



Alte Hansestadt Lemgo

Bebauungsplan Nr. 27 01.12 „Breite Straße - Hotelneubau Alte Abtei“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 27 01.12 „BREITE STRAÙE – HOTELNEUBAU ALTE ABTEI“ DER ALTEN HANSESTADT LEMGO

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW. S. 1162)

Landesbauordnung (BauO NRW 2017) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90)

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 01.12 „Breite Straße – Hotelneubau Alte Abtei“ sind:

- die Zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanV 90 im Maßstab 1:500,
- die Textlichen Festsetzungen
- der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teilplan 1 und 2)

Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan zugefügt.

Zugehörige Gutachten:

- Uppenkamp und Partner (02/2018): Immissionsschutz-Gutachten – Schalltechnische Untersuchung zum Hotelneubau und Umbau der Alten Abtei in Lemgo. Ahaus (*Vorabzug*)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- 1.1 In dem festgesetzten Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) unzulässig.
- 1.2 In dem festgesetzten Mischgebiet sind die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 In dem festgesetzten Mischgebiet sind gem. § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 21a BauNVO)

- 2.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen, Firsthöhen und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung bezogen auf den definierten Bezugspunkt festgesetzt.
- 2.2 Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und auf die zulässige Geschossflächenzahl nicht anzurechnen.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 Für das Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise ist im nördlichen Plangebiet, an der Grenze zwischen den Flurstücken 99 und 103, Flur 18, Gemarkung Lemgo, die Errichtung von Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

- 4.1 Garagen, Carports und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Eine baulich untergeordnete, an die Gastronomie zweckgebundene Nebenanlage im eingezeichneten Biergartenbereich (vgl. VEP 1) ist zulässig.

5 Flächen zur Anpflanzung und/oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(gemäß § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 5.1 Auf privaten Stellplatzanlagen ist je drei Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Liste der zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Großkronige Bäume I./ II. Ordnung – Mindestqualität: HST, StU 16-18:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1 Gestaltungssatzung

- 1.1 Für das Plangebiet sind die Regelungen der „Satzung der Alten Hansestadt Lemgo zur Gestaltung der Gebäude im Bereich der Kernstadt Lemgos vom 07. Mai 2008“ verbindlich, soweit der Bebauungsplan nichts anderes zeichnerisch oder textlich festsetzt.
- 1.2. Die historische Parzellenstruktur ist aufrecht zu erhalten. Eine Vereinigungsbaulast ist möglich.
- 1.3 Dachform und Dachneigung sind gemäß der Darstellung im Bebauungsplan umzusetzen. Als Bedachungsmaterial sind naturfarbene, rote Tonziegel vorgeschrieben. Flachdächer sind zu begrünen.
- 1.4 Die äußere Gestaltung der Fassade kann zur Abstimmung mit der Gestaltungssatzung im Laufe des Verfahrens noch Veränderungen erhalten, ohne dass die Grundzüge der Planung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan berührt sind.

2 Werbesatzung

- 2.1 Für das Plangebiet sind die Regelungen der „Satzung der Alten Hansestadt Lemgo über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten vom 16. Juni 1987, geändert durch die 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Alten Hansestadt Lemgo über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten vom 07.05.2008“ verbindlich.

HINWEISE

1. Artenschutz

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gegenüber europäischen Vogelarten bzw. Gebüschbrütern sind Gehölzentfernungen gem. § 39 BNatSchG ausschließlich während der Wintermonate eines jeden Jahres, das heißt im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen. Bei etwaigen Ausbauarbeiten des Dachbodens des denkmalgeschützten Gebäudes („Alte Abtei“) ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Betroffenheit von Fledermäusen durch einen sachkundigen Fachgutachter auszuschließen.

2. Baumschutz

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

3. Denkmalschutz

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 der 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 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. 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.

Erarbeitet im Auftrag der Stadt Lemgo
Coesfeld, 16.07.2018

gez. Carsten Lang

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung durch den Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Alten Hansestadt Lemgo am **20.06.2017** ein Aufstellungsbeschluss gefasst worden.

2. Information der Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke der Planung

Die Information der Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13a (3) BauGB wurde in der Zeit vom **28.06.2017** bis einschließlich **14.07.2017** durchgeführt.

3. Offenlagebeschluss

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung hat am **17.04.2018** beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sowie gemäß § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange einzuholen.

4. Öffentliche Auslegung

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **30.04.2018** bis **01.06.2018** öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am **19.04.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am **27.04.2018** von der Offenlage benachrichtigt und zur Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom **30.04.2018** bis **01.06.2018** aufgefordert.

6. Abwägung der Stellungnahmen

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Alten Hansestadt Lemgo am **03.07.2018** abgewogen.

7. Erneute verkürzte öffentliche Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung wurden Änderungen am Planentwurf vorgenommen. Der Plan hat einschließlich des geänderten Textes und der Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom **18.07.2018** bis **08.08.2018** erneut verkürzt öffentlich ausgelegt. Die erneute verkürzte Auslegung wurde am **10.07.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

8. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am **17.07.2018** erneut aufgefordert, ihre Stellungnahme gemäß § 4a (3) BauGB abzugeben.

9. 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 **10.12.2018** abgewogen.

10. Satzungsbeschluss

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) des BauGB und § 7 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90), vom Rat der Alten Hansestadt Lemgo am **10.12.2018** als Satzung beschlossen worden.

11. Ausfertigung

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

Lemgo, den 11.12.2018

ALTE HANSESTADT LEMGO

gez. Reiner Austermann

(Dr. Austermann)
Bürgermeister

12. Rechtskraft

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

Lemgo, 07.01.2019

ALTE HANSESTADT LEMGO

gez. Reiner Austermann

(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister