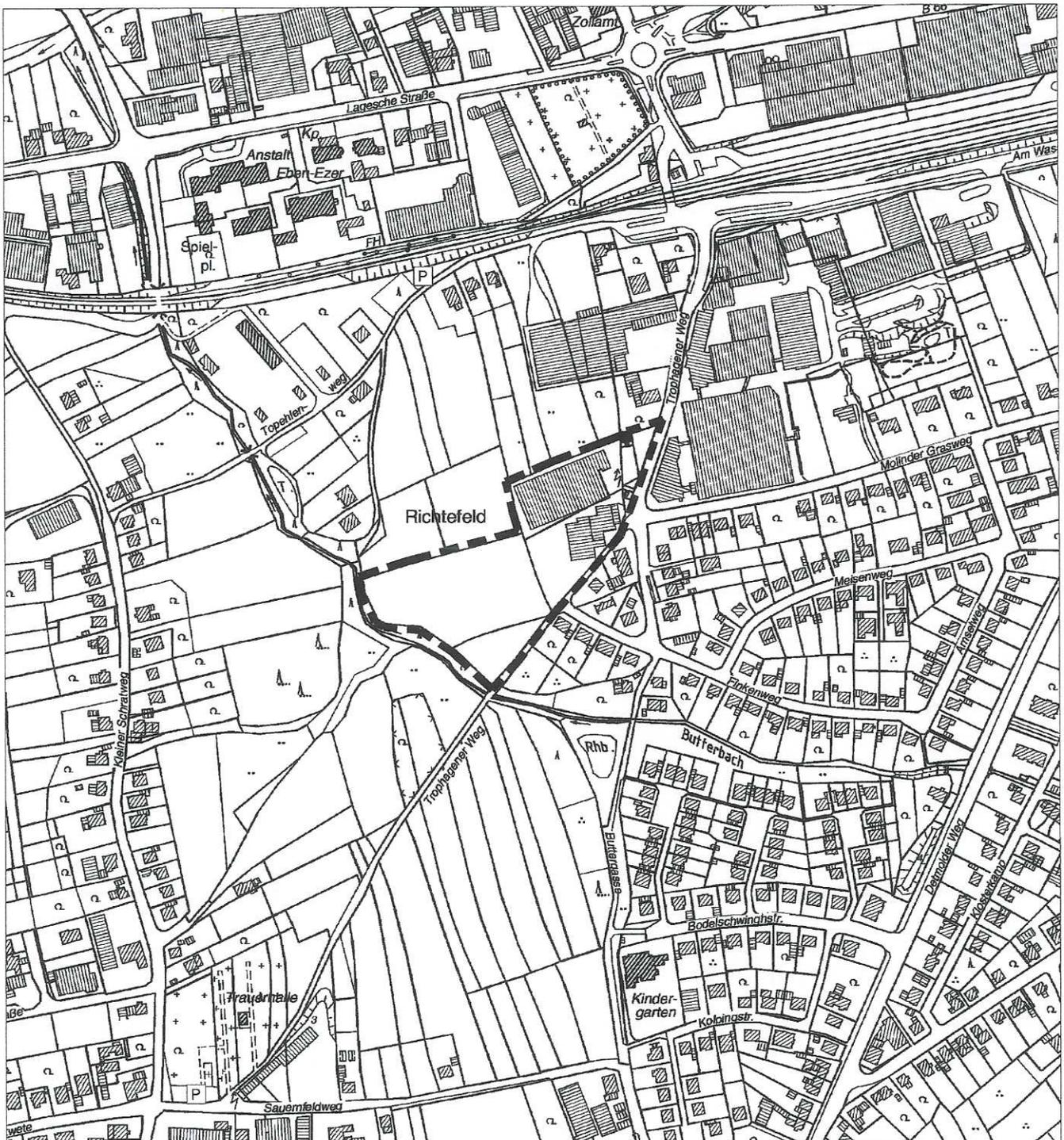


Bebauungsplan Nr. 26 01.60

"Gewerbeflächenentwicklung Trophagener Weg"

Textliche Festsetzungen



Bebauungsplan Nr. 26 01.60
„Gewerbeflächenentwicklung Trophagener Weg“
der Alten Hansestadt Lemgo

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom ~~11. Juni 2013~~ **15. Juli 2014** (BGBl. I S. **954 1548**)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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. März 2000 (GV. NRW. S. 256) , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S.926) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2013 (GV. NRW. S. 133.)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG-) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs.30 Gesetz vom 24. Februar 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 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV -) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Art. 3 **G des Gesetzes vom** 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)

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

Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung sind dem Bebauungsplan beigelegt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet G_E

§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO und § 1 (5), (6) und (9) BauNVO

1.1 Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören und somit dem zulässigen Störgrad von Betrieben und Anlagen innerhalb eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO entsprechen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO.

1.2 Aufschiebend bedingte Zulässigkeit *gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB:*

1.2.1 Bis zur Errichtung der technischen Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärmschutzwand) an der gekennzeichneten Fläche sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gem. § 8 BauNVO im Plangebiet nicht zulässig. Als Folgenutzung nach Eintritt des Umstandes (Errichtung der Lärmschutzwand) sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gem. § 8 BauNVO gem. § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig. *Der Punkt 1.4 „Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO“ bleibt hiervon unberührt.*

1.2.2 Bis zur Errichtung der technischen Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: 2,45 m hohe Brüstung; fugenfrei ausgeführt mit Einfügungsdämpfungsmaß von $D_e \geq 25$ dB), an der gekennzeichneten Fläche am vorhandenen Parkhaus, ist die Nutzung des Parkhauses in den Nachtzeiten zwischen 22 - 6 Uhr nicht zulässig. Als Folgenutzung nach Eintritt des Umstandes (Errichtung der Lärmschutzanlage hier: 2,45 m hohe Brüstung; fugenfrei ausgeführt mit Einfügungsdämpfungsmaß von $D_e \geq 25$ dB) ist die Benutzung des Parkhauses in den Nachtstunden zulässig.

1.3 Ein schalltechnisches Gutachten als Nachweis der lärmtechnischen Verträglichkeit zur benachbarten Wohnnutzung ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

1.4 Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Tankstellen gem. § 8 (1) Nr. 3 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO.

1.5 Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO,
- kerngebietstypische sowie nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten, gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO.

1.6 Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr.1 BauNVO.
- Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart der Gewerbebetriebe. Der gewerbliche Nutzungscharakter von Betrieben, die der Befriedigung sexueller Triebe dienen, definiert bordellähnliche Betriebe.
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Störfallverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643) darstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Im gesamten Plangebiet wird gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO und § 17 (1) BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) mit der Obergrenze von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

2.2 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (BMZ) wird im gesamten Plangebiet gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 21 BauNVO mit 5,0 festgesetzt. Die Baumassenzahl gibt an wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 20 (4) BauNVO, d.h. bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, bleiben bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen im gesamten Plangebiet mit maximal 8 m bzw. maximal 10 m festgesetzt. Es gilt die entsprechende Höhenangabe in der Planzeichnung.

Die Gebäudehöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf das höchste Bauteil des Gebäudes wie z.B. die Oberkante Attika bei flach geneigten Dächern oder Flachdächern. Die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe erfolgt vom definierten Bezugspunkt aus. Gemäß § 18 (1) BauNVO wird festgesetzt:

Als Bezugswert für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird jeweils der rechnerische Mittelwert der beiden nächstgelegenen im Bebauungsplan angegebenen NN-Höhen festgesetzt.

2.4 Höhe untergeordneter nicht selbständiger Bauteile

Die Gebäudehöhe kann ausnahmsweise für untergeordnete nicht selbständige Bauteile wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhl-, Lüftungsaufbauten, Abgasanlagen etc. um 2 m überschritten werden, sofern diese das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Plangebiet die Länge der einzelnen Baukörper 50 m überschreiten darf.

Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Weiterhin gilt die Abstandsflächenregelung der BauO NRW.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (1) und (3) BauNVO festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Zur Überschneidung von der in der Planzeichnung als **GFL 1** bezeichneten Fläche und der überbaubaren Fläche ist die nachfolgende Festsetzung zu berücksichtigen.

3.2.2 Überbauung der Fläche **GFL 1**

Aufschiebend bedingte Zulässigkeit § 9 (2) Nr. 2 BauGB der überbaubaren Fläche im Bereich von **GFL 1**:

Bis zur Verlegung der unterirdischen Versorgungsleitung (Hauptabwasserleitung) von der in der Planzeichnung als GFL 1 bezeichneten Fläche auf die als GFL 2 bezeichnete Fläche ist eine Überbauung der als GFL 1 bezeichneten Fläche nicht zulässig.

Nach der Verlegung der Versorgungsleitung (Hauptabwasserleitung) von der in der Planzeichnung als GFL 1 bezeichneten Fläche auf die als GFL 2 bezeichnete Fläche ist eine Bebauung auf der als GFL 1 bezeichneten Fläche als Folgenutzung zulässig.

3.2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

4.1 Garagen, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen

Die Ein- und Ausfahrten in das Plangebiet sind in dem, durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichneten Bereich nicht zulässig.

6. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen und damit verbundenes ~~Geh-, Fahr- und Leitungsrecht~~

Gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 21 BauGB wird die Versorgungsleitung (Hauptabwasserleitung) in zwei, in der Planzeichnung, dargestellten Flächen wie folgt festgesetzt:

6.1 GFL 1

Im Grundbuch ist ein Kanaldurchleitungsrecht zugunsten der Stadt Lemgo (Flurstück 42, 43) eingetragen. Die Darstellung der Leitung GFL 1 erfolgt entsprechend des Verlaufs des Kanals.

Zur Bebaubarkeit der, in der Planzeichnung, als GFL 1 dargestellten Fläche sei auf "3.2.2 Überbauung der Fläche GFL 1" - Aufschiebend bedingte Zulässigkeit - verwiesen.

Aufschiebend bedingte Zulässigkeit § 9 (2) Nr. 2 BauGB der mit ~~Geh-, Fahr- und~~ Leitungsrecht zugunsten ~~des Erschließungsträgers der Stadt Lemgo~~ gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB belasteten Fläche, in der Planzeichnung als GFL 1 bezeichnet. Bis zur Verlegung der unterirdischen Versorgungsleitung (Hauptabwasserleitung) von der in der Planzeichnung als GFL 1 bezeichneten Fläche auf die als GFL 2 bezeichnete Fläche wird ein ~~Geh-, Fahr- und~~ Leitungsrecht zugunsten ~~des Erschließungsträgers der Stadt Lemgo~~ festgesetzt.

Nach der Verlegung der Versorgungsleitung (Hauptabwasserleitung) von der in der Planzeichnung als GFL 1 bezeichneten Fläche auf die als GFL 2 bezeichnete Fläche wird als Folgenutzung Bebauung möglich und das ~~Geh-, Fahr- und~~ Leitungsrecht zugunsten ~~des Erschließungsträgers der Stadt Lemgo~~ hinfällig.

~~Im Zuge~~ Vor einer Bebauung ~~der Fläche der Versorgungsleitung L 1~~ ist der ~~Verlauf der Versorgungsleitung L 1~~ auf Kosten des Vorhabenträgers ~~der Bebauung~~ zu verlegen.

6.2 GFL 2

Die in der Planzeichnung als GFL 2 bezeichnete Fläche ist von jeglicher Bebauung frei zu halten. ~~Auf der L 2-Trasse ist für Unterhaltungsfahrzeuge ein Schotterweg (Schotterrasen) anzulegen.~~

Zugunsten ~~des Erschließungsträgers der Stadt Lemgo~~ wird die in der Planzeichnung als GFL 2 bezeichnete Fläche mit einem ~~Geh-, Fahr-, und~~ Leitungsrecht belastet.

7. Flächen für Versorgungsanlagen

Gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB wird die in der Planzeichnung, dargestellte Flächen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" festgesetzt. ~~Zudem ist innerhalb des westlichen Plangebietes gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB ein offenes Regenrückhaltebecken zulässig.~~

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

8.1 Innerhalb des Plangebietes sind folgende aktive Schallschutzmaßnahmen als Bedingung für die Aufschiebend Zulässigkeit gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens der Firma AKUS (2012, Ergänzung 2013) festgesetzt:

8.1.1 Die in "1. Art der baulichen Nutzung" genannten, nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe gem. § 8 BauNVO, die gem. § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind nach Eintritt des Umstandes der Errichtung baulicher oder technischer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausnahmsweise zulässig.

Zum Zwecke des Lärmschutzes ist z.B. eine Lärmschutzwand geschlossen und ohne akustische Öffnungen mit einer Höhe von ≥ 5 m ab der Oberkante des Trophagener Weges zu errichten, andere Maßnahmen des Lärmschutzes sind, soweit sie die Verträglichkeit zum Allgemeinen Wohngebiet mittels Schalltechnischem Gutachten nachweisen, zulässig.

8.1.2 Die Nutzung des bestehenden Parkhauses zu den Nachtzeiten von 22 - 06 Uhr ist nur unter der Bedingung der Errichtung der technischen Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: 2,45 m hohe Brüstung; fugenfrei ausgeführt mit Einfügungsdämpfungsmaß von $De \geq 25$ dB), an der gekennzeichneten Fläche am vorhandenen Parkhaus, zulässig.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Innerhalb der Umgrenzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen durchgeführt werden.

Diese sind Erhalt und Förderung der Auenstruktur und des Biotopverbundes, sowie:

- Ergänzung der vorhandenen Gehölzgalerie im Nahbereich der Butterbachaue durch Pflanzung von heimischen und bodenständigen Gehölzen wie *Alnus glutinosa* (Erle) und *Fraxinus excelsior* (Esche) (ca. 20 Stck. Heister, 150/200, o.B.).
- Entfernen von vorhandenem Schlagabraum und sonstigen Fehlablagerungen.
- Anlage einer flachen Mulde (Fläche ca. 844 m²) zur Regenrückhaltung. Die Gestaltung der Mulde ist der Landschaft angepasst mit flachen Böschungsneigungen und ohne technische Bauwerke (ausgenommen Drosselbauwerk) vorzunehmen. Dauereinstaubereiche sind dabei vorzusehen.
- Anlage eines Unterhaltungsweges auf der GFL2-Trasse für Unterhaltungsfahrzeuge in Form eines geeigneten Schotterweges (Schotterrasen)
- Pflanzung von mind. 3 Baumgruppen aus *Quercus robur* (Stieleichen, mind. 3 Pflanzen je Gruppe) zur Verbesserung des Landschaftsbildes. Qualität: Heister, m.B., 200/250, Sicherung mit Schrägpfahl. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
- Anlage einer ~~Feuchtwiese aus ausdauernden, feuchtigkeitsliebenden Kräutern und Gräsern (z.B. Wiesen und Säume für die freie Landschaft / Feuchtwiese der Fa. Rieger-Hoffmann). Eine Mahd ist 1-2 x pro Jahr erforderlich. 1. Mahdtermin nicht vor dem 1.7.. Das Mähgut ist abzufahren artenreichen Mähwiese. Die Entwicklung hin zu extensivem Grünland soll durch sukzessive durch Mahd und Abfuhr des Mähgutes erfolgen. Für die ersten 5 Jahre ist eine mindestens 2 malige Mahd pro Jahr vorzusehen. Das Mähgut ist abzufahren. Danach erfolgt eine einmalige Mahd pro Jahr, nicht vor dem 01.07.~~

- Anfallendes Aushubmaterial ist einer genehmigten Verwendung zuzuführen und ~~darf nicht im Bereich der Festsetzung angefüllt werden ist, soweit technisch machbar, im Plangebiet mit Ausnahme der festgesetzten Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu verwerten und zu verbringen. Unbelasteter Bodenaushub kann lediglich in der festgesetzten Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB in der Trasse der Entwässerungsleitung, bzw. dem darüber liegenden Unterhaltungsweg verwendet werden.~~

9.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Der erforderliche Ausgleich von 2.686 Wertpunkten (WP) erfolgt auf einer nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Ackerfläche (Gemarkung Lemgo, Flur 63, Flurstück 176 tlw.). Der Flurstückteil umfasst ca. 1.300 m², davon sind etwa 190 m² mit Gehölzen bestanden, die auch erhalten werden sollen.

Die verbleibenden ca. 1.110 m² sind zu einer artenreichen Mähwiese zu entwickeln. Am südlichen und westlichen Rand des Flurstücks wird ein Saumstreifen von ca. 3 m Breite angelegt. Dieser Streifen soll alle 2 Jahre (frühestens nach dem 01.08.) einmal gemäht werden. Das anfallende Mähgut ist abzufahren.

Zur landschaftlichen Einbindung der Gewerbefläche ist die Pflanzung von mind. 1 Stieleichengruppe (mind. 3 Pflanzen) vorgesehen. Die Eichen sind an der südlichen Grenze zum Geltungsbereich zu pflanzen. Zur angrenzenden Ackerfläche ist dabei ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten.

Das Verbringen von Bodenaushub auf den Ausgleichsflächen ist nicht zulässig. Unbelasteter Bodenaushub kann lediglich in der Trasse der Entwässerungsleitung, bzw. dem darüber liegenden Unterhaltungsweg verwendet werden.

9.3 Festsetzung von Minderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Des Weiteren werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Die Eingrünung der Gewerbegebietsfläche soll folgendermaßen erfolgen:

- Pflanzung von großkronigen Laubbäumen (Stieleichen) entlang des Trophagener Weges. Pflanzabstand 10 m, Qualität: Hochstamm, STU 16-18, 3xv., m.B., gesichert mind. durch einen Doppelpfahl. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
- Pflanzung von mind. *drei* Baumgruppen aus Stieleichen (mind. *drei* Pflanzen je Gruppe) im südlichen, erweiterten Teil der Pflanzfläche *entlang des Trophagener Weges*. Qualität: Hochstamm, STU 16-18, 3xv., m.B., gesichert mind. durch einen Doppelpfahl. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
- *Entlang des Trophagener Weges und im Bereich der nördlichen Pflanzfläche*: Ansaat von mäßig trittfesten, niederwüchsigen und blütenreichen Rasen (z.B. Begrünungen für Stadt- und Siedlungsbereich / Blumenrasen, Kräuterrasen der Fa. Rieger-Hoffmann). Mahd max. 2 x pro Jahr. Die erste Mahd nicht vor dem 01.07. Das Mähgut ist abzufahren.
- ~~Die Nord- und Westfassaden des Gewerbebetriebes sind soweit technisch möglich zu mindestens 25 % zu begrünen. Dabei sind senkrechte Ranghilfen / Kletterhilfen aus Draht in wechselnden Abständen vorzusehen. Die Begrünung ist zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.~~
- Die Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster und/oder die Versickerung von Oberflächenwasser, ist in den Bereichen vorzusehen, in denen dies technisch möglich und zulässig ist.

9.4 Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG, die ggf. ein Ausnahmeverfahren nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich machen würden, werden nicht wirksam, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden:

- Einhaltung der überbaubaren Grundstückflächen und Schutz der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. der Flächen mit Pflanzgebot.

- Schonender Umgang mit vorhandenem Grünbestand (Baum- und Gehölzschutzmaßnahmen).
- Durchführung der evtl. erforderlichen Fäll- und Rodearbeiten am Gehölz-/Baumbestand im Zeitraum November-Februar, da dann keine Quartierfunktion besteht.
- Die Baustelleneinrichtung auf der Ackerfläche ist im Zeitraum September – Februar durchzuführen. Sofern dieses nicht möglich ist, ist vor der Maßnahme auf das Vorkommen von Bodenbrütern zu untersuchen.
- Abrissarbeiten sind nach Möglichkeit im Zeitraum Oktober–Februar durchzuführen, da dann keine Nutzung potentieller Fledermausquartiere zu erwarten ist. Sind Abrissarbeiten außerhalb dieser Zeiten unvermeidlich, so sind die betreffenden Gebäude vor dem Abriss durch **einen Fachmann eine fachlich geeignete Person** auf Fledermausvorkommen hin zu untersuchen.
- Im Geltungsbereich sind vor den Abrissarbeiten an verschiedenen Stellen Fledermaussonnenquartiere zu installieren (ca. 4-5 Stk.). Die Quartiere sind durch **einen Fachmann eine fachlich geeignete Person** zu bestimmen und zu verorten.
- Die Beleuchtung der Freiflächen ist durch Höhe, Ausrichtung sowie Leuchtmittel (z.B. LED) fledermausverträglich anzulegen.
- Neupflanzungen von Gehölzen sind mit heimischen und bodenständigen Baum- bzw. Gehölzarten durchzuführen.

9.5 Festsetzung von Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird als Fläche zur Rückhaltung des Niederschlagswassers der Flächen:

Gemarkung Lemgo, Flur 63, Flurstücke 41, 42, 43, 44 und Flur 25, Flurstücke 190, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299

ein (auf der Fläche Gemarkung Lemgo, Flur 63, Flurstück 43) neu anzulegendes Regenwasserrückhaltebecken RRB, mit einem Speichervolumen von mind. 380 m³, festgesetzt.

Die Uferböschungen des RHB III sind naturnah zu gestalten und mit Rasen zu bepflanzen. (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB).

"GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN"

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

1. Im gesamten Plangebiet soll das Gelände in seiner natürlichen Höhenlage erhalten bleiben. § 9 (3) BauO NRW bleibt unberührt.
2. **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.~~

*Unbelasteter Bodenaushub ist, soweit technisch machbar, im Plangebiet mit Ausnahme der festgesetzten Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Plangebiet zu verwerten und zu verbringen. Die Art der Verwertung sowie das Herbeiführen einer entsprechenden Vereinbarung über das Verbringen auf evtl. fremden Grundstücken ist Sache des Bauantragsstellers.
Innerhalb der festgesetzten Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist ausschließlich die Verbringung des Bodenaushubes im Zusammenhang mit der Verlegung der Entwässerungsleitung / Mischwasserkanal (L 2) zulässig.*
3. **Behelfsbauten**
Behelfsbauten (das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Baustoffplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappverkleidungen, Jute, Papierstoffen u.ä.) dürfen nicht errichtet werden. Dazu rechnen insbesondere auch Verkaufswagen und -buden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.
4. Die, vor der Baugrenze liegenden, nicht überbaubaren Flächen sind freizuhalten von Nutzung für gewerbliche Zwecke oder der Lagerung und dem Abstellen von Gegenständen aller Art (einschließlich Müllbehältnisse).
5. **Dächer**
Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15°.
6. **Werbeanlagen**
Folgende Festsetzungen gelten für Werbeanlagen and der Stätte der Leistung ebenso wie für Fremdwerbeanlagen:
 - 6.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 6.2 Die Fläche der Werbeanlagen darf 5 % je Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Größe der Werbeanlage bemisst sich nach einem, die Werbeanlage umschließenden, (fiktiven) Viereck und ist ausschließlich auf die Fassade, an der die Werbeanlage befestigt bzw. sichtbar ist, bezogen. Es ist nur eine Werbeanlage pro Fassade zulässig. Es sind maximal zwei Werbeanlagen pro Gebäude zulässig.

Freistehende Werbeanlagen (inkl. Fahnen und Flaggen) sind auf 6 qm² pro Werbeanlage begrenzt.
Es sind maximal 2 freistehende Werbeanlagen pro Betrieb zulässig.
 - 6.3 Bei Werbeanlagen an den Fassaden ist von den seitlichen Gebäudekanten und der Traufe mindestens ein 1,50 m breiter Abstand einzuhalten.
 - 6.4 Lichtwerbeanlagen mit wechselndem und/oder flackerndem Licht(z.B. Anlagen mit Phasenschaltung oder laufendem, beweglichem oder blinkendem Licht) sind unzulässig.

- 6.5 Freistehende 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.
- 6.6 Werbeanlagen auf Dächern, d.h. oberhalb der Traufe sind unzulässig.
- 6.7 Werbeanlagen dürfen Grünflächen und gärtnerisch gestaltetet Freibereiche nicht verdecken.

HINWEISE

I. 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.

II. 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.

III. Baumschutz

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

IV. Niederschlagswasser

Das Entwässerungskonzept beruht auf der Annahme, dass das Niederschlagswasser als unbelastet bzw. nicht behandlungsbedürftig anzusehen ist. Daher ~~ist~~ *sind* der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen - ohne entsprechende vorgeschaltete Regenklärung - unzulässig.

~~Regenwasser soll unverändert der Regenwasserkanalisation/Vorfluter und damit den Oberflächen-gewässern wieder zugeführt werden.~~

Die Einleitung des Niederschlagswassers in den „Butterbach“ bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Lippe abzustimmen und zu beantragen.

IVa. Schmutzwasser

Für erforderliche Querung des Butterbachs zur Einleitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet in den Schmutzwasserhauptsammler „Butterbach“ ist eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Lippe einzuholen.

Die Verlegung der Hauptabwasserableitung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Lippe im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gemäß § 68 WHG abzustimmen.

V. Zugriffs- und Störungsverbote planungsrelevanter Arten nach § 44 BNatSchG

- Durchführung der Fäll- und Rodearbeiten am Gehölz-/ Baumbestand *nur* im Zeitraum November – Februar.
- Die Baustelleneinrichtung auf der Ackerfläche ist *ausschließlich* im Zeitraum September – Februar durchzuführen. Sofern dieses nicht möglich ist, ist vor der Maßnahme *die Fläche* auf das Vorkommen von Bodenbrütern zu untersuchen.

- Abrissarbeiten sind nach Möglichkeit im Zeitraum Oktober – Februar durchzuführen, da dann keine Nutzung potentieller Fledermausquartiere zu erwarten ist.
- Am verbleibenden Gebäudebestand bzw. auf dem Betriebsgelände sind an verschiedenen Stellen Fledermaussommerquartiere zu installieren (ca. 4-5 Stück).
- Die Beleuchtung der Freiflächen ist durch Höhe, Ausrichtung sowie Leuchtmittel (z.B. LED) fledermausverträglich anzulegen.
- Die Neupflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen ist mit heimischen und bodenständigen Baum- bzw. Gehölzarten durchzuführen.

VI. Leitungstrassen der Telekom

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

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. Geothermische Anlagen

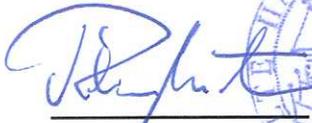
Die Genehmigungsfähigkeit bzw. die Genehmigungsvoraussetzungen für geothermische Anlagen sind frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Lippe abzustimmen.

Lemgo, 24. NOV. 2014

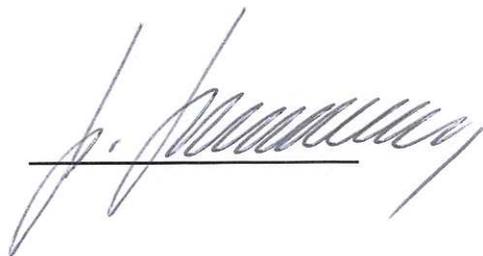
Bielefeld, 18-11-2014

ALTE HANSESTADT LEMGO

Drees & Huesmann · Planer

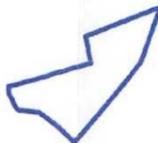
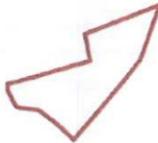


(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister





Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

-  Geltungsbereich. Gewerbeflächenentwicklung Trophagener Weg, Lemgo
-  externe Ausgleichsfläche
-  Unterhaltungsweg (3 m breit), auf L2 Trasse

Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich

Erhalt und Förderung der Auenstruktur und des Biotopverbundes

- 1 Ergänzung der vorhandenen Gehölzgalerie mit Erlen und Eschen
- 2 Entfernen von vorhandenem Schlagabraum
- 3 Anlage einer Blänke zur Regenrückhaltung
- 4 Baumgruppen aus Stieleichen
- 5 sukzessive Entwicklung und Erhalt einer artenreichen Mähwiese

Eingrünung der Gewerbegebietsfläche

- 6 Stieleichen entlang des Trophagener Weges
- 7 Baumgruppen aus Stieleichen
- 8 Ansaat eines blütenreichen trittfesten Rasens (Kräuterrasen)

Externe Ausgleichsmaßnahmen

- 9 Baumgruppe aus Stieleichen mind. 6 m Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze
- 10 Sukzessive Entwicklung und Erhalt einer artenreichen Mähwiese
- 11 Anlage eines Saumstreifens angrenzend an bestehende Gehölzflächen

15.10.2014

Maßnahme:
Gewerbeflächenentwicklung Trophagener Weg, Lemgo

Bearbeitet für:
**Gebr. Brasseler GmbH&Co. KG
Trophagener Weg 25
32675 Lemgo**

Planart:
Maßnahmenkarte

Projekt-Nr. Blatt-Nr.
1129 6

Gasse | Schumacher | Schramm
Landschaftsarchitekten
Partnerschaftsgesellschaft
Paderborn
Vogelsang 5 D-33104 Paderborn
Tel 0 52 52 - 52 125
Fax 0 52 52 - 53 063
info@gss-paderborn.de

