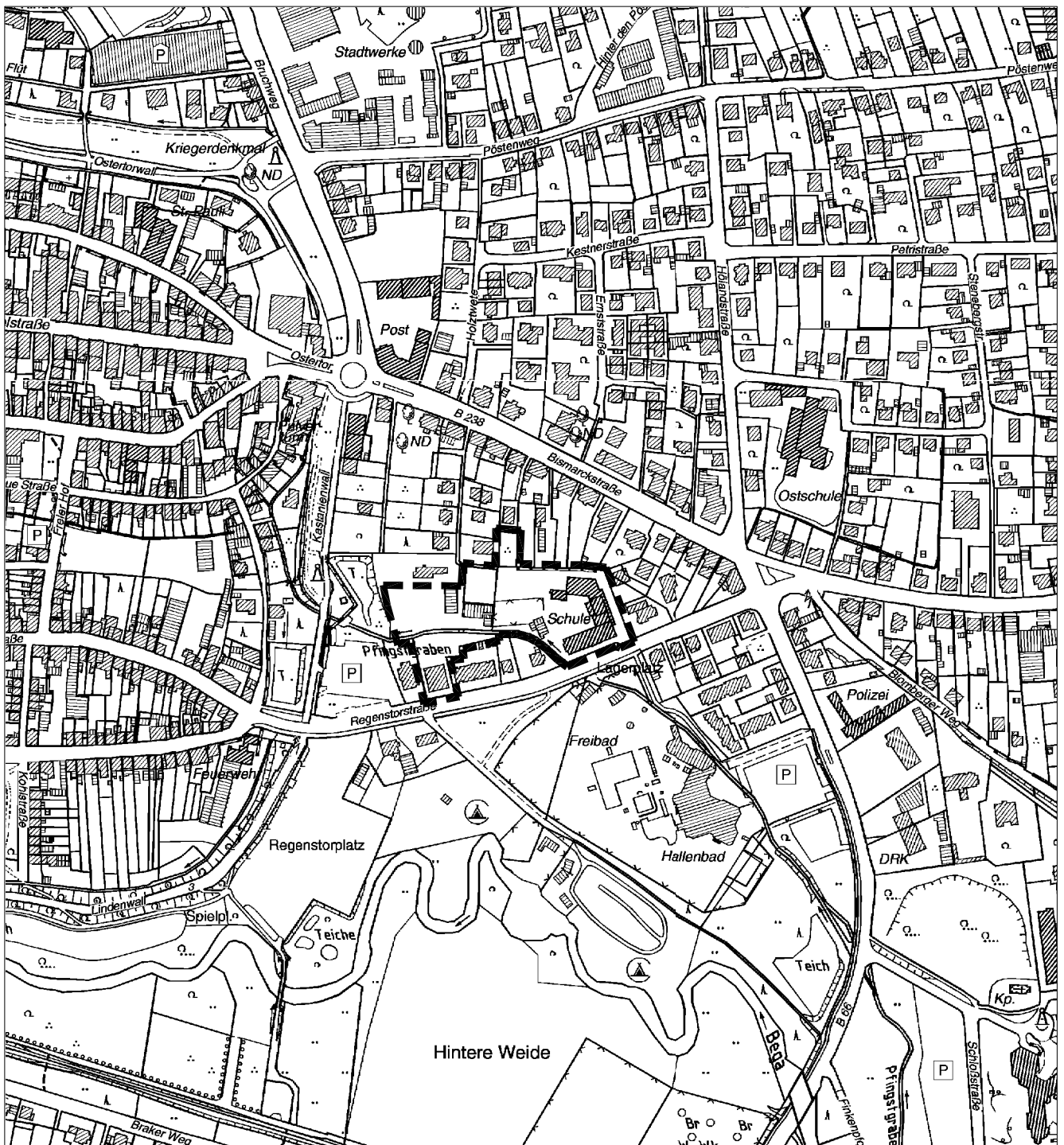




Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.16 "August-Hermann-Francke-Schule"

Textliche Festsetzungen



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 27 01.16 „August-Hermann-Francke-Schule“
der Alten Hansestadt Lemgo**

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW -) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) , zuletzt geändert durch Gesetz v. 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 950)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

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), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S.926) zuletzt geändert durch Art. 3 UmweltÄndG vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)

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 Art. 3 G v. 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV -) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Art. 3 G v. 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

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 (MBI. NRW S. 659)

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 259 des Zweiten Befristungsgesetzes vom 5.4.2005 (GV. NRW. S.274)

Alle Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen aktuellen Fassung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

die zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanzV 90 im Maßstab M 1:1.000 und der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 BauGB) sowie die textlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Begründung zum Bebauungsplan und die Prüfung der Umweltbelange und des Artenschutzes sowie das Lärmgutachten sind als Anlagen der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigefügt.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

Wohngebäude,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

Gartenbaubetriebe,
Tankstellen.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

Es erfolgt die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

2.1 Stellplätze, Garagen und Carports: Garagen, Stellplätze und Carports sind im **WA** nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind im allgemeinen Wohngebiet Stellplätze,

Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht vor der vorderen, d.h. straßenseitigen Baugrenze.

2.2 In den Gemeinbedarfsflächen sind nur Stellplätze in den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig (Gemeinschaftsstellplätze).

2.3 Nebenanlagen sind gem. § 14 BauNVO im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung)

Die festgesetzte Grundflächenzahl nach § 17 (1) BauNVO beträgt im WA 0,4 und in der Gemeinbedarfsfläche 0,4 bzw. 0,8 für die Bestandsbebauung der Schule.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Firsthöhe wird am fertig gestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut (First) gemessen.

Gemäß § 18 (1) BauNVO wird festgesetzt: Bezugspunkt der Höhenfestsetzung im WA ist der Mittelwert aus den beiden nächstgelegenen, im Plan gekennzeichneten Bezugspunkten in NN.

Bezugspunkt der Höhenfestsetzung für die Sporthalle und die Mensa in der westlichen Gemeinbedarfsfläche ist die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Höhenentwicklung (Schnitt 200) und die darin dargestellten Höhen des Geländes, des OK FFB und der Firsthöhen.

Bezugspunkt der Höhenfestsetzung des Bestandsgebäudes der Schule in der östlichen Gemeinbedarfsfläche ist das vorhandene, unveränderte Gelände des Baugrundstücks.

Die gemäß Hochwasseraktionsplan Werre / Bega für den Pfingstgraben maßgeblich hochwasserfreie (BHQ 100) Höhe von 97,14 m. ü. NN ist zu beachten.

Bei geneigter Geländeoberfläche ist die Gebäudehöhe von dem Maß zu bestimmen, das sich als Mittel aus allen Gebäudeseiten ergibt.

4. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen

Bauweise

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung)

Als Bauweise wird festgesetzt: offene bzw. abweichende Bauweise. Für die abweichende Bauweise wird bestimmt, dass Baukörperlängen von über 50 m zulässig sind.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft

Der Pfingstgraben wird als Wasserfläche festgesetzt.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.1 Es wird ein **Geh- und Leitungsrecht** zugunsten der Allgemeinheit/des Leistungstrassenträgers zum Erreichen des Spielplatzes im Norden des Plangebietes festgesetzt.

6.2 Zudem wird ein **Geh- und Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten der Schulbenutzer und des Leistungstrassenträgers zum Erreichen der Sporthalle und der Mensa (Fläche für den Gemeinbedarf) von der Regenstorstraße nach Norden über das WA- Grundstück (WA-Gebiet) festgesetzt.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen

7.1 Kennzeichnung Immissionsschutz Ziffer (1) im Plan

Für die Neubebauung muss bei der Planung und Festlegung der Grundrisse berücksichtigt werden, dass auf der Nord- und Ostseite im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss keine schutzbedürftigen Räume, wie z.B. Schlafzimmer, Wohnzimmer, Wohn- / Essküchen etc. vorgesehen werden können. Auf der Nord- und Ostseite müssen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Räume ohne Schutzanspruch, wie z.B. Bäder, WC, reine Küchen, Treppenhaus, Flure, Abstellräume etc. vorgesehen werden. An den gekennzeichneten Gebäudefronten sind daher ausschließlich Fenster von untergeordneten Räumen wie vorstehend vorzusehen. Diese Gebäudeseiten sind im Plan mit einer Dreieckssignatur und einer Maßnahmennummer (hier Ziffer (1)) gekennzeichnet. Die Maßnahme ist in den textlichen Festsetzungen verankert.

Die Gebäude sind grundrissseitig so zu gestalten, dass ausschließlich an den der Stellplatzanlage abgewandten Seiten, Fenster von zum ständigen Aufenthalt gedachten Wohn- und Schlafräumen angeordnet sind. Die Maßnahmen zum vorbeugenden, passiven Lärmschutz die mit der Dreieckssignatur und der Ziffer (2) im Plan gekennzeichnet sind zu beachten (siehe 8.2).

7.2 Kennzeichnung Immissionsschutz Ziffer (2) im Plan

Für die Neubebauung werden an der gekennzeichneten Fassadenseiten (Dreieckssignatur entlang der Regenstorstraße und Ziffer 2) zum vorbeugenden Verkehrslärmschutz Festsetzungen erforderlich.

Hiernach sind die Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster sowie schallgedämmte integrierte Lüftungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen. Außenwohnbereiche sind möglichst zu der von der Regenstorstraße abgewandten Seite anzuordnen.

Hinweise Immissionsschutz:

Folgende Maßnahmen sowie die Maßnahmen 7.1 und 7.2 sind in der Baugenehmigung der Sporthalle bzw. der Stellplatzanlage zu verankern und zu beachten. Diese Maßnahmen werden auch als durch den Vorhabenträger zu regelnde Maßnahmen in den Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

- Die Stellplatzanlage muss zur Nachtzeit (22 – 6 Uhr) für an- und abfahrende Pkw gesperrt werden, da ansonsten die vorgegebenen Beurteilungs- und Spitzenpegel im Bereich der Wohnbebauung überschritten werden.
- Der Zu- und Abgang von Personen über die Zufahrt zur Stellplatzanlage von der Regenstorstraße ist zur Nachtzeit ebenfalls zu unterbinden.
- Maßnahmen an und in Gebäuden zum passiven Schallschutz und zur Grundrissgestaltung (Festsetzung Nr. 7.1 und 7.2)

8. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Beidseitig dieses Pfingstgrabens ist ein Uferrandstreifen von 5,00 m Breite ab Grabenoberkante vorzusehen. Der Randstreifen ist von baulichen Anlagen, die den Hochwasserabfluss behindern können, freizuhalten. Ausnahmsweise sind einzelne Teile von nicht überdachten Stellplätzen und der befestigten Feuerwehraufstellfläche, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet, im Uferrandstreifen zulässig, soweit das bisherige Geländeniveau beibehalten wird und der Hochwasserabfluss nicht behindert wird.

Der Uferrandstreifen ist durch Anpflanzungen gestalterisch aufzuwerten. Die Gestaltung und Bepflanzung ist im Einzelnen abzustimmen und bei Bauantragstellung in einem Grünplan darzustellen.

Hinweise

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.

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 Gemeinde 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.

Hochwasserschutz

Der südliche Bereich des Grundstücks befindet sich im Überschwemmungsgebiet des Pfingstgrabens. Nach dem Hochwasseraktionsplan Werre/ Bega (Bezirksregierung Detmold) ist für den Hochwasserabfluss (BHQ 100) der Bega eine Wasserspiegellage von 96,64 m ü NN zu erwarten. Unter Hinzurechnung eines Freibordes von 50 cm ist für die Neubebauung die Höhe von 97,14 m ü NN maßgeblich.

Lemgo, den 15.06.2010

ALTE HANSESTADT LEMGO

gez. R. Austermann

(Dr. Reiner Austermann)

Bürgermeister