteck:

Bei einer Frontbreite von bis zu 8 m sind Werbeanlagen von insgesamt nicht mehr als 1,5 qm Größe zulässig.

Bei Frontbreiten von mehr als 8 – 11 m sind Werbeanlagen bis insgesamt 2 qm Größe zulässig.

Bei Frontbreiten von mehr als 11 m sind Werbeanlagen bis insgesamt 2,5 qm Größe zulässig.

Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,80 m über die Gebäudefront hausragen und in ihrer Höhe nicht größer sein als 1,00 m. Bestimmungen der Landesbauordnung über Anlagen zur Außenwerbung §§ 13 und 19 Abs. 2 BauO NRW bleiben hiervon unberührt. Die Werbeanlagen müssen ebenfalls mind. 20 cm unter Oberkante Brüstung 1. Obergeschoß enden.

Freistehende Werbeanlagen sind im straßenseitigen Grundstücksbereich bis zu einer Tiefe von 3 m parallel zur Straße nicht zulässig.

Die zulässige Werbefläche an Fassaden vermindert sich um die Fläche freistehender Werbeanlagen.

Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht (z.B. Anlagen mit Phasenschaltung oder laufendem Licht) sind unzulässig.

HINWEISE

I Altlasten

Nach jetzigem Erkenntnisstand (August 2005) sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Östlich des Steinweges – außerhalb des Plangebietes – befindet sich der Altstandort „Tanklager Steinweg“ (39 19 SG 72). Auswirkungen auf den überplanten Bereich sind nicht zu erwarten.

II Überschwemmung

Das Plangebiet liegt zu einem großen Teil im Überschwemmungsgebiet der „Bega“. Im Zuge des überörtlichen Hochwasseraktionsplanes Werre (StUA Minden 2001) ist für diesen Teilbereich –ausgehend von der „Bega“ - ein Hochwasserrisiko ermittelt worden. Überschwemmungsgebiets-Grenzen sind im Bebauungsplan dargestellt (Natürliches Überschwemmungsgebiet HW 100). Wasserspiegellagen können im Tiefbauamt nachgefragt werden.

Gemäß § 31a Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 9.5.2005 ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.

Gegenwärtig wird in Abstimmung mit den Aufsichtsbehörden eine Planung zur Sicherung der bebauten Talauflage erarbeitet. Zielsetzung ist dabei der weitgehende Hochwasserschutz entlang der „Bega“ im Bereich der Stadt Lemgo, so dass das Bebauungsplangebiet durch die Umsetzung der Planung künftig hochwasserfrei sein wird.

Im Nordwesten grenzt der „Alte Fluß“ an das Plangebiet. Im Rahmen des westlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.09 „Marktkauf“ wird ein Gewässerausbau betrieben, der den Hochwasserschutz der angrenzenden Gebiete zum Ziel hat. Die Planung wird kurzfristig umgesetzt.

Auf Grund der Höhenlage ist das Bebauungsplangebiet von Ausuferungen des „Alten Flusses“ (HW 100) nicht betroffen.

III Immissionsschutz

Das Büro AKUS GmbH hat für das Bebauungsplangebiet eine schalltechnische Stellungnahme verfasst. Die Untersuchung ergab, dass bei der geplanten Büronutzung die Stellplatznutzung im rückwärtigen Bereich zu einer Richtwertunterschreitung von mindestens 6 dB(A) führt und somit als unkritisch bewertet wird [siehe Stellungnahme, Anlage 2]. Aus diesem Grund werden keine Maßnahmen zur Lärminderung festgesetzt. Im Falle einer anderen - als im Gutachten angenommenen - Nutzung des neu geplanten Gebäudes hat ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Neuprüfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu erfolgen.

[siehe Schalltechnische Stellungnahme, Anlage 2]

IV Baumschutz

Für das Plangebiet ist die „Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Alten Hansestadt Lemgo“ in der rechtsgültigen Fassung verbindlich.

V Denkmalschutz

Im nördlichen Bereich des Plangebietes liegen der Friedhof St. Johann und eine südlich angrenzende Grünfläche, die zusammen als Denkmal geschützt sind.

Es ist nicht klar, wie die nächste Umgebung um die Kirche (auf jeden Fall aber die Keimzelle der späteren Gesamtstadt Lemgo) im Hochmittelalter ausgesehen hat, doch ist damit zu rechnen, dass sich die dörfliche Sied-

lung der vorstädtischen Zeit nicht nur zur Stadt hin, sondern auch auf den übrigen Seiten des Kirchplatzes befunden hat und nach der Gründung der Altstadt in diese verlagert wurde.

Um mögliche Spuren einer vorstädtischen Siedlung erfassen und dokumentieren zu können, ist bei Bodeneingriffen im gesamten Bebauungsplan das Westfälische Museum für Archäologie – Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege – vier Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen (Tel.: 0521-52002-50), damit eine baustellenbegleitende Untersuchung eingeplant werden kann.

Weiterhin sind generell bei Erdarbeiten entdeckte kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) 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 (gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes) und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

VI Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Für das Plangebiet ist die Satzung der Stadt Lemgo zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a BNatSchG verbindlich.

VII 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.

VIII Bau- und Planungsberatung

Es wird den Bauherren und -frauen und den Architekten, bzw. Architektinnen unbedingt empfohlen sich bezüglich der Ableitung des Niederschlagswassers im Tiefbauamt, Sachgebiet Stadtentwässerung und bezüglich der Gestaltung und Stellung der Gebäude im Amt für Stadtentwicklungsplanung (Planungsamt) zu informieren und beraten zu lassen.

Lemgo, 26.04.2006


Dr. Austermann, Bürgermeister

