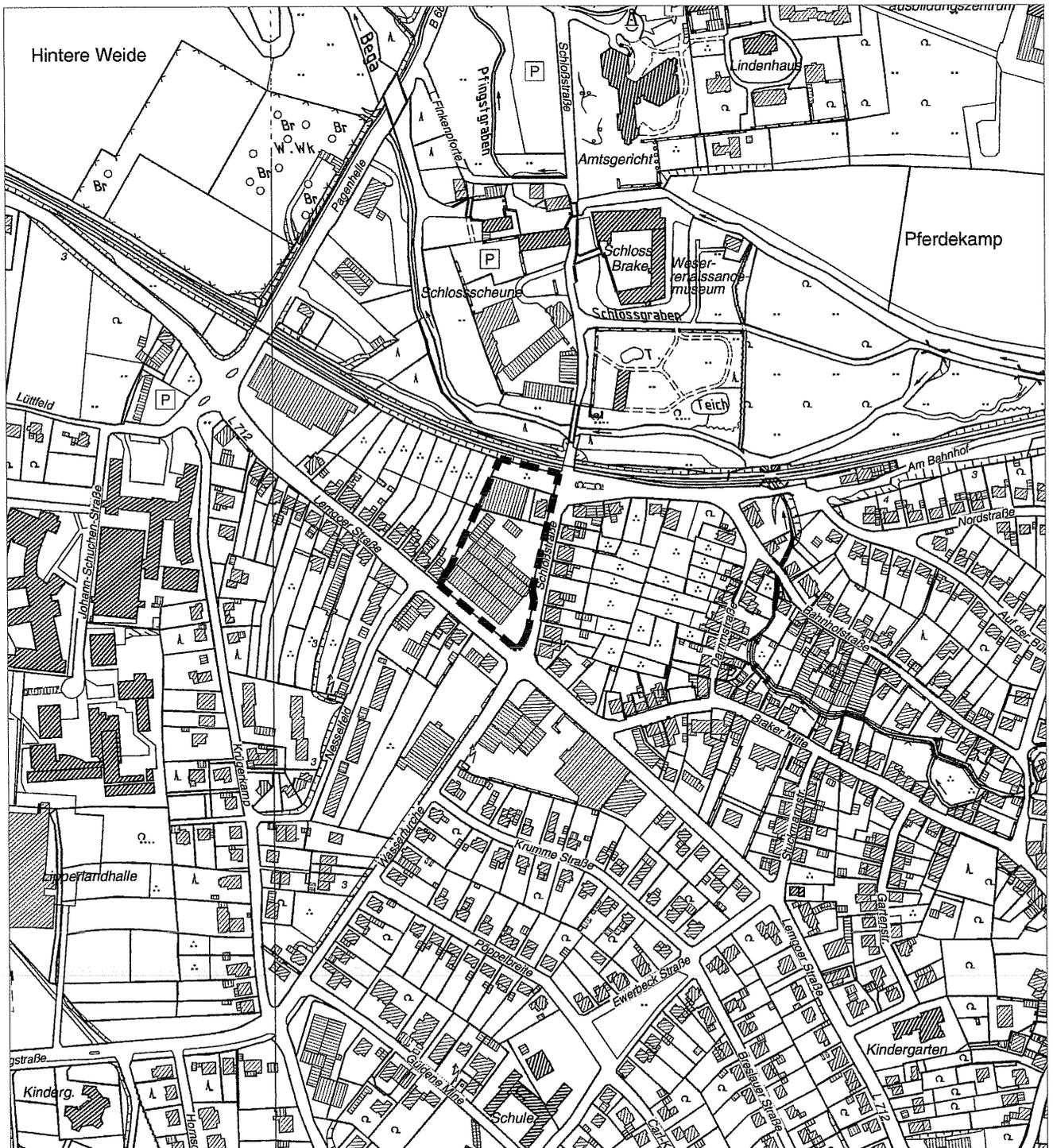




# Bebauungsplan Nr. 26 02.09 "Schloßstraße / Lemgoer Straße"

## Textliche Festsetzungen



**Bebauungsplan**  
**Nr. 26 02.09 „Schloßstraße/ Lemgoer Straße“**  
**der Alten Hansestadt Lemgo**  
**im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

**Textliche Festsetzungen**

**Rechtliche Grundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 1990) vom 18.12.1990.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193); zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833, 2851).

Der § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.06.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644).

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 463).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. S. 3245) in der zurzeit gültigen Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S.1757, 2797) geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. S 2986).

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502); Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2007 (BGBl. I S.2470).

Abstandserlass NRW, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (V B 5 - 8804.25.1) vom 02.04.1998 (MBl. Nr. 43 vom 02.07.1998 S. 744).

Einzelhandelserlass NRW, gem. RdErl. d. Ministeriums Bauen und Verkehr - V.4 / VI A1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie - 322/323 - 30.28.17 vom 22.09.2008.

**- Alle Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen aktuellen Fassung -**

**Bestandteil des Bebauungsplanes sind die zeichnerischen Festsetzungen M 1:1.000, die textlichen Festsetzungen und die Begründung.**

## Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

### 1.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- a) Die mit MI 1, MI 2 und MI 3 gekennzeichneten Gebiete sind als Mischgebiet festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen richten sich nach § 6 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind in den mit MI 1, MI 2, MI 3 bezeichneten Gebieten folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den mit MI 1, MI 2, MI 3 gekennzeichneten Gebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur bis zu einer Verkaufsflächenzahl von 450 qm je Betrieb zulässig (Einzelhandelskonzept 2008, CIMA).

#### **Zentrenrelevante Sortimente gemäß Lemgoer Sortimentsliste sind:**

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel, Supermärkte, Verbrauchermärkte)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas/ Porzellan/ Keramik
- Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)
- Sanitärwaren

(CIMA 2008, S. 56)

- b) Die mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Gebiete sind als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den mit WA1 und WA2 gekennzeichneten Gebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Gebieten Einzelhandelsbetriebe, bzw. der Versorgung des Gebietes dienende Läden nicht zulässig.

## 2.) Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16-21 a BauNVO)

- (1) MI 1 – Mischgebiet, zwingende II-Geschossigkeit plus optionalem Staffelgeschoss, GRZ 0,4, Höhe der baulichen Anlage max. 10,00 m.
- (2) MI 2 – Mischgebiet, II - Geschossigkeit, GRZ 0,4, Höhe der baulichen Anlage max. 8,00 m.
- (3) MI 3 – Mischgebiet, II-III - Geschossigkeit, GRZ 0,4, Höhe der baulichen Anlage max. 12,00 m.
- (4) WA 1 – allgemeines Wohngebiet, II - Geschossigkeit, GRZ 0,4, Höhe der baulichen Anlage max. 10,00 m.
- (5) WA 2 – allgemeines Wohngebiet, II - Geschossigkeit, GRZ 0,4.

### 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 jeweils der rechnerische Mittelwert der beiden nächstgelegenen im Bebauungsplan angegebenen NN-Höhen festgesetzt.

Bei Eckgrundstücken ist der Bezugswert für die Gebäudehöhe der Mittelwert, aus der im Bebauungsplan angegebenen NN- Höhe des Kreuzungsbereiches und der nächstgelegenen NN-Höhen der beiden an das Grundstück angrenzenden Straßen.

## 3.) überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

### Baulinie

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung dargestellten Baulinien und Baugrenzen festgelegt.
- (2) Entlang der „Lemgoer Straße“ sowie der „Schloßstraße“ werden, wie in der Planzeichnung dargestellt, Baulinien festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ist zwingend auf die festgesetzte Baulinie zu bauen. Untergeordnete Gebäudeteile, wie unter Punkt 3 (6) der vorliegenden Festsetzungen definiert, sind von der Pflicht auf der Baulinie zu bauen freigestellt.

### Baugrenze

- (3) Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Terrassen, Pergolen, Überdachungen, Freisitze u.ä. sind auch außerhalb der hinteren Baugrenze zulässig.

### Bauweise

- (4) Innerhalb der **MI 1-, MI 2- und MI 3-Flächen** wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO). Die abweichende Bauweise unterscheidet sich nur in Bezug auf die Gebäudekörperlänge von der offenen Bauweise. Die Länge der Gebäudekörper darf 30,00 Meter nicht überschreiten.

Hierbei sind untergeordnete Gebäudeteile (siehe Definition unter Punkt 3 (6)), die verschiedene Hauptbaukörper miteinander verbinden, nicht zu berücksichtigen, wenn der Hauptbaukörper durch diese Verbindung weiterhin wie ein freistehender Gebäudekörper mit seitlichem Grenzabstand zum Nachbargebäude erscheint.

- (5) Innerhalb der **WA 1- Fläche** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO). Die abweichende Bauweise unterscheidet sich nur in Bezug auf die Gebäudekörperlänge von der offenen Bauweise. Die Länge der Gebäudekörper darf 30,00 Meter nicht überschreiten.

Hierbei sind untergeordnete Gebäudeteile (siehe Definition unter Punkt 3 (6)), die verschiedene Hauptbaukörper miteinander verbinden, nicht zu berücksichtigen, wenn der Hauptbaukörper durch diese Verbindung weiterhin wie ein freistehender Gebäudekörper mit seitlichem Grenzabstand zum Nachbargebäude erscheint.

- (6) **Untergeordnete Bauteile** werden **in Bezug auf die abweichende Bauweise** definiert als Bauteile, die nicht selbständige bauliche Anlagen sind, mindestens einen Rücksprung von 10,00 m hinter der vorderen, straßenseitigen Baulinie/Baugrenze aufweisen und nicht mehr als 1/3 der Gebäudetiefe des Hauptbaukörpers einnehmen. Untergeordnete Bauteile sind z.B. Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte, Vordächer, Erker, Balkone, Wintergärten, Windfänge, überdachte Passagen.
- (7) Auch innerhalb der abweichenden Bauweise sind die Abstandsregelungen der BauO NRW zu beachten (§ 6 BauO NRW).
- (8) Innerhalb der WA2-Fläche wird offene Bauweise festgesetzt und es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- (9) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ist die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Fläche des natürlichen Überschwemmungsgebietes aus Gründen des Hochwasserschutzes (§ 31b WHG) nicht zulässig.

#### **4.) Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**

- (1) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Aus Gründen des Hochwasserschutzes aber nicht innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes (§ 31b WHG) zulässig.
- (2) Einfahrten und Zufahrten auf die Grundstücke sind nur entlang der „Schloßstraße“ zulässig. Ein- und Ausfahrten im Kreuzungsbereich „Lemgoer Straße/ Schloßstraße“ werden ausgeschlossen.

#### **5.) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

- (1) Die „Lemgoer Straße“/„Schloßstraße“ ist stark durch Verkehrslärm belastet. Entlang beider Straßen sind daher bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zu treffen, um die Bewohner/ Nutzer vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Als passive Schallschutzmaßnahmen kommen die angemessene Stellung der baulichen Anlage auf dem Grundstück und bauliche Maßnahmen, wie zum Beispiel Schallschutzfenster, Dämmung oder andere Maßnahmen in Frage. Eine Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist zwingend bei den Gebäudeplanungen zu beachten und die Einhaltung der zulässigen Verkehrsimmissionsrichtwerte gemäß DIN 4109, DIN 18005 ist im Rahmen des Bauantrages zu prüfen.

#### **6.) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**

- (1) Pro angefangene 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum innerhalb der Parkplatzfläche zu pflanzen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
- (2) Stellplätze und Gehwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasengitter, Fugenpflaster). Porenbetonpflaster ist nicht zulässig.
- (3) Entlang der Schloßstraße sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB kleinkronige, heimische Laubbäume im Abstand von jeweils 12,00 Meter zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (4) Unversiegelte Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten.

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

#### **7.) Dachgestaltung**

- (1) Innerhalb der MI 1-, MI 2- und MI 3-Flächen sowie innerhalb der WA 1-Flächen sind Flachdächer (FD) und flachgeneigte Dächer (GD) bis max. 5° Dachneigung zulässig.

- (2) Innerhalb der WA 2-Fläche sind Satteldächer zulässig.
- (3) Flachdächer sind zu begrünen.
- (4) Offene Unterstellplätze sind in Flachdachbauweise zu erstellen und einzugrünen.
- (5) Anbauten an das Gebäude und untergeordnete Bauteile sind auch mit einer abweichenden Dachneigung zulässig.

## **8.) Gebäudekörper**

- (1) Staffelgeschosse müssen mindestens 1,50 Meter von allen Gebäudeaußenwänden zurückspringen.
- (2) Bei Gebäuden mit mindestens zwei Vollgeschossen ist das Dachgeschoss als Staffelgeschoss auszuführen.
- (3) Anbauten haben sich in ihrer Größe den Hauptbaukörpern klar unterzuordnen.

## **9.) Fassadengestaltung**

- (1) Fassaden sind in Putz auszuführen. Untergeordnete Fassadenteile können in anderen Materialien ausgeführt werden.
- (2) Für die Fassadengestaltung sind grelle, nicht ortsübliche Farben ausgeschlossen.

## **10.) Einfriedungen**

- (1) Entlang der „Schlossstrasse“ sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 Meter zulässig.
- (2) Entlang der „Lemgoer Straße“ sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 Meter zulässig.

## **11.) Sonstiges**

- (1) Solaranlagen sind zulässig, wenn sie sich der gestalterischen Gesamtsituation anpassen.

## **HINWEISE**

### **I Altlasten**

Aus den Ergebnissen der bodenchemischen Untersuchungen des Ingenieurbüro und Prüflaboratorium für angewandte Geowissenschaften Dr. Szabados ist zu entnehmen, dass im Plangebiet eine PAK-Belastung des Unterbodens vorhanden ist. Solche belasteten Böden sind für eine Überbauung für Wohnzwecke und zahlreiche andere Nutzungsarten nach den Regelwerken nicht tolerabel. Für eine angestrebte Wohnnutzung müssen daher Bodenaustauscharbeiten durchgeführt werden.

Im Hinblick auf eine Neubebauung der Fläche sind durch die „ukon-Umweltkonzepte“ weitere Voruntersuchungen durchgeführt worden (Gutachten Febr. 2008). Der Untersuchungsbericht weist in einer Teilfläche Kontaminationen durch Mineralöl-Kohlenwasserstoffe auf. Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungen ist die Sanierung vor Baubeginn mit dem Kreis Lippe (Bodenschutzbehörde) abzustimmen.

Die erforderlichen Abbrucharbeiten sind generell bodengutachterlich zu begleiten und alle notwendigen und geeigneten Sanierungsmaßnahmen oder Aufbereitungen/Entsorgungen durchzuführen.

### **II Denkmalschutz**

Hinweise auf kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde sind nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Bodenfunde oder Befunde wie z. B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenfunde, Knochen oder Fossilien entdeckt werden, ist nach § 15 und § 16 des Denkmalschutzgesetz-

zes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lip-pisches Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: (0 52 31) 99 25-0, Fax: (0 52 31) 99 25-25 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### III Hochwasserschutz

Teile des Plangebietes liegen innerhalb des gesetzlichen und natürlichen Überschwemmungsgebietes. Diese beiden Bereiche werden als Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 31 b des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) behandelt. Die hierzu vorgenommenen Schutzvorkehrungen und Festsetzungen sind zu beachten und einzuhalten.

### IV Allgemeines

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Lemgo, den 18.12.2009

ALTE HANSESTADT LEMGO



(Dr. Austermann)  
Bürgermeister

