

Alte Hansestadt **Lemgo**

Bebauungsplan Nr. 26 01.61 "Ilsekamp"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen



M 1:5.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 01.61 **„ILSEKAMP“** **DER ALTEN HANSESTADT LEMGO**

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch G. 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 Zehnte ZuständigkeitsanpassungsVO v. 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

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 320 des Gesetzes vom 31. August 2015

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015

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. 101 vom 31. August 2015

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 76 des Gesetzes vom 31. August 2015

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV -) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2014

- Alle Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen aktuellen Fassung –

Bestandteile des Bebauungsplanes 26 01.61 „Ilsekamp“ sind die Zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanzV 90 im Maßstab M 1:500, erstellt am 26.10.2016 und diese textlichen Festsetzungen.

Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Bestandteile der Begründung sind:

- a) Landschaftspflegerischer Begleitplan
- b) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- c) Oberflächenentwässerung Grundstück Flurstück 674 "Alter Knick", Lemgo

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1, BauGB i.V.m. §§ 1- 15 BauNVO)

- 1.1** Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2** Alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3** Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.4** Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind eingeschränkt zulässig (siehe Kapitel 3. Nr. 3.4, 3.5)
- 1.5** Der Bebauungsplan legt für die neu zu errichtenden Wohngebäude eine Begrenzung von maximal zwei Wohnungen pro Gebäude fest.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21 und 21a BauNVO)

- 2.1** Für das Maß der baulichen Nutzung sind GRZ (Grundflächenzahl) die Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO festgesetzt. Die Obergrenze der Vollgeschosse ist mit II und die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. Es gelten die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- 2.2** Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen im gesamten Plangebiet mit maximal 8,00 m festgesetzt. 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. Bei Satteldächern gilt die Oberkante First als höchstes Bauteil.

Als Bezugswert für die Ermittlung der Gebäudehöhen gelten die im Bebauungsplan angegebenen NN Höhen im Baufenster. Diese wurden als rechnerischer Wert der umgebenen NN Höhen ermittelt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- 3.1** Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Es gelten die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Terrassen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

- 3.2** Für das Baugebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 festgesetzt, dass nur Einzelhäuser und / oder Doppelhäuser in einer offenen Bauweise zulässig sind.
- 3.3** Die Hauptfirstrichtung ist für Gebäude mit geneigtem Dach festgesetzt. Die Festsetzung ist für den Hauptbaukörper verbindlich. Nebenfirste müssen mit ihrer Länge deutlich, mindestens 1,00 Meter, hinter der Hauptfirstrichtung zurückbleiben.
- 3.4** Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Jedoch nicht vor der vorderen, der Erschließungsstraße zugeordneten Baugrenze. Es ist nur eine Nebenanlage je Baugrundstück zulässig. Die Größe der Nebenanlage, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet wird, darf insgesamt 30 m³ nicht überschreiten.
- 3.5** Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes des Bebauungsplanes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, als Ausnahme zugelassen, soweit im Bebauungsplan keine weiteren besonderen Flächen festgesetzt worden sind.

4. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 17 BauGB)

- 4.1** Das Gelände muss im Bebauungsplangebiet in seiner natürlichen Höhenlage erhalten bleiben.
- 4.2** Erdanfüllungen und Veränderungen des vorhandenen Geländeniveaus sind auf den Baugrundstücken und den überbaubaren Flächen grundsätzlich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Erdanfüllung zur Anlage von Zufahrts- und Eingangsbereichen und von Terrassen innerhalb der Baugrenze bis zur Oberkante Erdgeschoßfußboden. Ausgenommen sind die Herstellung von Baugruben.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind durch Begrenzungslinien und farbige Kennzeichnungen als private Erschließungsflächen dargestellt.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1** Die im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB in den Flächen der privaten Verkehrsflächen dargestellten Leitungsrechte sind ausschließlich zur Unterbringung erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt.
- 6.2** Das Geh- und Fahrrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gilt zugunsten der Anlieger, Eigentümer, Feuerwehr und sonstigen Rettungsdiensten.

7. Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser und Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1, Nr. 14 und Nr. 16 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)

- 7.1** Für die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers von den privaten Grundstücken wird eine Fläche als Regenrückhaltebecken in der Gemarkung Lemgo, Flur 44, Flurstück 674 innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt.
- 7.2** Das Regenrückhaltebecken ist in naturnaher Bauweise als Erdbecken mit einem Speichervolumen von mindestens 54,00 m³ anzulegen und standortgemäß zu begrünen.
- 7.3** ~~Über eine Entwässerungsmulde erfolgt der Überlauf des Regenrückhaltebeckens in die öffentliche Straßenentwässerungsmulde der Straße "Alter Knick".~~
Die Einleitung des Regenwassers aus dem Regenrückhaltebecken in die Grabenentwässerung der Straße Alter Knick erfolgt über eine in einem Schacht eingebaute Drossel, die das Wasser auf eine Einleitungsmenge von 2,64 l/s begrenzt
(geändert laut Ratsbeschluss vom 10.07.2017).

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

(§ 9 Abs.1, Nr. 25a und § 9 Abs. 6 BauGB)

- 8.1** Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zum B-Plan Nr. 26 01.61 "Ilsekamp", umzusetzen.
- 8.2** Nach dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste, in Folge der Zerstörung von Nestern oder Eiern europäischer Vogelarten, die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogelarten, also von September bis März, durchzuführen. Sollten außerhalb dieser Zeit Erdarbeiten unvermeidbar sein, so muss das Baugelände nachweislich durch einen Fachgutachter sorgsam nach Brutgelegen und Jungvögeln überprüft werden. Nur wenn es keine Fundstellen gibt, sind Erdarbeiten möglich.
- 8.3** Die im Bebauungsplan mit F1 gekennzeichnete und nach § 9 Abs.1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB festgesetzte Fläche ist als Kompensationsfläche für die überbaubaren Grundstücksflächen und der privaten Erschließungsstraße zugeordnet.
- 8.4** Die im Bebauungsplan mit F2 gekennzeichnete und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB festgesetzte Fläche, ist als Teilersatzfläche für die Kompensationsfläche des Bebauungsplans Nr. 26 01.49 "Alter Knick I" zugeordnet, auf der nach dem B-Plan Nr. 26 01.61 die Flächen für das private Regenrückhaltebecken ausgewiesen worden ist.
- 8.5** Eine weitere Restausgleichsfläche (291,5 m²) wird außerhalb des Bebauungsplans entsprechend des Landschaftspflegerischen Begleitplans, im Bereich des Liemerturmhof, Gemarkung Lemgo, Flur 1, Flurstück 155 ausgewiesen.

- 8.6** Entlang der Baugrundstücke an der privaten Erschließungsstraße sind heimische Laubhecken (Beispiel Pflanzliste A), oder andere Einfriedungen in 1,00 m Höhe zulässig. An den übrigen Grundstücksseiten sind Laubhecken und sonstige Einfriedigungen bis 2,00 m Höhe zulässig.

Pflanzliste A Vorschlag u.a.:

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Crataegus laevigata	Weißdorn
Spirea	Spierstrauch in Sorten.

- 8.7** Im Bereich der Grundstücke ist je 400 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste B Vorschlag u.a.:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia oder Obstbäume	Eberesche

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Dachgestaltung

1. Zulässig sind Satteldächer und Flachdächer.
2. Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegel, Dachsteinen) im Farbbereich Rot und Grau zulässig. Glänzende (engobierte) Dachpfannenoberflächen sind nicht zulässig.
3. Bei Doppelhäusern sind ungleiche Dachneigungen und -farben unzulässig.
4. Zwerchhäuser (Zwerchgiebel) sind unzulässig.
5. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 35° unzulässig.
6. Dachgauben (Schlepp- und Giebelgauben) sowie Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer maximalen Breite nicht mehr als 50 Prozent der Traufseite betragen. In der Horizontalen müssen bei Doppelhäusern Mindestabstände von 1,50 m zum Dach der jeweils seitlich benachbarten Hauseinheit eingehalten werden. Von den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m bei den Einzel- und Doppelhäusern einzuhalten. In der Vertikalen müssen Mindestabstände von 1,20 m zum First und 0,50 m zum unteren Dachabschluss an der Traufseite eingehalten werden.

HINWEISE

1. Bodenaushub

Der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist möglichst innerhalb des Plangebietes wieder einzubauen, soweit der Boden für einen Wiedereinbau geeignet ist und dies technisch möglich ist.

2. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt.

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. Die Lagerung von wassergefährdeten Stoffen (z.B. Heizöl, Benzin usw.) ist ebenfalls beim Kreis Lippe sofort anzuzeigen.

3. Denkmalschutz und 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 Stadt oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, hier Lippisches Landesmuseum Detmold, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Baumschutz

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

5. Versorgungseinrichtungen

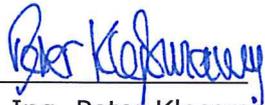
Im Plangebiet befinden sich Versorgungseinrichtungen der Stadt (Druckwasserleitung), der Stadtwerke Lemgo (Gas, Wasser, Strom) und Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG Bielefeld.

Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftliche Anlagen, Grundstücke (Eigentumsverhältnisse), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsleitungen zu erwarten sind, sind sie mit den Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen. Bezüglich der erforderlichen Abstände von Versorgungsleitungen zu Baumstandorten wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsgemeinschaft für Straßenwesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau" verwiesen. Die wassertechnische Erschließungsplanung ist gemäß § 58 LWG der zuständigen Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen.

6. Verstöße

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NW im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden ordnungswidrig geahndet.

Lemgo, 26.10/2016



Dipl. Ing. Peter Klessmann

VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN 26 01.61 „ILSEKAMP“

1. Aufstellungsbeschluss

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung durch den Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Alten Hansestadt Lemgo am **14.06.2016** ein Aufstellungsbeschluss gefasst worden.

2. Offenlagebeschluss

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung hat am **14.06.2016** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange einzuholen.

3. Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **18.11.2016** bis **19.12.2016** öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am **10.11.2016** ortsüblich bekannt gemacht.

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am **17.11.2016** von der Offenlage benachrichtigt und zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **18.11.2016** bis **19.12.2016** aufgefordert.

5. Abwägung der Stellungnahmen

Sämtliche im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Rat der Alten Hansestadt Lemgo am **10.07.2017** abgewogen.

6. Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 des BauGB und § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666) vom Rat der Alten Hansestadt Lemgo am **10.07.2017** als Satzung beschlossen worden.

7. Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit den Ratsbeschlüssen übereinstimmt und das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren eingehalten wurde.

Lemgo, 19. JULI 2017

ALTE HANSESTADT LEMGO


(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister

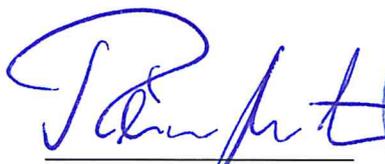


8. Rechtskraft

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 25. JULI 2017 ortüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lemgo, 07. AUG. 2017

ALTE HANSESTADT LEMGO


(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister

