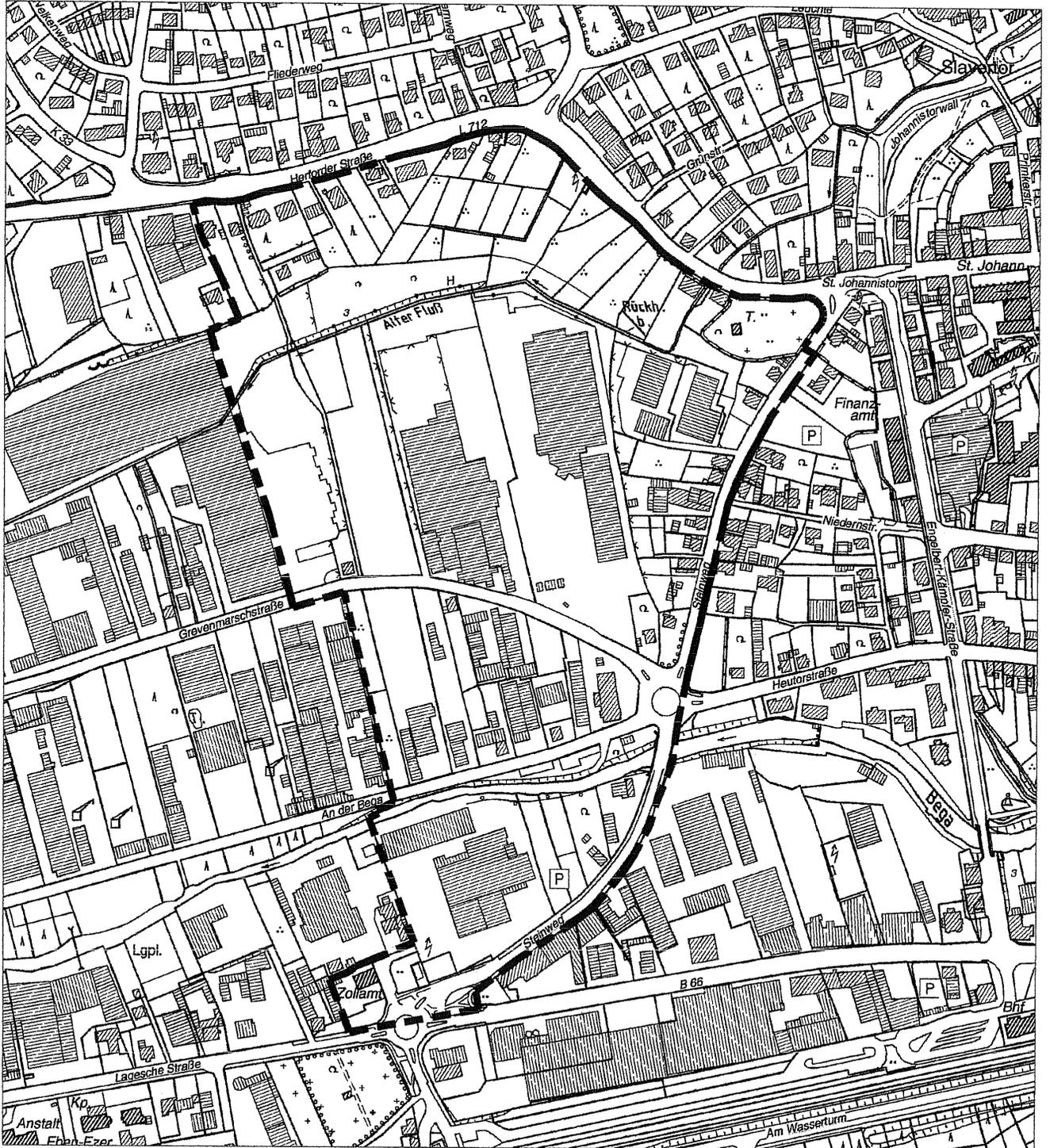




Bebauungsplan Nr. 26 01.38 "Herforder Straße/Steinweg"

Textliche Festsetzungen

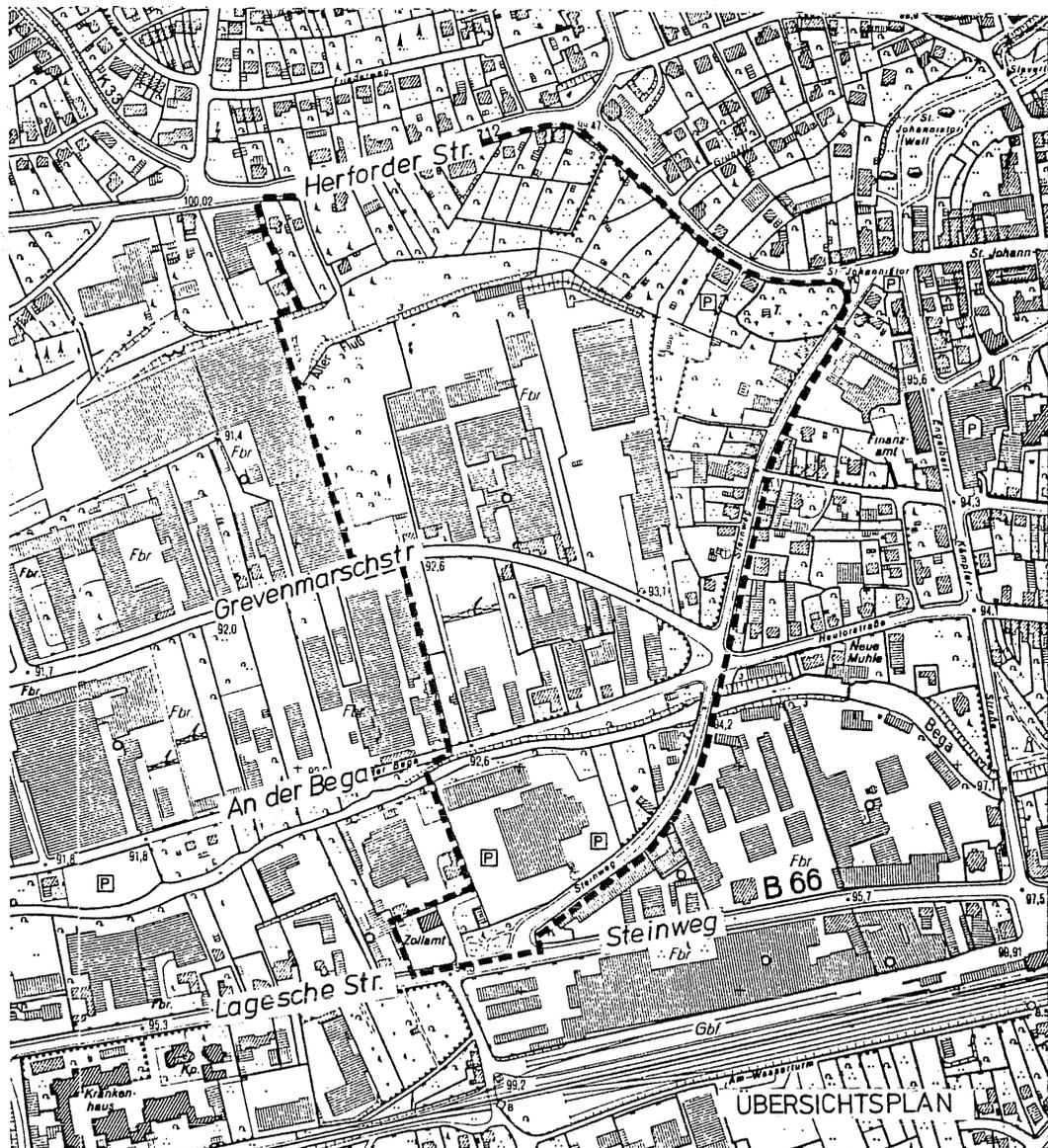


Bebauungsplan Nr. 01.38 "Herforder Straße/
Steinweg"

der Alten Hansestadt Lemgo

Der Bebauungsplan Nr. 01.38 "Herforder Straße/Steinweg" erfasst ein Teilgebiet der Stadt Lemgo, das wie folgt begrenzt wird:

- im Norden und Nordwesten: von der Herforder Straße
- im Südosten : vom Steinweg
- im Süden : von der Lageschen Straße
- im Westen : von Ford-Weege, Herforder Straße bis Zollamt Lagesche Straße



Für die genauen Grenzen des Bebauungsplanes ist die Grenz-
eintragung im Bebauungsplan verbindlich.

T e x t :

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

§§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBI I.S. 2253),

§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475), in Verbindung mit § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 26. Juni 1984 (GV NW S. 419; ber. August 1984), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1984 (GV NW S. 803) - SGV NW 232-

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBI I.S. 1763; geändert durch Änderungsverordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBI I.S. 1665).

Dem Bebauungsplan liegen als Bestandteil zugrunde:

- a) der städtebauliche Plan
- b) das Grundstücks- und Eigentümerverzeichnis
- c) der Text und die Begründung.

I. Art der baulichen Nutzung :

- | | | | | |
|----|----|----------------------------------------|------|-------------------------------------------------------|
| 1. | a) | WA | II o | § 4 BauNVO |
| | b) | Mi ① | I o | § 6 BauNVO |
| | c) | Mi ① | II o | § 6 BauNVO |
| | | Mi ② | II o | |
| | d) | GE | I o | § 8 BauNVO |
| | e) | GE | II o | § 8 BauNVO |
| | f) | GI | | § 9 BauNVO |
| | g) | So | I o | § 11 BauNVO |
| | h) | ZBA | I o | zweckgebundene bauliche Anlage
(Umformerstationen) |
| | i) | Flächen für den Gemeinbedarf (Zollamt) | | |

2. Die Mischgebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt gegliedert:

a) In den Mischgebieten mit der Kennzeichnung Mi ^① sind nur die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 2 (Geschäfts- und Bürogebäude) und Ziffer 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) zulässig.

b) In den Mischgebieten mit der Kennzeichnung Mi ^② werden die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 3 hier: Einzelhandelsbetriebe, Ziffer 6: Gartenbaubetriebe und Ziffer 7: Tankstellen ausgeschlossen.

Die auf dem Flurstück 133 am Steinweg gelegene vorhandene Tankstelle hat Bestandsschutz.

3. a) Dieses Gewerbe- und Industriegebiet wird gemäß § 1 Abs.5 der BauNVO vom 15.09.1977 nach der Art der zulässigen Nutzung und nach der Art der Betriebe und Anlagen dahingehend festgesetzt, daß in den Gewerbegebieten die Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI lfd. Nr. 1 - 135 gemäß RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales "zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung" vom 09. Juli 1982 (MBl.NW. S. 1376) und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad sowie Anlagen, die einer besonderen Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetzes (s. auch 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes) bedürfen, nicht errichtet oder betrieben werden dürfen. Im Industriegebiet sind, wie aus dem Bebauungsplan ersichtlich, die Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI hier bis lfd. Nr. 78 sowie die Nr. 120, 122 und 130 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

b) In Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt können Ausnahmen für solche Betriebe und Anlagen erteilt werden, die unter bestimmten Voraussetzungen auch in einem empfindlicheren Baugebiet zugelassen werden können.

4. Gemäß § 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind Einzelhandelsgeschäfte und -betriebe in Industrie- bzw. Gewerbegebieten nur für den örtlichen Bedarf mit einer Geschoßfläche von max. 700 qm zulässig; ausnahmsweise sind größere Einzelhandelsgeschäfte und -betriebe zulässig soweit damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
5. a) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß Anlagen, die in den vorstehenden Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

- b) Hiervon ausgenommen sind in "Allgemeinen Wohngebieten" Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
(§ 4 Abs. 3 Ziffer 3, 4, 5 und 6 BauNVO)

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.

Die auf dem Flurstück 337 an der Herforder Straße gelegene vorhandene Tanzschule hat Bestandsschutz.

- c) Hiervon ausgenommen sind in "Gewerbegebieten" und "Industriegebieten" Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(§ 8 Abs. 3 Ziffer 2 und § 9 Abs. 3 Ziffer 2 der BauNVO)
- d) Für das gesamte Gewerbe- und Industriegebiet können die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 und § 9 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, wenn planerisch keine Bedenken bestehen.

6. Die im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete dienen der planungsrechtlichen Sicherung der zwei in diesem Gebiet bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Verbrauchermärkte).

II. Maß der baulichen Nutzung :

1. Für die bauliche Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan.
Die Festsetzungen ermitteln sich aus den Baugrenzen, überbaubaren Flächen, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Baumassenzahl, gemäß § 17 BauNVO und der festgesetzten Geschoßzahl.
2. Für das Gewerbegebiet (GE II), Industriegebiet (GI) und Sondergebiet SO I) wird für die unmittelbar dem Gewerbe und den Verbrauchermärkten dienenden Bauten eine Wandhöhe von 9,0 m bzw. 6,0 m festgesetzt.
Die angegebenen max. Höhen beziehen sich auf die Wandhöhe über gewachsenem Boden (d.h. der unveränderten Erdoberfläche). Die Wandhöhe ist an der bergseitig gelegenen Gebäudefront einzuhalten.
3. Bei der Errichtung von betrieblichen Nebenanlagen wie Schornsteine, Abgasanlagen u.ä. sind hinsichtlich der festgesetzten Wandhöhen Ausnahmen zulässig.
4. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan z.T. als Höchstgrenze und z.T. als zwingend festgesetzt.

III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen :

1. Für das gesamte Plangebiet wird hiermit eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zugrunde gelegt. Gemäß § 22 (4) BauNVO wird jedoch festgesetzt, daß in den Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten die Länge der einzelnen Baukörper nicht begrenzt wird.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3. a) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücken unzulässig.
- b) Ausnahmsweise können Nebenanlagen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn planerisch hinsichtlich der Stellung und Gestaltung der Nebenanlagen und Garagen keine Bedenken bestehen.

IV. Flächen für den Verkehr und Gemeinbedarf :

1. Die Verkehrsflächen und öffentlichen Bedarfsflächen sind durch Rasterung und Begrenzungslinien dargestellt.
2. Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,80 m bis 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.
3. Die Böschungen sind zur Angleichung der Höhenunterschiede auf die privaten Grundstücksflächen zu übernehmen.
4. Die im Bebauungsplan eingetragenen Maße für die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in ihre einzelnen Bestandteile wie Fahrbahn, Schrammbord, Geh- Radwege, Grünstreifen usw. haben nur nachrichtliche Bedeutung. Sie werden erst in den Ausbauplänen verbindlich festgesetzt, die auch für die endgültige Höhenlage der Erschließungsanlage maßgebend sind.
5. Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) 11 BauGB sind die Verkehrsflächen verbindlich, welche nach der verkehrsgerechten Umgestaltung der Straßen und Kreuzungen durch die endgültige Straßenschlußvermessung ermittelt werden.

6. Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist jegliche Absperrung von Stellplätzen, die unmittelbar am Fahrbahnrand angelegt werden, unzulässig.
7. Der Geh- und Radweg entlang der Südseite des "Alten Flusses" ist dem Geländeverlauf und den verkehrstechnischen Gegebenheiten anzupassen und wo möglich beim Ausbau so weit nach Süden zu verschieben, daß ein Grünstreifen zwischen "Alter Fluß" und Rad-/Gehweg angeordnet werden kann.

V. Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Gehölzen gleichmäßig zu bepflanzen.
Auf den Flächen südlich des Allgemeinen Wohngebietes (Herforder Straße) bis zum "Alten Fluß" wird auf diese Eingrünung verzichtet, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche gärtnerisch genutzt werden.
Die Verwendung von mehr als 15 % Nadelgehölzen ist unzulässig. Pro 10 qm ist ein Gehölz einer einheimischen und höher werdenden Laubholzart zu pflanzen.
Der Anteil der baumartig wachsenden Gehölze muß mind. 20 % betragen.
Die Anpflanzungen sind dauernd zu pflegen und gegebenenfalls zu erneuern.
2. Bei Stellung der einzelnen Bauanträge für gewerbliche sowie andere nicht ausschließlich der Wohnnutzung dienende Bauten sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Den zur Genehmigung vorzulegenden Unterlagen ist ein Fachplan beizufügen, aus dem die wesentlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens einschl. seiner Nebenanlagen ersichtlich sind und der die daraus folgenden Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich oder Ersatz darstellt.

Dabei ist zur gestalterischen Einbindung der baulichen Anlagen auch auf eine entsprechende Eingrünung des Baugrundstückes mit standortgerechten Gehölzen zu achten.

3. Im Bereich der Gewässerufer ist ein ca. 5,0 m breiter Streifen beiderseits der Böschungsoberkante vorzusehen, der, wo es aus technischen, planerischen u. topographischen Gründen möglich ist, mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen ist.

VI. Gestaltung :

1. Das Gelände soll in seiner natürlichen Höhenlage erhalten bleiben. § 9 Abs. 3 BauO NW bleibt unberührt.
2. Über die Bestimmungen des § 9 BauO NW hinaus sind die gesamten, vor den Baugrenzen liegenden Flächen, mit Ausnahme von max. 2 Überfahrten pro Betrieb, gärtnerisch anzulegen und - mit Ausnahme der Sichtdreiecke - mit Bäumen und hochwachsendem Buschwerk dicht zu bepflanzen. Eine Verwendung dieser Flächen zu Lagerzwecken und zum Abstellen von Fahrzeugen ist nicht zulässig.
3. Die Sockelhöhe darf im Mittel nicht mehr als 0,40 m betragen, zu messen von OK. Erdgeschoßfußboden bis zur gewachsenen, d.h. unveränderten Erdoberfläche. Ausnahmen werden zugelassen, wenn der Geländeverlauf dies erfordert. Es ist jedoch die vorgenannte 0,40 m Sockelhöhe an der bergseitig gelegenen Gebäudefront einzuhalten.
4. Dachneigungen :
 - a) Mi-Gebiete siehe Eintragung im Bebauungsplan. Ausnahmen können bei Nebenanlagen und Garagen zugelassen werden.
 - b) Für Bauten, die unmittelbar dem Gewerbe dienen (Betriebsgebäude) werden Dachneigungen bis 30 ° zugelassen. Firstreiter sind bis 2,0 m Höhe zulässig, soweit diese für eine bessere Belichtung notwendig sind.

- c) Für die Wohngebäude ist eine Drenpelhöhe, gemessen in der Mauerflucht, von 0,50 m von OK. Decke des letzten Vollgeschosses bis Sparrenoberkante zulässig.
- d) Ausnahmsweise kann bei Gebäuden mit 45 - 52 ° Dachneigung eine Drenpelhöhe von 1,0 m gestattet werden, wenn das zweite Geschoß als ausgebautes Dachgeschoß ausgebildet wird.
5. Dachgauben sind als Einzelgauben auszubilden und ihre Gesamtlänge darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten, sie müssen von den Giebeln mind. 2,0 m Abstand halten.
6. Die Wandflächen der Wohngebäude haben sich in Material und Farbe der hier vorhandenen Bebauung anzupassen.
7. Alle stark glänzenden sowie in der Durchsicht stark leuchtenden Materialien sind ausgeschlossen, auch bei Brüstungen an Balkonen, Loggien und ähnlichen Bauteilen.
8. Behelfsbauten, das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Baustoffplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappverkleidungen, Jute, Papierstoffen u.ä. dürfen auf allen Grundstücken nicht errichtet werden. Dazu rechnen insbesondere auch Verkaufswagen und -buden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden
9. Einfriedigungen an den Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
10. Wenn bei entsprechenden Erdarbeiten kulturgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lipp. Landesmuseum, Detmold, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
11. Der Verlauf und der Zustand der Wasserläufe soll möglichst nicht verändert werden. Die Böschungen der Gewässer sind von Einfriedigungen freizuhalten. Änderungen, die über die normale Unterhaltung an Gewässern hinausgehen, können erst vorgenommen werden wenn das durchzuführende Verfahren gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz positiv abgeschlossen ist.

Der Abstand zwischen der oberen Böschungskante der Gewässer und den baulichen Anlagen muß mind. 3,0 m betragen.

12. Das Plangebiet liegt teilweise im geplanten gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Bega. Die neuen Grenzen werden vom StAWA Minden z.Z. erarbeitet. Die Grenzen des geplanten gesetzlichen Überschwemmungsgebietes werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
- Für Baumaßnahmen, die im zukünftig gültigen gesetzlichen Überschwemmungsgebiet durchgeführt werden sollen, ist dann eine Genehmigung gem. § 113 LWG erforderlich.

VII. Werbeanlagen :

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Flächen bemessen sich nach dem Viereck, daß die jeweilige Anlage umschließt.
2. In Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten sind Werbeanlagen an Gebäudefassaden zulässig. In Mischgebieten sind Werbeanlagen an Gebäudefassaden bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses zulässig.
3. In Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten darf die Größe der Werbeanlagen an Gebäudefassaden höchstens 8 % der längsten straßenseitigen Fassadenfläche betragen.
In Mischgebieten beträgt die zulässige Größe der Werbeanlage höchstens 2,5 qm. Die zulässige Werbefläche an Fassaden vermindert sich um die Fläche freistehender Werbeanlagen.
4. Freistehende Werbeanlagen sind im straßenseitigen Grundstücksbereich bis zu einer Tiefe von 3,0 m parallel zur Straße nicht zulässig. In den übrigen Grundstücksbereichen werden sie bis zu einer Größe von insgesamt 2,0 qm (einseitig) zugelassen. Die freie Sicht darf für alle Verkehrsteilnehmer durch Werbeanlagen weder behindert oder beeinträchtigt werden.

- 5. Ausnahmsweise können für Betriebe, die nur über geringe Fassadengrößen verfügen, (z.B. Tankstellen) Werbeanlagen bis zu einer Größe von 15 qm (einschl. mögl. Preisschilder) zugelassen werden.

- 6. Für Betriebe, deren Grundstücke nicht direkt an eine Straße grenzen, sind freistehende Firmenhinweisschilder bis zu einer Größe von 2,0 qm auch auf fremden Grundstück und in geringerem Abstand als 3,0 m von der Straße als Ausnahme zulässig.

VIII. Ausnahmen und Befreiungen :

Alle Festsetzungen dieses Textes sind, soweit nicht eine Ausnahme ausdrücklich zugelassen, zwingend.

Nach diesen Vorschriften können Befreiungen erteilt werden, wenn sie zu nicht beabsichtigten Härten führen würden.

Hierbei dürfen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

IX. Allgemeines :

Ordnungswidrigkeiten.

Verstöße gegen die gemäß § 81 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Werbeanlagen werden gemäß § 79 BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Lemgo, den 24.8.1988

W. Wilhelms
Bürgermeister

T. J. J.
Staddirektor

Dieser Plan wurde gem. § 11 Baugesetzbuch am 18.1.1989 angezeigt.
Siehe Verfügung des Regierungspräsidenten vom 15.3.1989
Az.: 35.21.11-511/L.72

Detmold, den 15.3.1989



[Signature]
Der Regierungspräsident
Im Auftrag