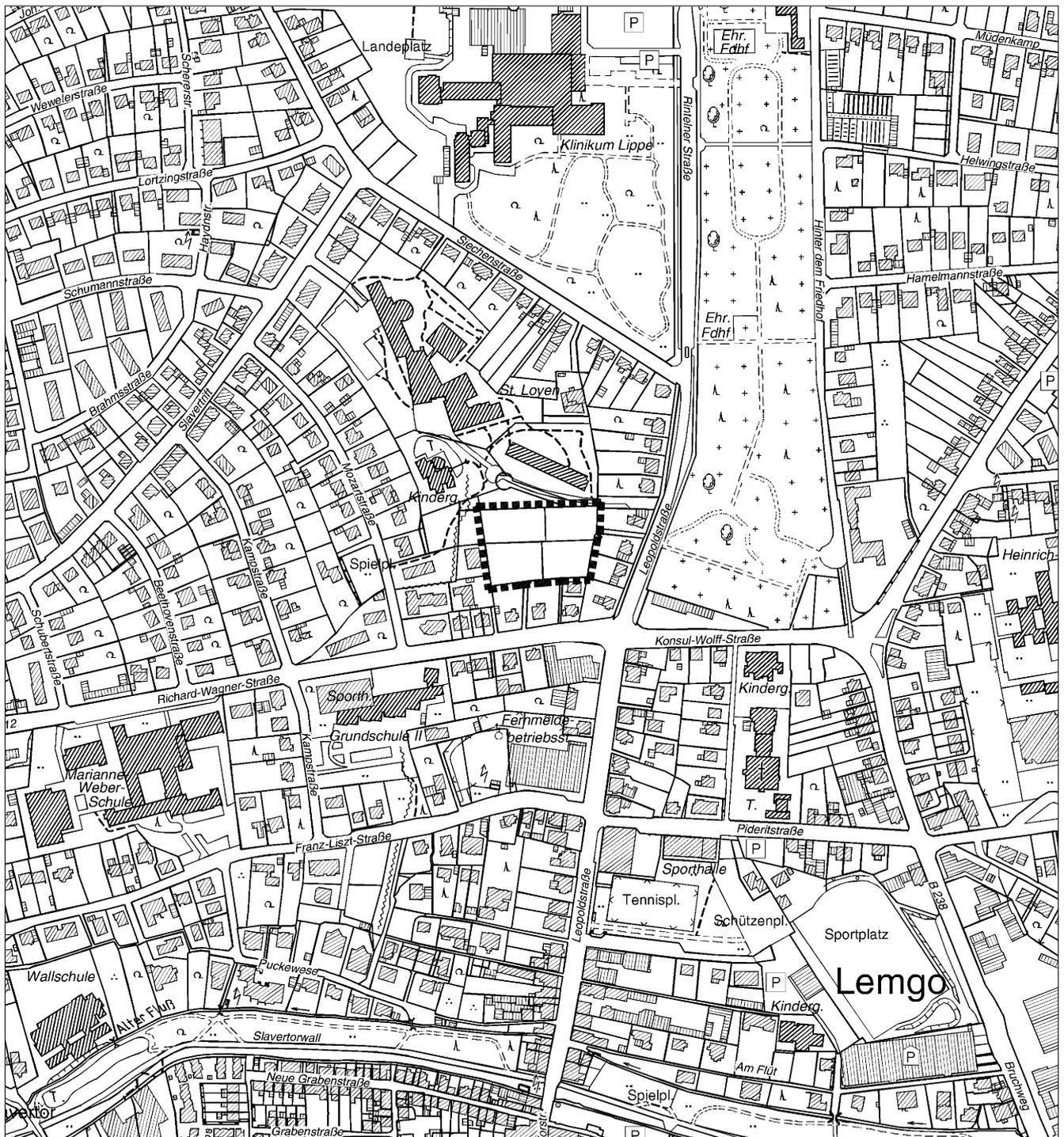




Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.20 "Seniorenwohnen an der Richard-Wagner-Straße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 27 01.20 „Seniorenwohnen an der Richard-Wagner-Straße“
der Alten Hansestadt Lemgo**

Textliche Festsetzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung 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. I 1991 I S. 58), 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) (1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) 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 (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. 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 Gesetz vom 05. 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 07. 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 Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes 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 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146);

Abstandserlass - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 06. Juni 2007;

Altlastenerlass - Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren
Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. - V A 3 – 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14. März 2005;

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen
(Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, 716), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GV. NRW. S. 488).

Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- die Zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanzV 90 im Maßstab M 1:1.000 und
- die Textlichen Festsetzungen.

Der Satzung beigefügt sind:

- die Begründung zum Bebauungsplan
- Einschätzung von dem Landschaftsarchitekturbüro Gasse, Schumacher, Schramm, Paderborn, 07.02.2014 (eingearbeitet, kein eigenständiges Dokument).
- Schalltechnische Untersuchung, Akus GmbH, Bielefeld, vom 06.03.2014 mit Ergänzung vom 18.03.2014.

Vor Beschluss über den vorhabenbezogenen B-Plan als Satzung wird, auf Basis des § 12 (1) BauGB, ein Durchführungsvertrag geschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA₁ und WA₂) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig und ausnahmsweise zulässig sind die in § 4 BauNVO genannten Nutzungen, soweit nicht besondere Ausschlüsse oder Einschränkungen festgesetzt sind.

1.2 Ausschluss und Einschränkung von Nutzungen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA₁ und WA₂ sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Flächen auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

1.3.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA₁ und WA₂ ist ausschließlich das Errichten von Wohngebäuden, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner (Senioren) dienen einschließlich der an die Nutzung gebundenen sozialen Einrichtungen zulässig.

1.3.2 Die Wohngebäude und deren Erschließung müssen die Ansprüche eines besonderen Wohnbedarfs für Senioren, wie z.B. barrierefreie Zugänge und Grundrisse, erfüllen.

1.3.3 Alle befestigten Oberflächen müssen behindertengerecht ausgeführt werden.

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 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (beinhaltet Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet WA₁ und WA₂ gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf max. drei Vollgeschosse begrenzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO wird die Attikahöhe der Wohngebäude im WA₁ und WA₂ auf max. 9,0 m festgesetzt.

Bezugspunkt der Gebäudehöhe H_{max}:

Die Gebäudehöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf das höchste Bauteil des Gebäudes wie z.B. den First bei geneigten Dächern oder die Oberkante Attika bei flachgeneigten Dächern oder Flachdächern. Die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe erfolgt vom definierten Bezugspunkt aus.

Unter Anwendung von § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgelegt: Als Bezugswert für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird für jedes Gebäude ein unterer Bezugspunkt (NN-Höhe) festgesetzt. Die einzelnen Bezugspunkte sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise

In dem allgemeinen Wohngebiet WA₁ wird für den Bestand eine abweichende Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (4) BauNVO mit Hausgruppe festgesetzt. Für den Neubau im allgemeinen Wohngebiet WA₂ ist eine offene Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 (2) BauNVO zulässig.

Weiterhin gilt die Abstandsflächenregelung der BauO NRW.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung)

5.1 Es werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Geh- und Fahrrechte sowie Leitungsrechte für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen festgesetzt. Diese Flächen sind für die bezeichneten Begünstigten dauerhaft (d.h. für den Zeitraum der rechtskräftigen Satzung) zugänglich zu halten. Die mit diesem Leitungsrecht belegten Flächen sind von einer Überbauung und ortsfesten Anlagen freizuhalten. Im Zuge einer Bebauung ist der Verlauf auf Kosten des Vorhabenträgers zu verlegen.

5.1.1 G/F

Es wird eine mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Eigentümer sowie der Feuerwehr und sonstiger Rettungsdienste zu belastende Fläche in einer Breite von 3 m festgesetzt.

5.1.2 L

Es werden Leitungsrechte zugunsten der Leitungstrassenträger festgesetzt. Dieses beinhaltet die Trasse des vorhandenen Mischwasserkanals sowie einen Schutzstreifen, parallel zur Kanaltrasse beidseitig von 1,00 m.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Innerhalb des Plangebietes sind folgende aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

6.1.1 Im Bereich der in der Planzeichnung mit ① gekennzeichneten Lärmschutzwand ist eine grenzständige Schallschutzeinrichtung mit einer Länge von 26,30 m und einer Höhe von 1,10 m ab Oberkante der angrenzenden Fläche für Stellplätze zu errichten.

6.1.2 Im Bereich der in der Planzeichnung mit ② gekennzeichneten Lärmschutzwand ist eine Schallschutzeinrichtung von der Gebäudekante bis zur eingetragenen Grundstücksgrenze und einer Höhe von 2,80 m ab Oberkante der angrenzenden Fläche für Stellplätze zu errichten.

6.1.3 Bei den festgesetzten Schallschutzeinrichtungen (siehe Festsetzung 6.1.1 bis 6.1.2) ist auf dichte Anschlüsse an Boden und Wänden zu achten, um Schalldurchstrahlungen durch Undichtigkeiten zu vermeiden.

6.1.4 Das Schalldämm-Maß der festgesetzten Schallschutzeinrichtungen (siehe Festsetzung 6.1.1 bis 6.1.2) muss im montierten Zustand mindestens $RW = 25$ dB betragen.

7. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

An der östlichen Plangebietsgrenze wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzt. Die Fläche ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten, zu pflegen und zu erhalten. Sie ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

"GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN"

(bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (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 einem evtl. fremden Grundstück ist Sache des Bauantragstellers.
3. **Dächer**
Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5°.
4. **Gebäudekörper und Fassadengestaltung**
Die Gebäudekörper und ihre Fassadengestaltung sind in Farbe, Material, Höhe, Dachneigung etc. einheitlich zu gestalten.
5. Zufahrtswege, Stellplätze und Gehwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Alle befestigten Oberflächen müssen zudem behindertengerecht ausgeführt werden.

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 der Umgang und die Lagerung von Wassergefährdenden Stoffen - ohne entsprechende vorgeschaltete Regenklärung - unzulässig.

Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist über die vorhandenen Anschlüsse der westlich gelegenen Mischwasserkanalisation zuzuführen.

V. Durchführungsvertrag

Vor Beschluss über den vorhabenbezogenen B-Plan als Satzung wird 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, darf in seinen Inhalten nicht die Grundzüge der Planung berühren und benötigt das Einvernehmen der Stadt Lemgo.

VI. 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.

Lemgo, 11.09.2014

Bielefeld, 09.09.2014

ALTE HANSESTADT LEMGO

Drees & Huesmann · Planer


(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister¹⁵

