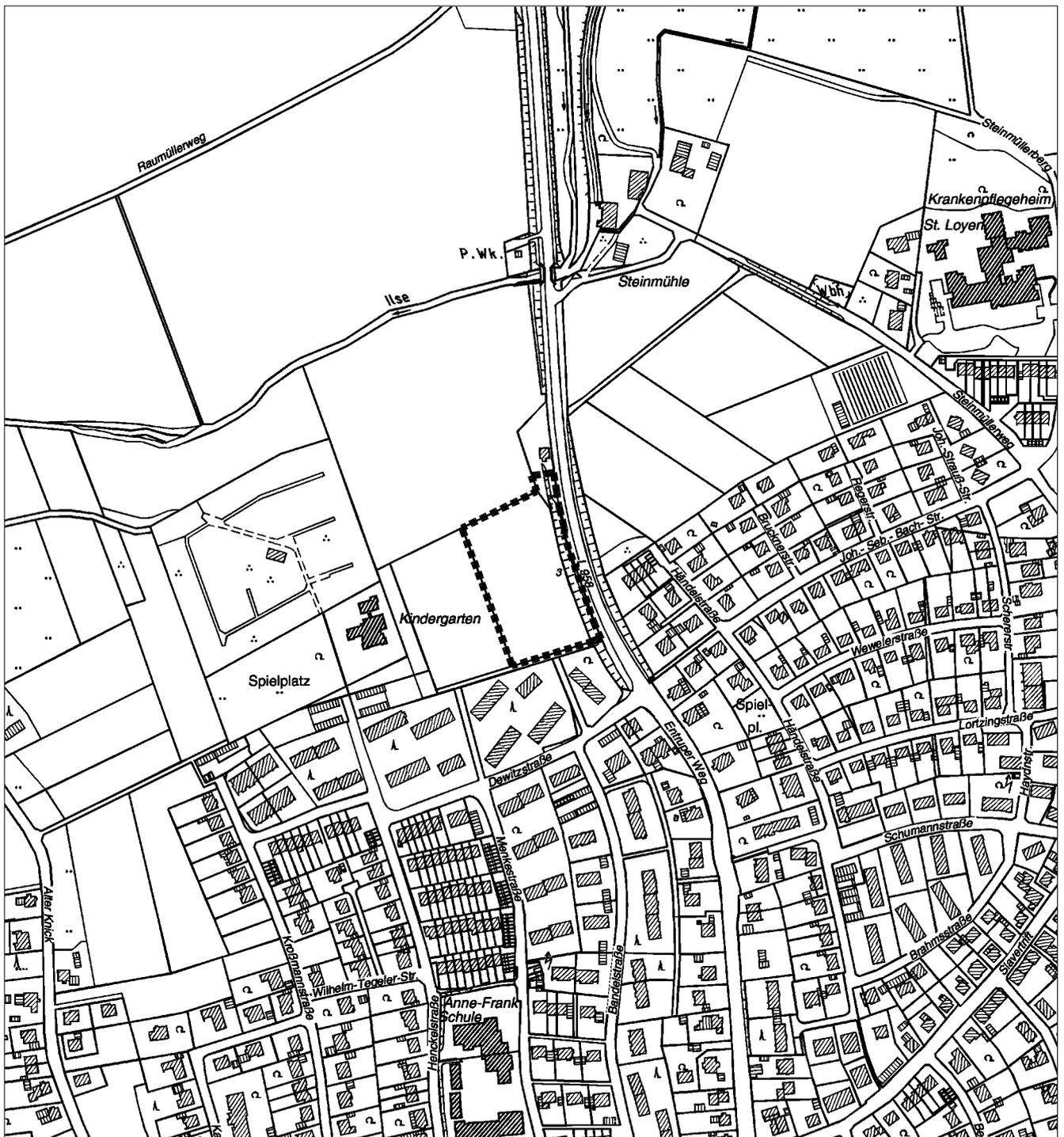




Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.08 "Entruper Weg / Dewitzstraße"

Textliche Festsetzungen



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 27 01.08 „Entruper Weg / Dewitzstraße“
der Alten Hansestadt Lemgo**

Textliche Festsetzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan Nr. 27.01.08 „Nahversorger Dewitzstraße/Entruper Weg“ in der Alten Hansestadt Lemgo hat folgende Rechtsgrundlagen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2412) in der zurzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) 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 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 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) in der zurzeit gültigen Fassung.

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

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926) 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.

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568) in der zurzeit gültigen Fassung.

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) in der zurzeit gültigen Fassung.

Abstandserlass - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebiete und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände - Nordrhein-Westfalen - RdErl d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v.-VB5-8804.25.1 vom 02.04.1998 (MBI.NW. S. 744).

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

- die Zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:500
- die Textlichen Festsetzungen
- der Vorhaben- und Erschließungsplan (2 Pläne) inkl. Werbekonzeptplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB

Der Satzung beigefügt sind:

- die Begründung zum Bebauungsplan
- der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH aus Herford
- das Schallgutachten der DEKRA Industrial GmbH aus Bielefeld vom 21.03.2011.
- Das Baugrundgutachten der Dipl.-Ing. Scheu & Co. GmbH aus Lübbecke vom 11.02.2011 inklusive der Ergänzung vom 25.07.2011
- Berechnung der Umsatz-Kaufkraftrelation

Ergänzend zur Satzung wurde auf Basis des § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Die Fläche des Nahversorgers wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet für den Einzelhandel „SO Einzelhandel Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.
- 1.2 Die zulässige Verkaufsfläche wird auf maximal 1.250 m² Verkaufsfläche begrenzt.
- 1.3 Zentrenrelevante Sortimente sind untergeordnet zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Randsortiment zulässig. Die maximale Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente wird auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Zentrenrelevante Randsortimente sind nur innerhalb des Nahversorgungsmarktes zulässig. Eine Apotheke ist im „SO-Einzelhandel Lebensmittelmarkt (SO- EH)“ nicht zulässig.
- 1.4 Folgende Sortimente sind im „SO Einzelhandel Lebensmittelmarkt“ als nahversorgungsrelevante Sortimente lt. Lemgoer Liste zulässig:

Lebensmittel

- Obst/Gemüse
- Molkereiprodukte
- Wurst/Fleisch/Fisch/Feinkost
- Trockensortiment/Kolonialwaren (Kolo)
- Brot/Backwaren
- Tiefkühlkost
- Getränke

Drogerie- und Reformwaren

- Drogerieprodukte
- Reformwaren

Sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente

- Schnittblumen, Schreibwaren (Kiosksortiment)
- Reformwaren

- 1.5. Zentrenrelevante Randsortimente lt. Lemgoer Liste sind nur bis insgesamt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante (Rand-) Sortimente laut Lemgoer Liste sind:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel, Supermärkte, Verbrauchermärkte)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas/Porzellan/Keramik
- Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)

- Elektroartikel (Elektrokleingeräte)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)
- Sanitätswaren

- 1.6** Ausschluss von Fremdwerbung
Nicht zulässig sind Werbeanlagen, die der Fremdwerbung zu dienen bestimmt sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Grundflächenzahl gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche wird im „SO Einzelhandel Lebensmittelmarkt“ mit 0,8 GRZ als Obergrenze festgesetzt.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 auf ein Vollgeschoss begrenzt.
- 2.3 Die Höhe wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 auf maximal 9,00 m begrenzt.

Die Höhe wird bemessen an dem Abstand der mittleren Geländehöhe des südlichen Grenzverlaufes des Flurstücks 530 bis zur Oberkante des höchsten Punktes der Attika. Die Bezugspunkte zur Bestimmung der mittleren Geländehöhe sind in der Planzeichnung an der Südgrenze dargestellt. Die mittlere Geländehöhe des südlichen Grenzverlaufes ist der Mittelwert aus den beiden nächstgelegenen im Plan festgesetzten Höhenpunkten.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Baukörper innerhalb des Baufensters wird nicht begrenzt.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Stellplätze
Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Zweck der Warenausgabe dienen (z. B. Behelfsbauten für Verkaufswagen) sind nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Stellflächen sowie im Bereich der Eingänge zum Nahversorger zulässig.

Nebenanlagen für die Versorgung des Sondergebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen, auch soweit für sie im

Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden, sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

5. Flächen für den Verkehr

(§ 6 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Plandarstellung festgesetzten Verkehrsflächen werden als öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

6. Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Gemäß Plandarstellung werden ein Regenrückhaltebecken mit einem maximalen Volumen von 60 m³ zur Drosselung des Niederschlagswassers sowie eine Versickerungsanlage im nördlichen Plangebiet festgesetzt. Abweichungen von diesem Entwässerungskonzept auf Basis der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Varianten sind zulässig, wenn die Stadtentwässerung Lemgo (SEL) fachtechnisch keine Bedenken äußert.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Ausgleich für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, soweit er nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann, erfolgt außerhalb des Plangebietes an der Bega, Gemarkung Hörstmar, Flur 1, Teil aus Flurstück 1 (3.260 m² Bega begleitender Streifen). Es sind 3.260 m² Intensivwiese/-Weide zu einem Ufergehölzstreifen an der Bega aufzuwerten. Im Durchführungsvertrag sind der Umfang, die Ausgestaltung der Maßnahme gemäß Umweltbericht und der zeitliche Ablauf der Maßnahme zusätzlich gesichert.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb von 2 Pflanzperioden ab Fertigstellung des Nahversorgers herzustellen und dauerhaft zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Folgende Schallschutzmaßnahmen und sonstigen technischen Vorkehrungen werden auf Basis des zugehörigen Schallgutachtens vom 21.03.2011 festgesetzt:

8.1 Errichtung einer Lärmschutzwand (parallel zum Marktgebäude) von der Entladerampe aus in nördliche Richtung mit einer Länge von ≥ 17 m und einer Höhe von $\geq 3,3$ m. Die genaue Lage ist in der Planzeichnung festgesetzt.

8.2 Die Fahrwege der Stellplatzanlage des Nahversorgers sind zu asphaltieren.

8.3 Zu Werbezwecken aufgestellte Fahnenmasten sind mit fest montierten Fahnen oder vergleichbaren Konstruktionen auszuführen, um schlagende Geräusche (Yachthafeneffekt lt. Gutachten) durch die Fahnen und Befestigungen zu minimieren.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.1 Gehölzpflanzung

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Gehölzen der unter 9.3 stehenden Pflanzliste zu bepflanzen.

Die Gehölze sind in versetzten, mehrreihigen Pflanzreihen (Reihenabstand 1,50 m) mit einem pyramidalen Aufbau in Gruppen anzulegen. Der Abstand der Gehölze in den Reihen ist mit maximal 2,00 m anzulegen. Verwendung finden nur die u. a. Gehölze als Sträucher oder Heister. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens fünf verschiedene Arten zu pflanzen.

9.2 Baumpflanzung

Innerhalb der Flächen mit Bindung für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind gemäß Planzeichnung mindestens sieben einheimische, standortgerechte Laubbäume (Hochstamm) der nachfolgenden Pflanzliste (siehe 9.3) mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über Erdboden, anzupflanzen.

9.3 Begrünung nicht überbaubarer Flächen

Die unversiegelten Grundstücksflächen sowie die in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen sind bis auf notwendige Zuwegungen zu Gebäuden und Stellplätzen dauerhaft zu begrünen. Sie sind dazu mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen flächig oder in Gruppen in mögliche Wechsel mit Staudenbeeten, Wiesen- oder Extensivrasen gärtnerisch anzulegen.

Pflanzliste:

Bäume		Sträucher	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Acer campestre	-Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	- Buche	Corylus avellana	Hasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Quercus petraea	Traubeneiche	Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Quercus robur	Stieleiche	Prunus spinosa	Schwarzdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa canina	Hundsrose
Tilia cordata	Winterlinde	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Prunus avium	Vogelkirsche	Viburnum opulus	Schneebal

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von 2 Pflanzperioden ab Fertigstellung des Nahversorgers auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten oder bei Verlust entsprechend der Pflanzliste nachzupflanzen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN ZUR GEBÄUDEGESTALTUNG

(Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

11. Dachgestaltung

11.1 Für die Hauptkörper werden Flachdächer 0 bis 6° festgesetzt.

11.2 Für die Eingangsbereiche (Windfänge) werden ausnahmsweise nach Abstimmung andere Dachformen und Neigungen zugelassen.

11.3 Als freistehende Werbeanlagen sind folgende Werbeanlagen zulässig:

1 Standpylon 4,50m Breite x 7,70 m Höhe

1 Einfahrtsstele 1,50m x 3,50m Höhe

3 Fahnenmasten max. 8 m Höhe

11.4 Werbeanlagen an der Fassade sind zulässig. Es gilt das zum Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügte Werbekonzept für die Fassadenwerbung. Weitere Werbeanlagen sind nicht zulässig.

12. 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.

HINWEISE

1. Altlasten

In dem Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Das Gebiet ist im Altlastenkataster der Stadt Lemgo nicht eingetragen.

2. Baumschutz

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

3. Denkmalschutz

Hinweise auf kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde sind ebenfalls nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Bodenbefunde oder Befunde wie z. B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenfunde, Knochen oder Fossilien entdeckt werden, ist nach § 15 und § 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: (05231) 99 25-0, Fax: (05231) 99 25-25 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. **Wasserschutzgebiet/Hochwasserschutzplanung**

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und berührt keine Hochwasserschutzplanung.

5. **Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen**

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

6. **Durchführungsvertrag**

Ergänzend zur Satzung wurde 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 und darf in seinen Inhalten nicht die Grundzüge der Planung berühren.

7. **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.

Bad Oeynhausen den 5.9.2011

Wesertal GmbH



A. Kohl

Lemgo, den 06.09.2011

ALTE HANSESTADT LEMGO



(Dr. Austermann)
Bürgermeister

