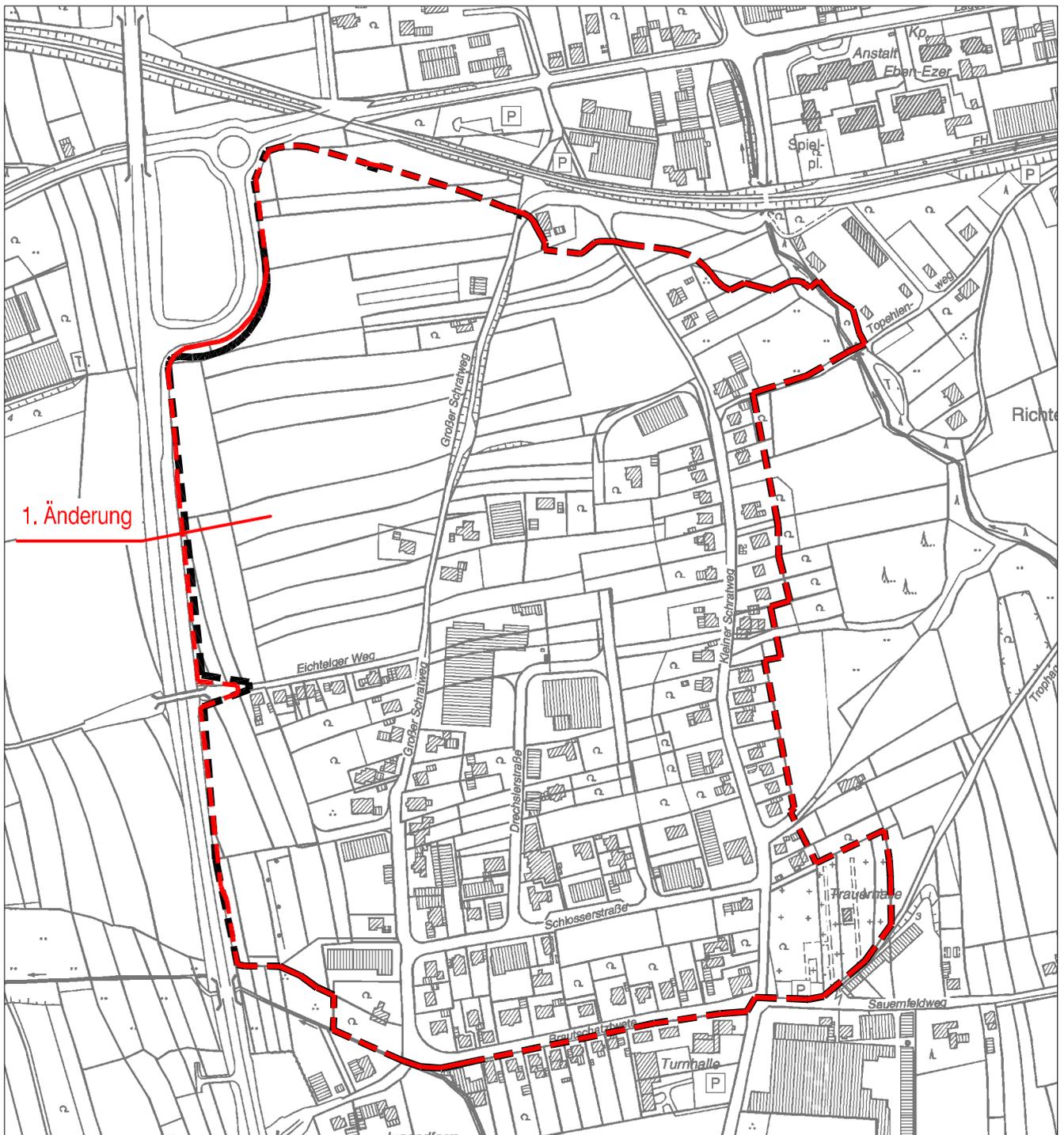




Bebauungsplan Nr. 26 01.33 "Schratwege"

1. Änderung

Textliche Festsetzungen



1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 01.33 „Schratwege“ der Alten Hansestadt Lemgo

Textliche Festsetzungen

Der rechtskräftige Ursprungsplan aus 2004 wird mit der 1. Änderung Schratwege für den gesamten Geltungsbereich aktualisiert und geändert. Der Ursprungsplan aus 2004 bleibt bestehen, falls die 1. Änderung evtl. nicht rechtskräftig würde oder im Wege der Normenkontrolle außer Kraft tritt. Die 1. Änderung Schratwege ist jedoch für sich rechtlich selbständig, so dass der Ursprungsbebauungsplan aus 2004 überlagert wird. Die 1. vereinfachte Änderung im Plangebiet (Rechtskraft 12.10.2009) wurde in die 1. Änderung integriert. Aus vorstehenden Gründen wird diese jedoch nicht aufgehoben.

Information: *Der Ursprungsplan aus 2004 wurde zum besseren Verständnis mit gleichen Inhalten in eine gegenüberstehende Darstellung (Alte Planung – 1. Änderung) übernommen. In diesem Zuge wurde er auch plangrafisch aktualisiert, inhaltlich aber unverändert übernommen worden. Das Original aus 2004 ist während der Offenlage auf Anfrage einsehbar. Weiterhin steht es im Internet unter www.lemgo.de zur Einsicht bereit.*

Rechtsgrundlagen

Alle Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen aktuellen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW -) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.12. 2011 (GV. NRW. S. 685)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)

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. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 9 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 15 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

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. 5 Abs.30 Gesetz v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

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 (MBL. 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)

Bestandteil des Bebauungsplanes:

Satzungsbestandteile:

- Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanzV 90 im Maßstab M 1 : 1.000 (Planstand Juni 2012)
- textliche Festsetzungen – Stand Juni 2012

Beigefügt zur Erläuterung:

- Begründung zum Bebauungsplan- Juni 2012
- *Umweltbericht inkl. Ausgleichsflächenberechnung und -konzept als gesonderter Teil der Begründung (Anlagen 1a, 1b, 1c, Mai 2012)*
- *Artenschutzgutachten (Anlage 2- Mai 2012)*

Als Teil des Abwägungsmaterials ist weiterhin beigefügt:

- *Anlage 3 : Übersichtsplan Regenentwässerung, SMI Bielefeld, März 2012*
- *Anlage 4 : Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 01.33 Schratwege, TÜV Nord, 1999*
- *Anlage 5a: Schalltechnisches Gutachten Planfeststellungsverfahren (PFV) Südring, AKUS GmbH, Juli 2000*
- *Anlage 5b: Aktualisierung schalltechnisches Gutachten PFV Südring bis zum Jahr 2015, AKUS GmbH, 09/2003*
- *Anlage 6 : Verkehrliche Kennwerte 1.Änd. 01.33 Schratwege, PGT Umwelt und Verkehr GmbH Hannover, 02/2012*
- *Anlage 7.1 : Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änd. 01.33 Schratwege, TÜV Nord, Hannover, 03/2012*
- *Anlage 7.2 : Ergänzung Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord, Hannover, 05/2012*
- *Anlage 8 : Auszug RASt 2006, Kapitel 6.39.3 Sichtdreiecke*
- *Anlage 9 : Übersicht Ausgleichsmaßnahme Bega-Aue*

Die DIN 18920 ist beim städtischen Eigenbetrieb Forst und Grün zu den Öffnungszeiten einsehbar

Abgrenzungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.33 „Schratwege“ erfasst ein Teilgebiet der Stadt Lemgo, das wie folgt begrenzt wird:

- Im Norden: von der Südgrenze des geplanten Südringes und im weiteren Verlauf vom südlichen Wallfuß des Südringes
- im Osten: von der östlichen Grenze des Flurstücks 119 in der Flur 63, im weiteren Verlauf von der Nordgrenze des Topehlenwegs (Flur 63, Flurstück 117) und weiter von der Straße „Kleiner Schratweg“ einschließlich der davon östlich angrenzenden Grundstücke
- im Süden: von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Brautschatztwete und durch die Nordgrenze des Laubker Baches, sowie der Nordgrenze der Flurstücke 363, 52, 53, 583 (ehm. 54) in der Flur 64
- im Westen: von der östlichen Begrenzungslinie der B 238n

Für die genauen Grenzen des Bebauungsplanes sind die Grenzeintragungen des Bebauungsplanes in der Planzeichnung verbindlich.

Im Zuge der 1. Änderung erfolgt eine Anpassung des Geltungsbereiches an die neu vermessenen Grenzen der B 238n und an das Planfeststellungsergebnis der B 238n. Die Anpassung ist geringfügig.



Textliche Festsetzungen:

I. Art der baulichen Nutzung:

1.
 - a) WA I o und WA II o § 4 BauNVO
 - b) MI I o und MI II o § 6 BauNVO
 - c) GE1 und GE 2 II o § 8 BauNVO
 - d) Z BA I o zweckgebundene bauliche Anlage –Friedhofskapelle –

2. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Arten von Nutzungen, die in den nachfolgend aufgeführten Gebieten allgemein zulässig sind, nicht zugelassen werden:

Mischgebiete § 6 BauNVO

Absatz 2 Ziffer 6:

Gartenbaubetriebe

Absatz 2 Ziffer 7:

Tankstellen

Absatz 2 Ziffer 8:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gewerbegebiete GE1 und GE 2 § 8 BauNVO

Absatz 2 Ziffer 3:

Tankstellen

Absatz 2. Ziffer 1:

Bordelle und bordellartige Betriebe, Swingerclubs

3. Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird hiermit festgesetzt, dass folgende Arten von Nutzungen, die in den nachfolgend aufgeführten Gebieten ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteile des Bebauungsplans werden und damit unzulässig sind:

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Abs. 3 Ziffer 4 und 5

Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Mischgebiete § 6 BauNVO

Abs. 3

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebiete

Gewerbegebiete GE1 und GE 2 § 8 BauNVO

Abs. 3 Ziffer 3

Vergnügungsstätten.

4. Einschränkung von Einzelhandel:

In den nachfolgend aufgeführten Gebieten werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe wie folgt beschränkt.

Mischgebiete § 6 BauNVO

In den Mischgebieten (MI) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Haupt- und Randsortimenten unzulässig (siehe nachfolgende Lemgoer Sortimentsliste).

Gewerbegebiete (GE1) § 8 BauNVO

In dem gekennzeichneten Gewerbegebiet (GE 1) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Haupt- und Randsortimenten unzulässig (siehe nachfolgende Lemgoer Sortimentsliste).

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente laut Lemgoer Sortimentsliste sind:**zentrenrelevant:**

- *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*

nahversorgungsrelevant:

- *Lebensmittel inkl. Getränke*
- *Reformwaren*
- *Drogerieartikel*
- *Schnittblumen*
- *Zeitschriften, Schreibwaren (Kiosksortiment)*

(Auflistung gemäß Einzelhandelskonzept Lemgo 2008 – Lemgoer Sortimentsliste, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, 2008, Seite 56)

Ausnahmsweise können in den Mischgebieten (MI) Nachbarschaftsläden, d.h. kleine Nahversorgungsäden sowie Kioske zugelassen werden, wenn sie 400 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten und ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß vorstehender Sortimentsliste anbieten.

5. **Ausschluss von Einzelhandel:**

In den mit GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsgeschäfte/ Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

6. Ausschluss von Fremdwerbeanlagen gemäß §1 Abs. 9 BauNVO:

Fremdwerbeanlagen sind im gekennzeichneten GE 1 und GE 2 entlang der B 238n (inkl. Ab- u. Auf-fahrtsarm) und entlang des Südringes (Beverley-Straße und Vandoeuve-Straße), soweit sie aus dem öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, nicht zulässig. In den übrigen Gebieten sind Fremdwerbeanlagen in den festgesetzten Baufenstern zulässig (siehe dazu auch III Nr.3). Für Fremdwerbeanlagen gelten die gleichen gestalterischen Festsetzungen wie für Werbeanlagen an der Stätte der Leistung (siehe dazu VI Nr.8)

II. Maß der baulichen Nutzung:

1. Für die bauliche Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan. Die Festsetzungen bestehen aus Baugrenzen *und der sich daraus ergebenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche*, der Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO, der Zahl der Vollgeschosse *und der festgesetzten Höhe der baulichen Anlage*.
2. Für die Gewerbegebiete (*GE1 und GE 2*) wird für die unmittelbar dem Gewerbe dienenden Bauten eine max. Traufwandhöhe von TH= 8,00 m festgesetzt. Die angegebene max. Höhe bezieht sich auf die Traufwandhöhe über gewachsenem Boden (d.h. der unveränderten Erdoberfläche). Die Traufwandhöhe ist an der bergseitig gelegenen Gebäudefront am höchsten Geländepunkt einzuhalten. *Als maximale Traufwandhöhe wird der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert.*
3. Bei der Errichtung von betrieblichen Nebenanlagen wie Schornsteine, Abgasanlagen, sonstige technische Aufbauten, die der Hauptnutzung unmittelbar dienen sind hinsichtlich der festgesetzten Traufwandhöhen Ausnahmen zulässig.
4. Für die eingeschossigen Gebäude im Plangebiet wird eine Firsthöhe auf max. 10,00 m festgesetzt.
5. Für die zweigeschossigen Gebäude im Plangebiet wird eine Firsthöhe von max. 11,50 m festgesetzt.
6. Die max. zulässige Firsthöhe wird bei geneigten Dächern definiert als Oberkante des Firstabschlusses, *bei flachgeneigten Dächern oder Flachdächern ist die Oberkante Attika oberer Bezugspunkt der Firsthöhe. In Bezug auf die Firsthöhe ist die festgesetzte Traufwandhöhe in den Gewerbegebieten zu beachten.*
7. Der untere Bezugspunkt zur Höhenbestimmung ist der Durchdringungspunkt der Gebäudeecke, die am höchsten Geländepunkt liegt, mit der gewachsenen Geländeoberfläche.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

1. *Für die Mischgebiete (MI) und allgemeinen Wohngebiete (WA) wird hiermit eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.*
2. *Gemäß § 22 (4) BauNVO wird abweichend von der offenen Bauweise festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) die Länge der einzelnen Baukörper nicht auf 50 m begrenzt wird.*
3. *Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis 30 cbm umbautem Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig. *Nebenanlagen bis 30 cbm (z.B. Gartengerätehaus, Holzstapel, etc.) sind auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche zulässig, soweit sie mit der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche in Einklang stehen (siehe auch V 1.1. c).*
5. Bauliche Anlagen wie wohnungszugeordnete Kinderspielplätze, Terrassen, Pergolen und überdachte Freisitze sind ebenfalls, wie vor, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig. Zur Straßenseite (vordere Grundstücksfläche d.h. Vorgarten) sind diese ebenfalls zulässig, allerdings nur innerhalb der Baugrenzen. *Innerhalb der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen ausgeschlossen.*
6. Bauliche Anlagen wie Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 Bau NVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. *Innerhalb der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen ausgeschlossen.*

IV. Flächen für den Verkehr und Gemeinbedarf:

1. Die Verkehrsflächen und öffentlichen Bedarfsflächen sind durch Rasterung, Farbgebung und Begrenzungslinien festgesetzt.
2. Die im Bebauungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie z.B. Fahrbahn, Schrammbord, Geh- und Radwege, Grünstreifen (*Darstellung in den Querschnitten*), haben nur informelle Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgesetzt, die auch für die endgültige Höhenlage der Erschließungsanlage maßgebend sind.
3. Die Böschungen sind zur Angleichung der Höhenunterschiede auf die privaten Grundstücksflächen zu übernehmen.
4. Entlang der B 238 – Westumgehung Lemgo- einschließlich des Auffahrtsarmes und *des Südringes (Beverley Straße und Vandoeuvre Straße)* wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

V. Maßnahmen der Grünordnung:

1. Festsetzung von Minderungsmaßnahmen

1.1. Begrünung von privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- a) ***Begrünung nicht überbauter Flächen***
Unversiegelte, nicht überbaubare Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.
- b) **Begrünung der Stellplatzflächen**
Jeweils auf fünf Stellplätzen ist ein hochstämmiger Baum der in der **Tabelle 7** aufgeführten Arten 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 qm Größe vorzusehen, die mit Rasen oder heimischen Bodendeckern/Stauden wie z.B. Efeu oder Taubnessel oder Sträuchern zu bepflanzen ist.

- c) **Private Grünfläche „Garten mit Großbäumen“**
Auf der festgesetzten privaten Grünfläche sind der Baumbestand und die Gehölzstrukturen zu erhalten und zu entwickeln. Bäume sind nur in Ausnahmefällen (z.B. Windbruch, Krankheiten, Stand-sicherheit etc.) in Rücksprache mit dem städtischen Eigenbetrieb Forst und Grün (FGL) zu fällen. Bäume und Gehölzstrukturen dürfen nur außerhalb der Brut- und Nistzeiten geschnitten und/oder ent-fernt werden. Die Anlage von Wegeflächen zur Bewirtschaftung der privaten Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche vereinbar. Regelungen zu baulichen Anlagen und Nebenan-lagen innerhalb der privaten Grünfläche sind unter III „überbaubare Grundstücksfläche“ festgesetzt.

1.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

- a) **Erhaltungsgebot**
In den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (z.B. Friedhofseinfassung, Butter-bach, Einzelbäume) sind vorhandene Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.
- b) **Schutz von Bäumen und Sträuchern während der Bauphase**
 Gehölzbestände sind vor den Auswirkungen der Baumaßnahme nach DIN 18920 und den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen zu schützen. Durch diese Siche-rungsmaßnahme werden mögliche Eingriffe in das Schutzgut Biotope und Arten vermieden. *Die DIN 18920 ist zu den Öffnungszeiten beim städtischen Eigenbetrieb Forst- und Grün, Stadt Lemgo, einseh-bar.*

1.3 Anpflanzung von Bäumen an Straßen, Pflanzgebote

- a) Entlang der Straßen sind *auf öffentlichen Flächen, an den festgesetzten Standorten*, ausschließlich Winterlinden (**Tabelle 8**) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm fachge recht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Festsetzung erfolgt gem. § 9 Abs. (1) Nr. 25a BauGB. *Die festgesetzten Baumstandorte können geringfügig verschoben werden, wenn städtebauli-che oder verkehrsplanerische Gründe dieses bedingen (z.B. Grundstückszufahrten, Sichtbereiche, Anordnung von Stellplätzen etc.)*
- b) *Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Pflanzgebotsfläche am Laubker Bach ist naturnah und strukturreich mit Baum- und Strauchpflanzungen aus standortheimischen Gehölzarten, wie in **Tabelle 9** aufgeführt, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

1.4 Öffentliche Grünflächen

- a) *Die in dunkelgrün mit „A“ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind naturnah und strukturreich mit Baum-/ Strauchpflanzungen aus standortheimischen Gehölzarten, wie in der **Tabelle 9** aufgeführt, im Wechsel mit Extensivrasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung der Grünflächen erfolgt gem. § 9 Abs. (1) Nr. 15 BauGB.*
- b) *Die in hellgrün mit „B“ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind mit einer Landschafts-rasemischung mit Kräutern (RSM 7.1.2) einzusähen. Einzelne Gehölzgruppen sind wie im Plan einge-zeichnet mit standortheimischen Gehölzarten, wie in der **Tabelle 9** aufgeführt, anzulegen und dauer-haft zu erhalten. Die Festsetzung der Grünflächen erfolgt gem. § 9 Abs. (1) Nr. 15 BauGB.*
- c) *die in hellgrün mit „C“ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind mit einer Landschaftsrasen-mischung mit Kräutern (RSM 7.1.2) einzusähen. Weiterhin sind in regelmäßigen Abständen - wie in der Planzeichnung angegeben - **Winterlinden** als Hochstamm zu pflanzen. Die Standorte der Bäume können geringfügig verschoben werden, wenn städtebauliche oder verkehrliche Gründe dieses erfor-dern.*

2. Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB

2.1. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes und am Butterbach

- a) *An der Westgrenze sowie nördlich des „Eichtelger Weges“ ist ein Gehölzstreifen auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen anzulegen (T-Linie im Plan).*
- b) Entlang des Butterbachs sind die bestehenden Gehölzbestände um weitere flächige Gehölzpflanzungen zur Schaffung von naturnahen Uferstrandstreifen zu ergänzen. Gehölzfreie Randstreifen und Säume sind mit einer Landschaftsrassenmischung mit Kräutern RSM 7.1.2 anzusäen. Zur Bepflanzung sind die in der **Tabelle 6** aufgeführten standortheimischen Strauch- und Baumarten im Verband von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.2. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich gem. §9 (1a) BauGB außerhalb des Plangebietes „Hörstmarer Wiesen“

- a) Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt sind außerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen. Die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in der Bega-Aue nordwestlich des Plangebietes im Bereich „Hörstmarer Wiesen“ der Flur 31, auf den Flurstücken 19, 20 teilweise, 21, 29, 30, 31, 180. *Dem Umweltbericht ist die zugrunde gelegte Eingriffsbilanzierung zu entnehmen.*
- b) Auf den aufgeführten Flurstücken sind folgende Biotopstrukturen durch Anpflanzung der in der **Tabelle 10** aufgeführten Gehölzarten durch Bodenarbeiten fachgerecht herzustellen oder der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen und dauerhaft zu erhalten:
 - Hartholz-Auenwald durch Anpflanzung von Einzelbäumen als Initialpflanzung (Stieleichen, Eschen, Schwarzpappeln, Traubenkirschen) und Sukzession,
 - artenreiches Grünland, weschselfeuchte Magerwiese oder Magerweide, Entwicklung durch Sukzession und extensive Bewirtschaftung,
 - Kopfweiden parallel des Erschließungsweges,
 - naturnaher Graben parallel der westlichen Grundstücksgrenze durch Profilaufweitung und Anpflanzung von Gehölzen,
 - naturnaher Laubwald mit Waldsäumen (Sukzessionsflächen), Waldmantelpflanzung und Kernpflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen.

3. Pflanzlisten

Tab. 6 Gehölzpflanzungen, Sichtschutzpflanzungen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Frühe Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Tab. 7 Solitäräume zur Bepflanzung der Stellplätze

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Tab. 8 Solitäräume zur Bepflanzung von Straßen

Deutscher Name	Botanischer Name
Winterlinden	<i>Tilia cordata</i>

Tab. 9 Gehölze zur Bepflanzung öffentlicher Grünanlagen

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Frühe Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hartriegel	<i>Cornus mas</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

**Tab. 10 Gehölzpflanzungen Ausgleichsmaßnahme „Bega-Aue“
Aufforstung Kernbereich**

Deutscher Name	Botanischer Name
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Waldrandbepflanzung

Feldahorn	Acer campestre
Haselnuss	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Esche	Fraxinus excelsior
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium

Uferrandstreifen

Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Aschweide	Salix cinerea
Frühe Traubenkirsche Einzelbaumpflanzung	Prunus padus
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Schwarzpappel	Populus nigra
Kopfweidenpflanzung	
Korbweide	Salix viminalis
Silberweide	Salix alba
Weißweide	Salix rubens

4. Umsetzung der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- 4.1 Minderungsmaßnahmen z.B. *Stellplatzbegrünung*, die Bestandteil der einzelnen Baugenehmigungen sind, müssen ca. 1 Jahr nach erfolgter Schlussabnahme der Baumaßnahme nachgewiesen werden. *Im Rahmen der Genehmigung sind die grünordnerischen Maßnahmen zeichnerisch in einem Plan dazu stellen.* Zu beachten ist dabei, dass Gehölzpflanzungen in der Wachstumsruhe in den Monaten Oktober bis April durchzuführen sind.
- 4.2 Minderungsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der Errichtung der Erschließungsstraßen stehen – Gräben und Mulden zur Versickerung und Ableitung von Oberflächenwasser, Rückhaltungen, *Baumpflanzungen* -, werden zeitgleich mit den Straßenbaumaßnahmen bzw. während der Wachstumsruhe unmittelbar nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahmen durchgeführt.
- 4.3 Die Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a BauGB und Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes werden in Abschnitten der geplanten Bebauung – jeweils zugeordnet - hergerichtet.
- 4.4 Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die öffentlichen Verkehrsflächen werden zumindest zeitgleich mit den Straßenbaumaßnahmen in der Bega-Aue auf dem Flurstück 20 realisiert. Die Entwicklung der übrigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffe durch Bebauung) erfolgt abschnittsweise entsprechend dem Umfang der genehmigten einzelnen Baumaßnahmen *ebenfalls auf den zugeordneten externen Ausgleichsflächen in der Bega-Aue nordwestlich des B-Plangebietes im Bereich „Hörstmar Wiesen“ der Flur 31, auf den Flurstücken 19, 20 teilweise, 21, 29, 30, 31, 180.*

Anmerkung: Durch die 1. Änderung ist keine zusätzliche Kompensationsmaßnahme erforderlich. Auf die Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht wird verwiesen.

VI. Gestaltung:

1. In den WA- und MI- Gebieten soll das Gelände in seiner natürlichen Höhenlage erhalten bleiben. § 9 (3) BauO NRW bleibt unberührt.
2. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen, zu messen ab Oberkante Erdgeschossfußboden bis zur gewachsenen, d.h. unveränderten Erdoberfläche. Ausnahmen werden zugelassen, wenn der Geländeverlauf dies erfordert. Es ist jedoch die vorgenannte 0,30 m Sockelhöhe an der bergseitig gelegenen Gebäudefront am höchsten Geländepunkt einzuhalten.
3. Dachneigungen
WA- und MI- Gebiete siehe Eintragung im Bebauungsplan. Ausnahmen können bei Anbauten, Nebenanlagen und Garagen zugelassen werden. Ungleiche Dachneigungen sind bei den Hauptgebäuden und *aneinandergebauten Gebäuden* unzulässig. Sind keine Dachneigungen im Plan festgesetzt, ist die Wahl der Neigung frei. Ungleiche Dachneigungen wie vorangehend festgesetzt sind dennoch ausgeschlossen. *Für Bauten, die unmittelbar dem Gewerbe dienen, sind Firstreiter oder Dachreiter, Aufbauten aus Glas bis 1,50 m Höhe zulässig, soweit diese für eine bessere Belichtung notwendig sind.*
4. Dachgauben
Dachgauben dürfen in ihrer Gesamtlänge die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Sie müssen von den Giebeln mindestens 2,0 m Abstand halten.
5. Behelfsbauten
Behelfsbauten, das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Baustoffplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappverkleidungen, Jute, Papierstoffen u.ä. dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden. Dazu rechnen insbesondere auch Verkaufswagen und –buden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.
6. Grundstücksumgrenzung
 - a) Einfriedungen (*auch Hecken*) an den Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. *Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass die Sichtverhältnisse (Nachweis über Sichtdreiecke gemäß RASt 2006) auf den Straßenverkehr insbesondere Fuß- und Radfahrer ein gehalten sind.*
 - b) An den seitlichen und an der hinteren Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 1,80 m sind *nur* Laubhecken zulässig. *Innenliegende, transparente Zäune sind zulässig, wenn sie mindestens einseitig, an der Außenseite zum angrenzenden Grundstück bepflanzt sind oder innenliegend, beidseitig bepflanzt ausgeführt werden.*
7. 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.
8. Werbeanlagen
 - a) Werbeanlagen z.B. Wechsellichtwerbung, Laufbandwerbung und Signalfarben, blinkende Werbung, sind nicht zulässig.

- b) *frei stehende Werbeanlagen (z.B. Pylone, Fahnen, Stelen, Werbetafeln o.ä.) die dem zugehörigen Betrieb dienen werden in ihrer Höhe auf maximal 8m begrenzt. Dieses gilt auch für Fremdwerbeanlagen in den Plangebietsbereichen in denen sie zulässig sind.*
- c) *Werbeanlagen auf Dächern, d.h. oberhalb der Traufe, sind unzulässig*
- d) *Bei Werbeanlagen an den Fassaden ist von den seitlichen Gebäudekanten und der Traufe mindestens ein 1,50 m breiter Abstand einzuhalten. Sie dürfen flächenmäßig jedoch nicht mehr als 50 % der Wandfläche einnehmen.*
- e) *Werbeanlagen dürfen Grünflächen und gärtnerisch gestaltetet Freibereiche nicht verdecken.*

VII. Hinweise:

Altlasten

In dem Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Die vorhandene Altablagerung südlich der Bahnunterführung liegt im Planfeststellungsbereich „Südring“. *Im Plangebiet befinden sich 6 Standorte die aufgrund gewerblich/industrieller Vornutzung als Flächen mit potentiell Bodenbelastungsverdacht einzustufen sind. Für diese Flächen wurde eine Erstbewertung auf einen möglichen Altlastenverdacht, in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde, durchgeführt. Die Überprüfung der 6 Standorte ergab keinen Verdacht auf Altlasten. Es handelt sich um relativ neue Gebäude und Betriebsstandorte. Davor waren es landwirtschaftliche Standorte. Besondere Altlastenpotenziale konnten nicht festgestellt werden. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.*

Baumschutz

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Alten Hansestadt Lemgo in der rechtskräftigen Fassung verbindlich. Gemäß § 2 Abs. 1 der Satzung (27.06.2000) gilt diese Satzung auch innerhalb der Grenzen eines Bebauungsplanes. Die Satzung gilt für Bäume, die auf Grund von Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten sind.

Denkmalschutz

Wenn bei Erarbeiten 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 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

Nördlich und nordwestlich des Plangebietes liegen mehrere archäologische Fundplätze der vorrömischen Eisenzeit und der römischen Kaiserzeit. Ihre Ausdehnung nach Süden bzw. Osten ist derzeit nicht bekannt. *Vor dem Bau der Zunftstraße wurde 2008/2009 eine archäologische Untersuchung ohne Befund durchgeführt. Im Nordwesten des Planungsgebietes befindet sich ein vorgeschichtliches Gräberfeld. Im Bereich der Auffahrt von der B 66 auf die B 238n (Westumgehung) wurde dieses 2002 dokumentiert (DKZ 3919, 53:1). Es ist nicht auszuschließen, dass dieses Gräberfeld in das Planungsgebiet Schratwege hineinreichen wird. Dieses Gräberfeld ist vor einer Bebauung zu untersuchen. Die Untersuchung beginnt in Abstimmung mit dem Lippischen Landesmuseum Detmold ab dem 05.06.2012. Eine Änderung des Bebauungsplans resultiert daraus nicht. Nachfolgend ist die Lage des Befundes abgebildet.*

Lage des vorgeschichtlichen Gräberfeldes



VIII. Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen:

Für das Plangebiet ist die Satzung der Stadt Lemgo zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8a BNatSchG verbindlich. *Die Stadt Lemgo erhebt für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und dieser Satzung Kostenerstattungsbeträge. Die Ausgestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Satzung ist im Internet der Stadt Lemgo öffentlich einsehbar.*

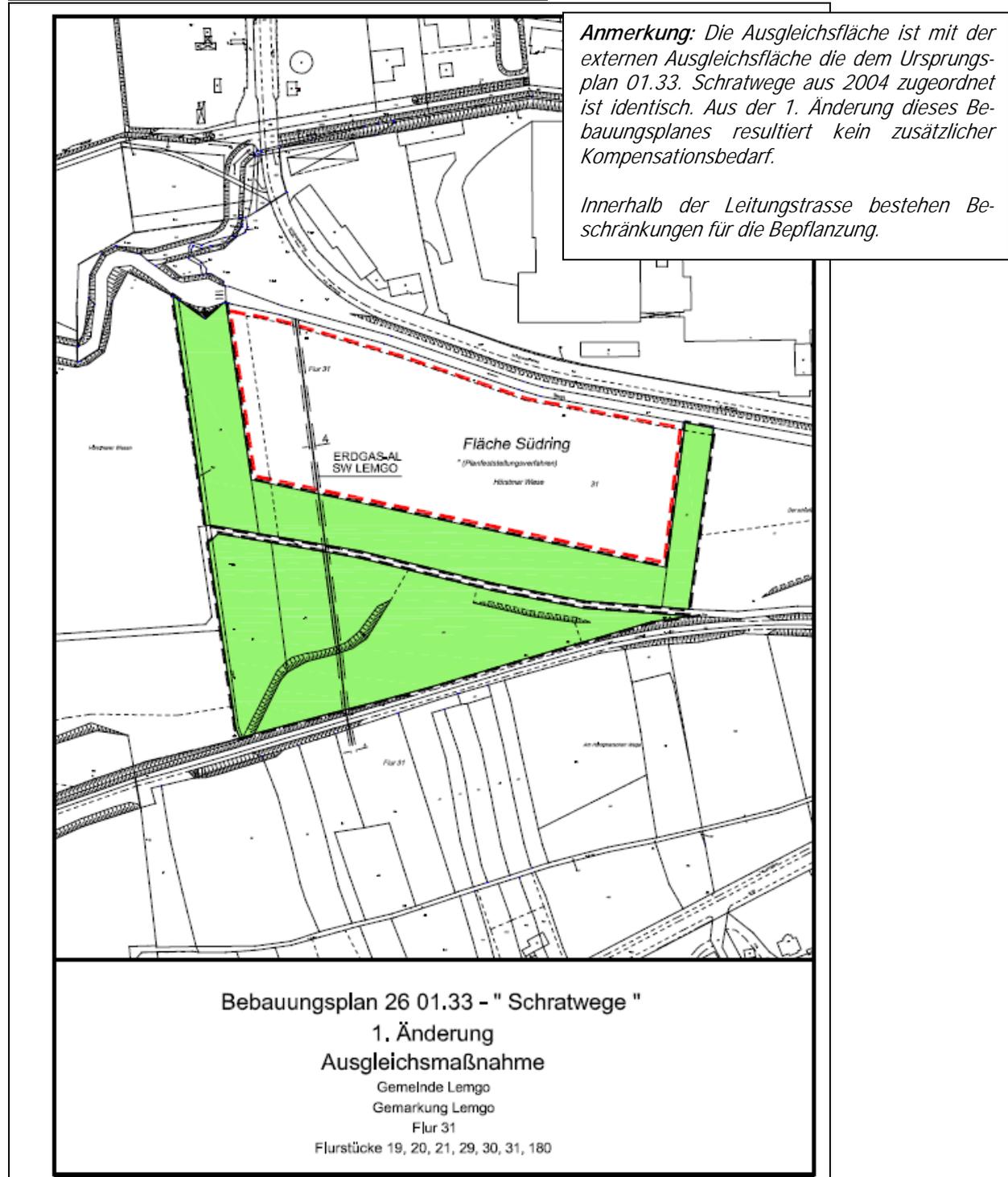
IX. Allgemeines:

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 (1) BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

X. Bau- und Planungsberatung:

Es wird den Bauherren und –frauen und den Architekten, bzw. Architektinnen unbedingt empfohlen, sich bezüglich der Ableitung des Niederschlagswassers im *städtischen Eigenbetrieb Straßen und Entwässerung (SEL)*, Team Stadtentwässerung und bezüglich der Gestaltung und Stellung der Gebäude *in der Bauaufsicht Lemgo oder der Abteilung Stadtplanung* zu informieren und beraten zu lassen.

XI. Ausgleichsmaßnahme Übersichtsplan



Quelle: Stadtplanung Lemgo, 2012

XII. Leitungstrasse in der Ausgleichsfläche Bega-Aue

In der Ausgleichsfläche auf den Flurstücken der Gemarkung Lemgo, Flur 31, Flurstück 19, 20, 21, 29, 30, 31 und 180 befinden sich Leitungstrassen.

1.) Anlage Typ: Erdgashochdruckleitung;

Name: AL SW Lemgo;

DN: 150;

MOP (bar): 90.0;

Schutzstreifen breite (Anlage mittig): 4.0 m;

zuständiger Pipelineservice: PLS LIPPE,

Tel: 05222 369694-2609,

Mobil: 0172 7533765;

Anlagenbetreiber: WINGAS TRANSPORT GmbH;

2.) Anlage Typ: LWL Trasse;

Name: LWL – Kabel WINGAS;

DN, MOP (bar), Schutzstreifen breite (Anlage mittig): Lage befindet sich im Schutzstreifen der Erdgashochdruckleitung;

zuständiger Pipelineservice: PLS LIPPE,

Tel: 05222 369694-2609,

Mobil: 0172 7533765;

Anlagenbetreiber: WINGAS GmbH & Co. KG;

Die Lage der Anlagen ist in unter Punkt XI. Ausgleichsmaßnahme Übersichtsplan dargestellt. Zwischen der örtlichen Lage der Anlagen und der Darstellung in Ihrem Übersichtsplan können geringfügige Abweichungen bestehen. Der Schutzstreifen ist dinglich gesichert. Die Verlegung erfolgte i. d. R. mit einer Erdüberdeckung von mind. 1,0 m. Unmittelbar neben der Erdgashochdruckleitung, welche kathodisch gegen Korrosion geschützt ist, befinden sich Fernmeldekabel in Rohrscheitelhöhe. Zur Gewährleistung eines sicheren Leitungsbetriebes ist der Schutz der Anlagen unerlässlich. In der Gesamtheit gehören zu den Anlagen auch Schilderpfähle, Armaturen, Stationsflächen etc. Zum Zwecke von behördlich vorgeschriebenen Kontrollen sowie für Instandhaltungsmaßnahmen, Intensivmessungen etc. muss die Zugänglichkeit der Anlagen für den Betreiber /GASCADE auch für die Zukunft jederzeit gewährleistet bleiben. Dies gilt entsprechend für die notwendige Beseitigung des Bewuchses mit Maschineneinsatz innerhalb des Schutzstreifens. Zum Schutz der Anlagen wird vom Betreiber in mehrjährigen Abstand turnusmäßig eine entsprechende Pflege des Schutzstreifens durchgeführt, da Baum- und Gehölzbewuchs die Anlagen beschädigen können.

Tiefwurzelnde Bäume und Gehölze sind grundsätzlich innerhalb eines Abstands von 2,5 m zur Außenkante der Rohrleitung nicht zulässig. Für flachwurzelnde Gehölze im Schutzstreifen ist eine Zustimmung des Betreibers /GASCADE erforderlich. Diese Zustimmung gilt nicht als Freigabe für die Pflanzungsarbeiten. Diese ist durch den ausführenden Betrieb rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten unter Angabe des Aktenzeichens (Az. 02.02.00.002.0085.03) als Schachtschein zu beantragen.

Alte Hansestadt **Lemgo**

Lemgo, den 08.06.2012



Bürgermeister
(Dr. Austermann)

