

Alte Hansestadt **Lemgo**

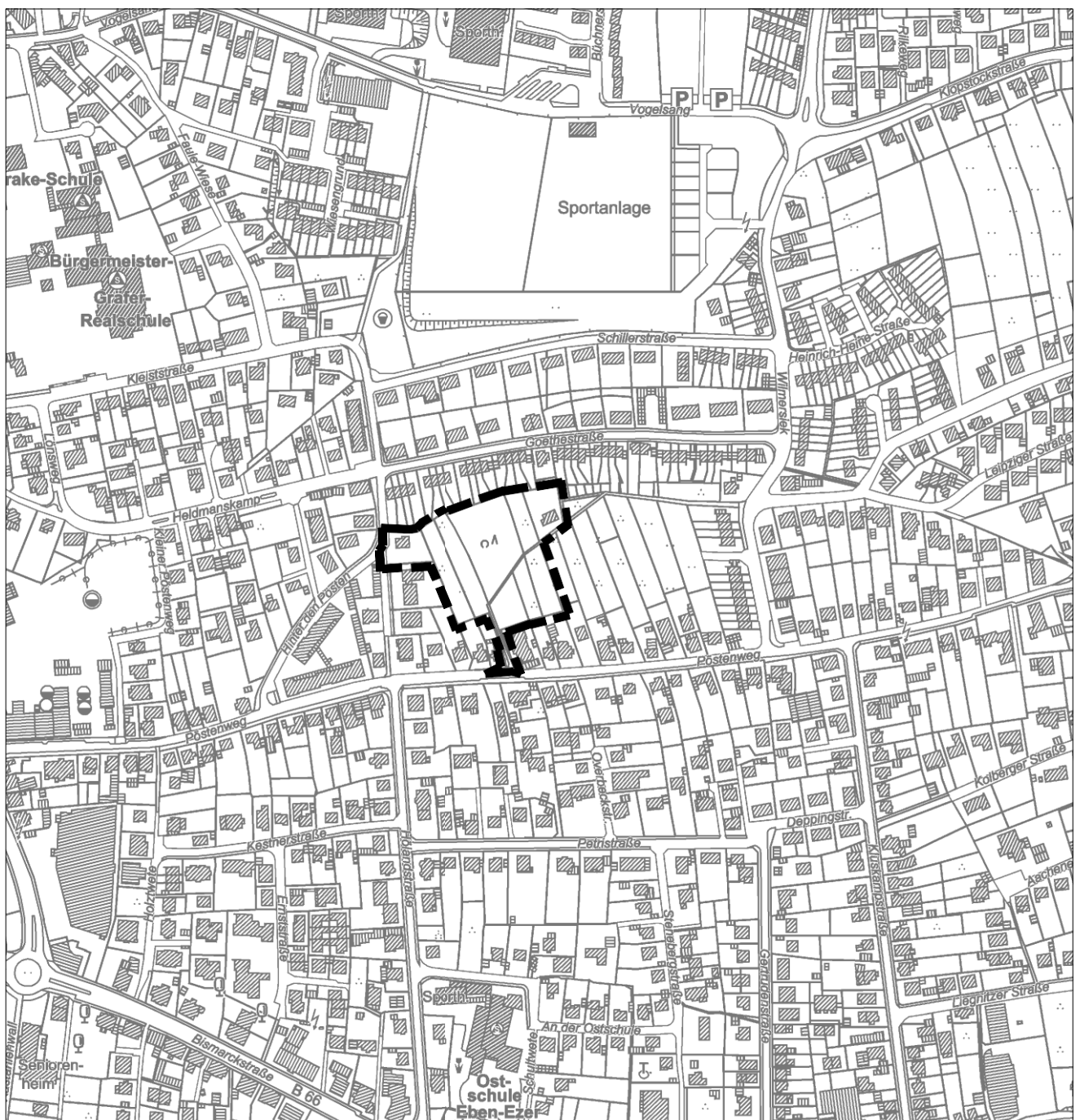
Bebauungsplan Nr. 26 01.18a

"Pöstenweg / Goethestraße"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

1. Ausfertigung



M 1:5.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 01.18A „PÖSTENWEG / GOETHESTRASSE“ DER ALTEN HANSESTADT LEMGO

RECHTSGRUNDLAGEN

PlanSiG -Planungssicherstellungsgesetz

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID- 19 Pandemie vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041),
zuletzt geändert durch Artikel 11 G zur Änd. Des Raumordnungsg und anderer Vorschriften vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88). Das Gesetz tritt mit Ablauf des 30.9.2028 außer Kraft, mit Ausnahme der §§ 1–5, die bereits mit Ablauf des 31.12.2023 außer Kraft treten, vgl. § 7 Abs. 2.

BauO NRW - Landesbauordnung 2018

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021

BauGB - Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung der baulichen Anpassung von Tierhaltungsanlagen an die Anforderungen des TierhaltungskennzeichnungsG vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221)

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. Weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

PlanzV 90 – Planzeichenverordnung 1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 BaulandmobilisierungsG vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

GO NRW - Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. März 2022 (GV. NRW. S. 490)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert Art. 3 Erstes G zur Änderung des Elektro- und ElektronikgeräteG, der EntsorgungsfachbetriebeVO und des BundesnaturschutzG vom 08.12.2022 (BGBl. I S.2240)

LNatSchG – Landesnaturschutzgesetz

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen

vom 21.07.2000 in der Fassung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 568),
zuletzt geändert Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139), in Kraft getreten am 19. Februar 2022

LWG – Landeswassergesetz

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen

vom 25.06.1995 in der Fassung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S.926),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Straßen- und Wegegesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021

WHG – Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
zuletzt geändert durch Art. 5 G zur Stärkung der Digitalisierung um Bauleitplanverfahren und zu Änd. weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176))

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540),
zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Änderung des Raumordnungsgesetz und anderer Vorschriften vom
22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten in der Fassung
der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502),
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274),
zuletzt geändert durch Art. 10, 11 Abs. 3 G zur Änderung des Erdgas-Wärme-PreisbremsenG, zur Änd.
des StrompreisbremseG sowie zur Änd. weiterer energiewirtschaftlicher, umweltrechtlicher und sozial-
rechtlicher Gesetze vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr.202)

16.BImSchV - Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036),
zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert
durch ÄndVwV vom 01.06.2017 (BANZ AT 08.06.2017 B5) m.W.v. 09.06.2017.

DSchG – Denkmalschutzgesetz

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz

Vom 13. April 2022 (GV. NRW. S.662) m.W.v. 01.06.2022

**Bestandteile des Bebauungsplanes 26 01.18a „Pöstenweg / Goethestraße“ sind
die Zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanzV 90 im Maßstab M 1:1.000, erstellt
am 15.11.2023 und
die textlichen Festsetzungen vom 15.11.2023.**

Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Zusätzlich ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt:

- Umweltfachlicher Beitrag (Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, 20.09.2023)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
(Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, 09.01.2023)
- Schalltechnische Untersuchung (DEKRA Automobil GmbH, 06.02.2023)
- Städtebaulicher Entwurf (13.11.2023)

Anmerkung:

Die im Bebauungsplan angeführten Gesetze, Verordnungen, Gutachten, DIN – Vorschriften sind während der Dienststunden einsehbar in der:

- **Abteilung Stadtplanung**
- **Abteilung Bauaufsicht**
- **Abteilung Straßen- und Entwässerung Lemgo**

an der Heustraße 36-38, 32657 Lemgo

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 4 BauNVO wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 1.2 Gemäß §1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen im Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes. Das Maß der baulichen Nutzung ermittelt sich aus der festgesetz-
ten Geschosszahl, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 17 Abs. 1 BauNVO wird für das gesamte Plangebiet
eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Gemäß §19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl um 50% (auf insgesamt 0,6) zugunsten
von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie von Garagen, Stellplätzen und ihren Zu-
fahrten sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im gesamten WA-Gebiet wird gemäß § 16 Abs 2 Nr. 3
BauNVO auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt.

Die maximale Gebäudehöhe innerhalb des WA-Gebietes wird wie folgt festgesetzt:

- Im WA-1, WA-2, WA-3 und WA-4-Gebiet: 6,50 m einschließlich Attikaoberkante
- Im WA-5-Gebiet: Traufhöhe = 4,50 m
Firsthöhe = 8,00 m

Die Gebäudehöhe wird an der straßenseitigen Gebäudemitte gemessen, bezogen auf den
nächstgelegenen, im Plan festgelegten, Höhenbezugspunkt.

Bei Eckgrundstücken ist der Mittelwert aus den jeweils zur Gebäudemitte nächstgelegenen
Höhenbezugspunkten zu ermitteln und als Bezugshöhe anzunehmen.

Die Gebäudehöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf das höchste Bauteil des Gebäudes wie
die Attikaoberkante.

Die Traufhöhe im WA-5-Gebiet, gemessen am Traufpunkt, ist der Schnittpunkt zwischen der
senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut.

Installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und Schächte, die über das ma-
ximale Maß hinausgehen, sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 0,70 m über der maxi-
malen Gebäudehöhe zulässig. Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über der maxi-
malen Gebäudehöhe zulässig.

Die zulässigen Gebäudehöhen und die jeweiligen Bezugspunkte sind aus der Planzeichnung zu
entnehmen.

3. Bauweise / Zahl der Wohneinheiten / Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

Für das Plangebiet wird folgende Bauweise gemäß §22 BauNVO festgesetzt:

- Im WA-1-Gebiet sind nur Hausgruppen in Form von Reihenhäusern in der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO zu errichten.
- Im WA-2-Gebiet sind nur Einzelhäuser in Form von Kettenhäusern in der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO zu errichten.

Kettenhäuser sind nur einseitig an der südlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, wenn die Grundstücksgrenze innerhalb des Baufensters verläuft. In den seitlichen Grenzabständen der Kettenhausgrundstücke zur nördlichen Grundstücksgrenze sind Garagen, überdachte Stellplätze (z. B. Carports) sowie nicht überdachte Stellplätze innerhalb des Baufensters zulässig.

- Im WA-3-Gebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gem. § 22 (2) BauNVO zulässig.
- Im WA-4-Gebiet sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gem. § 22 (2) BauNVO zulässig.
- Im WA-5-Gebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gem. § 22 (2) BauNVO zulässig.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhaus oder Hausgruppe errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

3.2 Zahl der Wohneinheiten

Im gesamten WA-Gebiet gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB folgende Regelung:

- Je Einzelhaus: max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Je Einzelhaus (Kettenhaus) im WA-2-Gebiet: max.1 Wohneinheit pro Gebäude
- Je Doppel-, oder Reihnhaus: max. 1 Wohneinheit pro Gebäude

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB durch Baugrenzen gem. § 23 (1) und (3) BauNVO festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen im Sinne des § 23 BauNVO sind zulässig.

Überdachte und nicht überdachte Terrassen können auch außerhalb der überbaubaren Fläche im rückwärtigen Bereich, oder auf der straßenabgewandten Seite ohne Abstandsflächen zugelassen werden und sind gem. § 19 (2) BauGB in die zulässige GRZ von 0,4 einzurechnen.

3.4 Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie eine Größe von insgesamt 30 m³ umbauten Raum nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen vor der straßenseitigen Baugrenze sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Die Anzahl der Nebenan-

lagen ist unter Einhaltung der GRZ 2 auf eine Nebenanlage pro Grundstück begrenzt. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO, die zur Versorgung der Baugebiete dienen, können als Ausnahme zugelassen werden.

Im gesamten WA-Gebiet sind je Wohneinheit 2 Stellplätze wie folgt nachzuweisen:

- Im WA-1-Gebiet sind nicht überdachte Stellplätze und Carports nur innerhalb der in den dafür im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Im WA-2, WA-3 und WA-4-sowie WA 5 Gebiet sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Bei Gebäuden mit nur einer Wohneinheit gilt der Parkraum vor den überdachten Stellplätzen (z. B. Garage oder Carports) als notwendiger zweiter Stellplatz.

Nicht überdachte Stellplätze vor der vorderen/straßenseitigen Baugrenze sind nur bei Gebäuden mit einer Wohneinheit im Einfahrtsbereich vor den überdachten Stellplätzen (z. B. Garage oder Carports) zulässig.

- Im WA-2, WA-3, WA-4 und WA-5-Gebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (z. B. Carports) gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- Ausnahmsweise können im WA-3, WA-4- sowie WA-5-Gebiet Garagen und überdachte Stellplätze (z. B. Carports) gemäß § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen werden, wenn eine Überschreitung der Baugrenzen städtebaulich und verkehrstechnisch ohne Bedenken zu vertreten sind.

4. Erschließung und Verkehrsflächen

- 4.1 Die Flächen für die Erschließung des Baugebietes sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 4.2 Die mit „L1“ in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist gem. § 9 (1) Nr. 21 und (6) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungstrassenträger sowie der Öffentlichkeit belastet.
- 4.3 Die mit „L2“ in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist gem. § 9 (1) Nr. 21 und (6) mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der privaten Anlieger sowie Leistungstrassenträger belastet.
- 4.4 Die mit „L3“ in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist gem. § 9 (1) Nr. 21 und (6) mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der privaten Anlieger belastet.

5. Ver- und Entsorgung

- 5.1 Das Baugebiet wird über eine Mischwasserkanalisation entwässert, die an den vorhandenen Mischwasserkanal „Hinter den Pösten“ angeschlossen wird. Die Weiterleitung des Abwassers erfolgt über das vorhandene Netz zur Zentralkläranlage Lemgo.
- 5.2 Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist erforderlich. Hierzu wird ein öffentlicher Rückstaukanal mit einem Volumen von rund 40 m³ vorgesehen. Die Fläche für den Rückstaukanal ist zeichnerisch im Bebauungsplan verortet.
- 5.3 Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen auf den Grundstücken ist über geeignete Anlagen zurückzuhalten und gedrosselt in die

öffentliche Kanalisation einzuleiten. Die Drosselwassermenge wird auf maximal 4,0 Liter pro Sekunde pro 1000m² Grundstücksfläche festgesetzt.

- 5.4 Für das Baugebiet sind in der Planzeichnung im Straßenraum zentrale Sammelstellen für die Abholung der Müllbehälter festgesetzt. Die Lage und Anordnung der Müllsammelplätze kann im Zuge der Ausbauplanung abweichend erfolgen, sofern keine städtebaulichen Bedenken vorliegen.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzgebote

6.1 Anpflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücken

Je Baugrundstück ist mindestens ein kleinkroniger einheimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzusehen.

Mindepflanzqualitäten für die Baumpflanzung

Hochstamm, 2 x verpflanzt mit Wurzelballen, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm (gemessen 100 cm über dem Erdboden). Befestigung mit einem Baumpfahl (Mindestlänge 2,00 m, Zopfstärke 5 - 7 cm) und fachgerechtem Bindematerial.

Pflanzliste standortgerechter heimischer Laubbäume

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Erle	Alnus glutinosa
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Kuper-Felsenbirne	Amelanchier lamarkii

Es handelt sich um die Bäume der II und III Ordnung. Bei der Auswahl für Neupflanzungen von Vegetation sind Kriterien wie Artenvielfalt, Regionalität und Klimaresilienz zu beachten.

6.2 Anpflanzung von Bäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche werden je 30 m Straßenlänge je ein klimaresilienter Laubbaum als Hochstamm angepflanzt und dauerhaft erhalten. Die genaue Anordnung der Bäume wird im Rahmen der Ausführungsplanung Straßenbau in Abstimmung mit der Abteilung Stadtplanung definiert. Grundstückszufahrten, Leitungskanäle, öffentliche Stellplätze im Straßenraum, Müllsammelplätze sind bei der Standortwahl zu beachten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzusehen.

6.3 Anpflanzung von Hecken

Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind einreihige Hecken als Grundstückseinfriedung anzupflanzen. Als Grundstückseinfassungen sind nur schnittfähige Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Hecken in Kombination mit innenliegenden Zäunen sind zulässig.

Im Folgenden sind einige einheimische Gehölze aufgeführt, die in der Hecke gepflanzt werden können:

Sträucher und kleinere Bäume:

Botanischer Name	Deutscher Name	Mindestpflanzqualität/Größe
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	2 x verschult 60 – 100 cm
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	2 x verschult 60 – 100 cm
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel	2 x verschult 60 – 100 cm
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	2 x verschult 60 – 100 cm
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	2 x verschult 60 – 100 cm
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	2 x verschult 60 – 100 cm
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche	2 x verschult 60 – 100 cm
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe / Schlehdorn	2 x verschult 60 – 100 cm
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn	2 x verschult 60 – 100 cm
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	2 x verschult 60 – 100 cm
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	2 x verschult 60 – 100 cm
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	2 x verschult 60 – 100 cm
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	2 x verschult 60 – 100 cm
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	2 x verschult 60 – 100 cm
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 x verschult 60 – 100 cm
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze	2 x verschult 60 – 100 cm
<i>Taxus media 'Hicksii'</i>	Fruchtende Becher-Eibe	2 x verschult 60 – 100 cm

Abweichungen von der Pflanzliste sind möglich, soweit andere einheimische, schnittfähige Heckenpflanzen gewählt werden und stadtplanerisch keine Bedenken bestehen.

6.4 Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Inanspruchnahme der Waldfläche

Durch die Planung werden 2.025 m² Waldfläche in Anspruch genommen. Für diese Fläche ist ein Waldausgleich im Verhältnis 1:2 (4.050 m²) in der Gemarkung Voßheide, Flur 7, Flurstück 507 (teilweise) vorgesehen. Die Anpflanzung erfolgt spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

7. **Naturschutzrechtliche Festsetzungen** **Nist-, Brut-, Wohn- und Lebensstätte besonders geschützter Arten**

- 7.1 Um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen) BNatSchG für häufige und verbreitete Vogelarten zu vermeiden sind Baufällarbeiten im Zeitraum von 01.März bis 30.September ausgeschlossen. Fäll- und Rodungsarbeiten sind dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.
- 7.2 Um die lokale Zwergfledermauspopulation zu fördern sind Fledermauskästen an den Straßenbäumen anzubringen.
- 7.3 Ein sensibler Umgang mit Außen- und Straßenbeleuchtungen ist zu fördern. Fledermaußfreundliche Beleuchtung z. B. Lichtkegel nach unten ausgerichtet, Leuchtmittel ohne UV-Anteile sind bei der Straßenbeleuchtung vorzusehen.

Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

1. Als zulässige Dachform wird:

- im WA-1, WA-2, WA-3 und WA-4-Gebiet das Flachdach mit einer Dachneigung 0-5°
- im WA-5-Gebiet das Satteldach

festgesetzt.

Untergeordnete Anbauten, Garagen, Carports, Nebenanlagen sind im gesamten WA-Gebiet in Flachdachbauweise auszuführen.

2. Flachdächer von Haupt- und Nebenanlagen sowie von Garagen und Carports sind im Plangebiet flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Substratschicht mindestens 8 cm. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.
3. Solaranlagen sind zulässig, wenn sie einseitig schräg aufgeständert in Kombination mit der Dachbegrünung angebracht werden. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten.
4. Als Bedachungsmaterial sind im WA-5-Gebiet, in Anlehnung an die Umgebungsbebauung, Dachpfannen (Dachziegel, Dachsteine) zulässig. Hochglänzende Dachpfannenoberflächen sind unzulässig.
5. Doppelhäuser sind in Form, Höhe, Dachneigung, Fassadenmaterial und Farbe aufeinander abzustimmen.
6. Überdachte Stellplätze, bei nebeneinanderliegenden Stellplätzen, sind in Höhe, Konstruktion und Dachneigung aufeinander abzustimmen.
7. Bei der äußeren Wandgestaltung sind nur helle Putzflächen zulässig. Eine Gliederung der Fassade mit anderen Materialien bis zu 20% der jeweiligen Fassadenfläche ist möglich.
8. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als gärtnerisch angelegte, oder naturbelassene mit Pflanzen bewachsene Flächen zu gestalten. Die Bodendeckung in den Pflanzflächen darf nur mit organischen, natürlichen und ortstypischen Materialien erfolgen oder ist als Bodendeckerbepflanzung auszuführen. Notwendige Zufahrten und Gartenwege dürfen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen unterbrechen.
9. Die natürliche Geländeoberfläche im WA-1, WA-3, WA-4 und WA-5-Gebiet ist zu erhalten. Hier-von ausgenommen sind Erdanfüllungen und Abgrabungen zugunsten von Zufahrts- und Eingangsbereichen und von Terrassen, wenn der Geländeverlauf dies erfordert.

Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche im WA-2-Gebiet sind nur innerhalb des Bau-fensters und vor der vorderen Baugrenze bezogen auf die NHN der jeweiligen Grundstücksflä-che zulässig und sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

10. Blendfreie Photovoltaikmodule sind zu verwenden.

Allgemeines

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

Hinweise

1. Kampfmittel

Laut der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Plangebiet teilweise innerhalb der Bereiche des Artilleriebeschusses. Es wird daher seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe empfohlen eine Flächenüberprüfung der Bereiche des Artilleriebeschusses (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden) auf Kampfmittelbelastungen durchzuführen.

Es wird seitens des Ordnungsamtes der Stadt Lemgo über den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe eine Flächenüberprüfung der Bereiche des Artilleriebeschusses veranlasst. Die Fläche wird vor Baumaßnahmen abgesucht. Die Beauftragung operativer Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen wird seitens der Ordnungsbehörde rechtzeitig per E-Mail unter Verwendung des Vordrucks AoK (Download im Infocenter von KISKaB) an das Postfach kbd-wl@bra.nrw.de verschickt.

Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen, Tel. 02931 82-3885 sowie das Ordnungsamt der Stadt Lemgo oder die Polizei zu verständigen. Dieser Hinweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Sollte es sich um eine Verdachtsfläche handeln, ist über das Ordnungsamt der Stadt Lemgo der Kampfmittelräumdienst zu beauftragen. Das Absuchen der betroffenen Baufläche ist vom Eigentümer/Vorhabenträger der betroffenen Fläche zu veranlassen und kostenmäßig zu tragen.

2. Boden

Unbelasteter Bodenaushub ist innerhalb der Baumaßnahme wiedereinzusetzen, sofern dies technisch möglich ist und keine landschafts-/ naturschutzrechtlichen Aspekte der Verbringung entgegenstehen. Das Gelände darf nicht verändert werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist der Bodenaushub gemäß § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 vorrangig stofflich zu verwerten.

Auf Auffälligkeiten des Bodenaushubs ist zu achten (schwarze Flecken, Geruch) und bei Auftreten dieser Auffälligkeiten ist sofort der zuständige Bauleiter zu informieren. In diesem Fall kann der sofortige Baustopp erst dann aufgehoben werden, wenn geklärt ist, dass es sich um unbedenkliche Stoffe handelt.

Gemäß der Satzung über Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 29.05.2000 ist unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Unbelasteter Boden, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des KrWG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden.

Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten, sind gemäß der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnis vom 10.12.2001 mit dem Abfallschlüssel 170503 als besonders überwachungsbedürftiger Abfall im Sinne des KrWG zu entsorgen. Die Vorgaben des KrWG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes, insbesondere die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung -NachwV-) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Das Landesbodenschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

3. Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231 9925-0; Fax: 05231 9925-25 unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

4. Versorgungseinrichtungen

Die Durchführung von Erdarbeiten ist zur Planung und Sicherung der Infrastruktureinrichtungen sowie zur besseren Koordinierung rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

5. Abfallentsorgung

Die Grundstücke sind gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Lemgo in Verbindung mit der § 17 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz und §§ 5 & 6 Landesabfallgesetz an die kommunale Hausmüllentsorgung anzuschließen.

Die Vorgaben der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung („DGUV Vorschrift 43: Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung“; ferner „DGUV Information 214-033: Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“) sowie die straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen an das Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen sind zu beachten.

Abfallerzeuger haben für Baumaßnahmen mit einem zu erwartenden Anfall von Bau- und Abbruchabfällen einschließlich Bodenmaterial von insgesamt mehr als 500 m³ nach § 2a des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LKrWG) ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Art, Menge und beabsichtigter Verbleib der gemäß § 8 Absatz 1 der Gewerbeabfallverordnung getrennt zu sammelnden Bau- und Abbruchabfälle sowie der beabsichtigte Verbleib anfallenden Bodenmaterials sind im Entsorgungskonzept darzustellen. Werden schadstoffhaltige Bauteile oder Baustoffe angetroffen, so sind Art, Menge und Verbleib schadstoffhaltiger Abfälle ebenfalls zu dokumentieren. Das Entsorgungskonzept ist der örtlich zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde auf Verlangen vorzulegen.

Alle erzeugten Abfälle sind entsprechend den Vorgaben der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) von 2001, in der jeweils geltenden Fassung, ggf. unter Berücksichtigung des Schadstoffpotentials zu klassifizieren und einer Abfallschlüsselnummer zuzuordnen.

6. Fernwärme

Zur Wärmeversorgung des Baugebietes wird durch die Stadtwerke Lemgo GmbH ein Fernwärmenetz verlegt. Für die Grundstücke wird die Anschluss- und Benutzungsverpflichtung im Grundbuch gesichert. Andere Anlagen als Fernwärmeanlagen für die Erzeugung von Wärme zur Raumheizung und Brauchwasserbereitung sind nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Zusatzanlagen wie Solarthermieanlagen, Photovoltaikanlagen und/oder Kamine/Kaminöfen.

7. Lichtimmissionen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen ist eine erhebliche Belästigung benachbarter Wohnhäuser durch Blendung auszuschließen. Hierzu wird auf die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012, hingewiesen. Alternativ sind blendfreie PV-Module zu verwenden.

Sollten die Gebäude oder Stellplätze in irgendeiner Form beleuchtet werden, sind die Anforderungen des Gem. RdErl. des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz – V-5 8800.4.11 – und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr – VI.1 – 850 vom 11.12.2014 (aktueller Stand vom 20.06.2018) zu Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung einzuhalten.

8. Umgang mit Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser über geeignete Anlagen (z. B. Zisternen) zu sammeln und für die Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc. zu nutzen

9. Baumschutzsatzung

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

VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 26 01.18A

„PÖSTENWEG / GOETHESTRASSE“

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 Stadtentwicklungsausschuss der Alten Hansestadt Lemgo am **16.11.2021** ein Aufstellungsbeschluss und am **14.03.2023** ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst worden.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **19.04.2023** bis **23.05.2023** durchgeführt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am **19.04.2023** benachrichtigt und gemäß § 4(1) BauGB zur Äußerung aufgefordert.

4. Offenlagebeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss der Alten Hansestadt Lemgo hat am **07.11.2023** 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 (Stand 15.11.2023) hat einschließlich dieser Textlichen Festsetzung (Stand 15.11.2023) und Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

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

7. Abwägung der Stellungnahmen

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtentwicklungsausschuss der Alten Hansestadt Lemgo am _____ vorberaten und vom Rat der Alten Hansestadt Lemgo am _____ 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 _____ als Satzung beschlossen worden.

9. Ausfertigung

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

Lemgo, _____

ALTE HANSESTADT LEMGO

(Markus Baier)
Bürgermeister

10. Rechtskraft

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

Lemgo, _____

ALTE HANSESTADT LEMGO

(Markus Baier)
Bürgermeister