



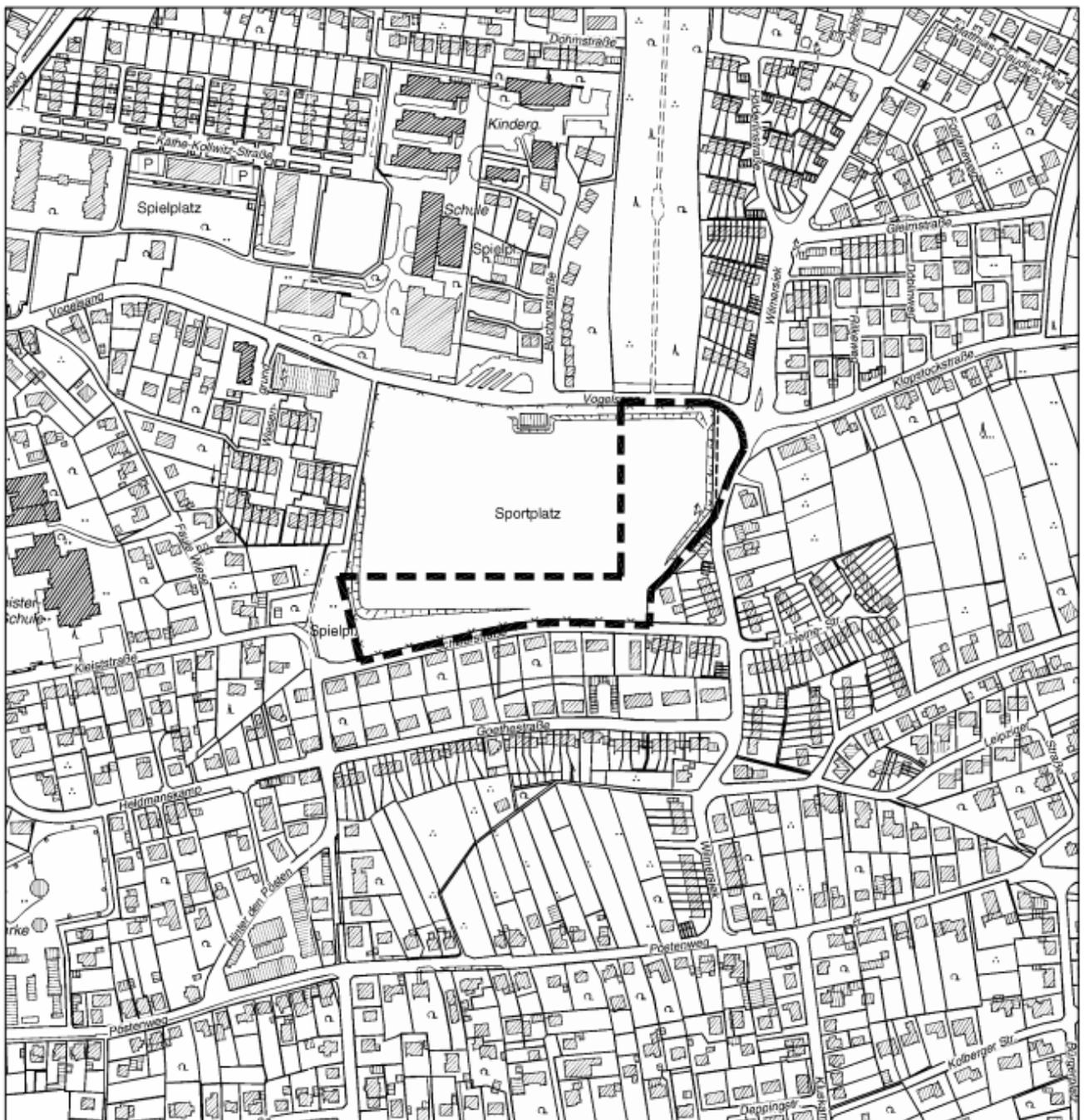
Alte Hansestadt Lemgo

Bebauungsplan Nr. 26 01.64

„Wilmersiek/Vogelsang“

im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

Textliche Festsetzungen



BEBAUUNGSPLAN NR. 26 01.64

„WILMERSIEK / VOGELANG“

DER ALTEN HANSESTADT LEMGO

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

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

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 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

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), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016 und am 01.01.2018

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG -) In der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Juli 2019 (GV. NRW. S. 341)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513)

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 Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV -) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagen-Lärmschutzverordnung – 18.BImSchV) vom 18.07.1991 vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468)

Altlastenerlass - Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass) 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. 14.03.2005 (MBI. NRW 2005 S. 582)

Bestandteile des Bebauungsplanes 26 01.64 „Wilmersiek/Vogelsang“ sind die Zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanzV 90 im Maßstab M 1:500, erstellt am 01.04.2020 und diese textlichen Festsetzungen vom 01.04.2020.

Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Zusätzlich ist dem Bebauungsplan beigelegt:

- a) Schalltechnische Untersuchung zur Nutzung des Sportplatzes Vogelsang/Wilmersiek an der Straße „Vogelsang“ in Lemgo (Dekra, Bielefeld, März 2020)
- b) Baugrunduntersuchung und Geotechnisches Gutachten (MKP, Lemgo, Juni 2018)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1** Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2** Gemäß §1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- 2.1.1** Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 17 Abs. 1 BauNVO wird für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
- 2.1.2** Gemäß §19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl um 50% (auf insgesamt 0,6) zugunsten von Nebenanlage im Sinne des §14 BauNVO, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe

- 2.2.1** Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im WA₁ und WA₂ wird gemäß § 16 Abs 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal 2 begrenzt.
- 2.2.2** Ausnahmsweise kann im WA₁ das unterste Geschoss als 3. Vollgeschoss zugelassen werden, wenn der vorhandene Geländeverlauf dies erfordert.
- 2.2.3** Die mindeste/maximale Gebäude-, First-, und Traufhöhen gemäß § 16 Abs 2 Nr. 4 BauNVO werden vom nächstgelegenen Bezugspunkt zur Gebäudemitte des Hauptgebäudes (straßenseitige Front) gemessen. Die zulässigen Gebäude- bzw. Trauf- und Firsthöhen und die jeweiligen Bezugspunkte sind aus der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.2.4** Ausnahmsweise können die beiden nächstgelegenen Bezugspunkte zur Gebäudemitte des Hauptgebäudes (straßenseitige Front) interpoliert werden, wenn die Einhaltung von Punkt 2.2.3 zu einer nicht beabsichtigten Härte führt.

2.3 Bauweise und überbaubare Flächen

- 2.3.1** Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 2.3.2** Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch eine Baugrenze festgesetzt. Es gelten die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.
- 2.3.3** Überdachte und nicht überdachte Terrassen können auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden, wenn die zulässige GRZ (0,4) eingehalten wird.
- 2.3.4** Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Größe von insgesamt 35 m³ umbauten Raum nicht überschreiten.
- 2.3.5** Im WA₂ sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 2.3.6** Im WA₂ ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Gebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.

3. Stellplätze, Carports und Garagen

- 3.1** Im WA₂ sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Bei Einfamilienhäusern gilt der Raum vor der Garage als Stellplatz.
- 3.2** Carports, Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.3** Ausnahmsweise sind Carports, Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, nicht jedoch vor der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich).

4. Erschließung und Verkehrsflächen

- 4.1** Für die Erschließung der Grundstücke aus dem WA₂ wird ein öffentlicher Erschließungsstich hergestellt.
- 4.2** Wenn städtebaulich keine Bedenken bestehen, können ausnahmsweise die Gebäude des WA₁ ebenfalls über diesen Stich erschlossen werden, um die Topographie für Parkgeschosse zu nutzen.

- 4.3** Im Osten wird eine Fläche als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Leitungstrassenträger festgesetzt. Sie ist ständig von baulichen Anlagen und Bewuchs jeglicher Art freizuhalten.
- 4.4** Für das WA₂ wird im südöstlichen Bereich des Quartiers eine zentrale Sammelstelle für die Abholung der Müllbehälter festgesetzt.

5. Fläche für die Wasserwirtschaft – Rückhaltebecken

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft zugunsten eines Regenrückhaltebeckens für die Rückhaltung von Extremregen festgesetzt. Im südöstlichen Bereich des Baugebietes wird zusätzlich eine Fläche für die Wasserwirtschaft zugunsten eines Regenrückhaltebeckens für die Rückhaltung des Regenwassers aus dem Baugebiet festgesetzt. Die konkrete Ausbauplanung wird durch die SEL (Straßen und Entwässerung Lemgo) durchgeführt.

6. Pflanzgebot

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gemäß Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste

Heimische Bäume:

- Acer campestre	Feldahorn	8-12 m
- Carpinus betulus	Hainbuche	5-20 m
- Malus sylvestris	Holzapfel	5-10 m
- Prunus padus	Traubenkirsche	3-10 m
- Pyrus communis	Wildbirne	5-15 m
- Salix caprea	Kätzchenweide	3-8 m
- Sorbus aucuparia	Vogelbeere	5-10 m

Heimische Sträucher:

- Cornus mas	Kornelkirsche	3-6 m
- Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	1-5 m
- Corylus avellana	Haselnuss	4-6 m
- Crataegus laevigata	Rotdorn	2-5 m
- Crataegus monogyna	Weißdorn	2-6 m
- Prunus spinosa	Schlehe	1-3 m
- Rosa canina	Hundsrose	1-3 m
- Rosa rubiginosa	Weinrose	2-3 m
- Rosa rugosa	Kartoffelrose	1-2 m
- Elaeagnus commutata	Silber Ölweide	3-4 m
- Spiraea vanhouttei	Prachtspiere	1,5-2,5 m

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1.** Doppelhäuser sind in Form, Höhe, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
- 2.** Im WA₁ sind nur Flachdächer zulässig.
- 3.** Im WA₂ sind nur Satteldächer zulässig.
- 4.** Für Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sowie untergeordnete Anbauten sind auch abweichende Dachformen zulässig.
- 5.** Als Bedachungsmaterial sind, in Anlehnung an die Umgebungsbebauung, Dachpfannen (Dachziegel, Dachsteine) im Farbbereich Anthrazit zulässig. Hochglänzende Dachpfannenoberflächen sind unzulässig.
- 6.** Flachdächer sind zu begrünen.
- 7.** Im WA₂ sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig. Dabei darf ihre Gesamtlänge je Dachseite nicht mehr als 1/3 der Trauflänge betragen.
- 8.** Unversiegelte Flächen sind gemäß §8 BauO NRW 2018 gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten, soweit sie nicht als Zufahrten oder Zuwegungen erforderlich sind. Bodenbedeckung darf nur mit organischen, natürlichen Materialien erfolgen.
- 9.** Die Bebauung entlang des Wilmersiek bzw. Vogelsangs hat bei Beibehaltung des vorhandenen Geländes zu erfolgen. Ausnahmsweise können geringfügige Geländeänderungen in Abstimmung mit der Stadt Lemgo zugelassen werden, wenn aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken bestehen.

HINWEISE

1. Kampfmittel

Für das Plangebiet sind die Messdaten aufgrund ferromagnetischer Störeinflüsse (Bestand/-sreste: Leitungen, Drainage, Punktfundamente/Einschlaghülsen o.ä.; Auffüllung; Störobjekte im Randbereich) nicht eindeutig auswertbar, so dass hier keine Aussagen über eine mögliche Kampfmittelbelastung im Untergrund getroffen werden können. Erdeingriffe in Bereichen mit nicht eindeutig auswertbaren Messdaten sollten mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Sollten dabei verdächtige Gegenstände und/oder auffällige Erdverfärbungen festgestellt werden, wären die Arbeiten umgehend einzustellen und der KBD-WL über die zuständige örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu benachrichtigen.

2. Allgemeines

Verstöße gegen die gemäß §89 Abs. 1 BauO NRW 2018 im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß §86 (1) BauO NRW 2018 als Ordnungswidrigkeit geahndet.

3. Boden

Aufgrund der Baugrundverhältnisse wird für die Gründung empfohlen vor Baubeginn ein Bodengutachten durch einen geotechnischen Sachverständigen erstellen zu lassen.

4. Gelände

Zum Ausbau des Kanals und der Planstraße wird das Gelände um ca. 1m aufgeschüttet.

5. Oberflächenwasser

Es wird empfohlen im WA2 die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG) mindestens 0,20m über dem Straßenniveau zu planen.

6. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (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 Tage Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten. (redaktionelle Ergänzung gemäß Ratsbeschluss vom 22.06.2020)

VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN 26 01. 64 „WILMERSIEK/VOGELSANG“

1. Aufstellungsbeschluss

Für diesen Bebauungsplan ist gemäß § 2 (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 **06.03.2018** ein Aufstellungsbeschluss gefasst worden.

2. Information der Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13a (3) BauGB

Die Information der Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13a (3) BauGB wurde in der Zeit vom **05.11.2018** bis einschließlich **16.11.2018** durchgeführt.

3. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am **05.11.2018** benachrichtigt und gemäß § 4(1) BauGB zur Äußerung aufgefordert.

4. Offenlagebeschluss

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung hat am **05.03.2019** beschlossen, den Entwurf des 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.

5. Öffentliche Auslegung

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **15.04.2020** bis **24.05.2020** öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am **02.04.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am **14.04.2020** von der Offenlage benachrichtigt und zur Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom **15.04.2020** bis **24.05.2020** aufgefordert.

7. 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 **16.06.2020** abgewogen.

8. Satzungsbeschluss

Dieser 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 NW S.666) vom Rat der Alten Hansestadt Lemgo am **22.06.2020** als Satzung beschlossen worden.

9. Ausfertigung

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

Lemgo, 29.06.2020

ALTE HANSESTADT LEMGO

gez. Reiner Austermann

(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister

10. Rechtskraft

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am **10.07.2020** ortüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lemgo, 20.07.2020

ALTE HANSESTADT LEMGO

gez. Reiner Austermann

(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister