Alte Hansestadt **Lemgo**
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 26 01.05 "Gosebrede"

1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

M 1:5000

~~Textstreichung nach der Beteiligung gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB~~

Textergänzung nach der Beteiligung gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan Nr. 26 01.05 „Gosebrede“, 1. Änderung in der Alten Hansestadt Lemgo hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- 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 Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV NRW S. 272);
- Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.12.2011 (BGBl. I S. 2557);
- Das 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185);
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- 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 das Gesetz vom 24.05.2011 (GV NRW S. 271);
- Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185);
- Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 67 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBl. I S. 3044);
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986);
- Das 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 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).

jeweils in der aktuell gültigen Fassung.

BESTANDTEILE

Die Bebauungsplanänderung Nr. 26 01.05 besteht aus

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen,
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung mit integrierter Artenschutzprüfung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

(1) Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Alle Ausnahmen nach § 4 (3), Nr. 1 – 5 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(3) Die Anzahl der Wohnungen wird auf max. zwei Wohnungen pro Einzelhaus bzw. eine Wohnung pro Doppelhaus im Süden des Plangebietes bzw. auf max. 13 Wohnungen pro Einzelhaus im Norden des Plangebietes beschränkt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) i. V. m. §§ 16 – 21 BauNVO

(1) Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

(2) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen (höchster Gebäudepunkt).

(3) Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung für Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO ist zulässig, jedoch höchstens bis 0,6 GRZ.

~~(4) Es ist eine bis zu zweigeschossige Bebauung zulässig. Der Bau eines Staffelgeschosses ist zulässig, soweit es kein Vollgeschoss ist. Das Staffelgeschoss muss gegenüber allen freien Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mind. 1 Meter zurückspringen.~~

Es ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen im Sinne des § 20 BauNVO zulässig.

(5) Die maximale Gebäudehöhe darf 9,50 Meter im südlichen Plangebiet bzw. 11,50 Meter im nördlichen Plangebiet nicht überschreiten. ~~Als untere Bezugshöhe gilt die Verbindungslinie zwischen den im Bebauungsplan angegebenen NN-Höhen des jeweiligen Baufensters.~~

Die Bestimmung des unteren Bezugspunktes nach § 18 (1) BauNVO für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe erfolgt entsprechend der Höhenlagen für die einzelnen Baufenster durch die dort angegebene niedrigste NN-Höhe.

(siehe auch Punkt 6. Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche)

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

(1) Für das Gebiet wird gemäß § 22 (2) BauNVO offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

(2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) i. V. m. § 23 BauNVO

(1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht ~~vor der vorderen, d.h. der/des Erschließungsstraße / -weges zugeordneten Baugrenze.~~ in der Fläche zwischen „Hölbestraße“ und der östlichen Baugrenze der jeweiligen Baufenster.

Die Größe von Garten- und Gerätehäusern, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, darf insgesamt 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.

(2) Im Bebauungsplan sind Stellplätze, Carports und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für diese Anlagen festgesetzten Flächen ~~den seitlichen Abstandsflächen (seitliche Fläche vom Baufenster bis zur Grundstücksgrenze),~~ soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, zulässig.

5. Flächen für den Verkehr (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

(1) Die Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan durch Begrenzungslinien und farbige Kennzeichnungen dargestellt. Ihre Zweckbestimmung ist im Plan durch zeichnerische Festsetzungen bestimmt.

6. Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 (3) BauGB)

Die Höhenlage der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen ist durch die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkte (Meter über NN) definiert.

7. Artenschutz, Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen

(1) Die Herstellung des Baufeldes darf nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit erfolgen (d.h. Anfang September bis Ende Februar). Die Bäume dürfen nur im Winter gefällt werden (November bis Februar). Für das Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Alten Hansestadt Lemgo in der rechtsgültigen Fassung verbindlich.
Wenn zwingende Gründe überwiegend öffentlichen Interesses die Ausnahme erfordern, kann die untere Landschaftsbehörde (ULB) nach § 69 (1b) LG NRW auf Antrag eine Ausnahme zulassen. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert.

(2) Vor und bei den Fällarbeiten müssen Fachleute (in Absprache mit der zuständigen Fachbehörde, ULB Kreis Lippe) anwesend sein, die die Baumhöhlen auf Fledermäuse untersuchen können und ggf. geeignete Maßnahmen zur Umsiedlung (z. B. Anbringen von Fledermauskästen im Stadtgebiet Lemgo und an den auf dem südwestlichen Grundstück verbleibenden Altbäumen) durchführen können.

(3) Damit sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert, müssen für die Zerstörung potentieller Lebensräume adäquate Ersatzquartiere geschaffen werden, auch wenn bei den Fällarbeiten keine Fledermaus gefunden wird.

An den auf dem südwestlichen Teilgrundstück verbleibenden Altbäumen sind im Abstand von 20 – 50 m, in Gruppen von 2 – 3 Stück, in 2 – 5 m Höhe geeignete Fledermauskästen anzubringen. Die Anzahl der Fledermauskästen richtet sich nach der Anzahl der bei den Fällarbeiten gefundenen Tiere, soll jedoch mind. 6 Stück betragen.

Als Ersatzmaßnahme kann die nachweisliche Unterschutzstellung von Altbäumen z. B. in einem Waldbestand (gute Höhlenbäume mit einem gesicherten Nachweis der Nutzung als Fledermausquartier) als ausreichend betrachtet werden, sofern diese langfristig für den Fledermausschutz gesichert werden. Der genaue Standort und die Anzahl, der unter Schutz zu stellenden Bäume, hat in Absprache mit dem Kreis Lippe (ULB) zu erfolgen.

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit §86 BauO NRW)

8. (1) Einfriedungen

Einfriedungen im markierten Bereich der Planzeichnung sind nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

(2) Staffelgeschoss

Als Dachgeschoss ist auch ein Staffelgeschoss zulässig. Die Festsetzung zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse bleibt hiervon unberührt. Ein Staffelgeschoss ist ein Geschoss, bei dem mindestens drei Außenwände gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt sind. Der Abstand zur Gebäudeaußenwand muss mindestens 1m betragen, um optisch als zurückgesetzt bzw. zurückgestaffelt wahrgenommen zu werden.

ERGÄNZENDE HINWEISE

9. Ver- und Entsorgung

(1) Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist an die Mischwasserkanalisation „Hölbestraße“ anzuschließen. Die Hinterliegergrundstücke sind mit eigenen Leitungen über die Vorliegergrundstücke an den Mischwasserkanal „Hölbestraße“ anzuschließen. Die Benutzungs- und Unterhaltungsrechte sind grundbuchlich zu sichern.

(2) Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird an die Mischwasserkanalisation „Hölbestraße“ angebunden. Die weitere Ableitung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur Zentralkläranlage Lemgo.

(3) Im Zuge der Baumaßnahmen werden die Versorgungsleitungen der Sparten: Gas, Wasser und Strom (jeweils ca. 120 m) altersbedingt durch die Stadtwerke Lemgo GmbH im Bereich der „Gosebrede“ ausgetauscht.

(4) Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Fernwärme etc.) ~~des verbleibenden~~ bei einem Verbleib des südlichen Wohnhauses durch den Grundstückseigentümer neu zu verlegen. Eine Neuverlegung der Versorgungsleitungen hat in der Trasse des neu zu erstellenden Privatweges zu erfolgen.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege (§ 9 (6) BauGB) / Bodenfunde

Baudenkmale befinden sich im Plangebiet nicht. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Sollten jedoch bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstelle 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Zuständig im Auftrag des Amtes für Bodendenkmalpflege sowie des Westfälischen Museums für Archäologie ist das Lippische Landesmuseum Detmold, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/99-250, Fax: 05231/99-2525.

11. Bodenablagerungen

Bodenzwischenlagerungen, Baustelleneinrichtungen und Fahrwege im Plangebiet sollten zum Schutz des Bodens auf die später zu befestigenden Flächen beschränkt werden.

Gemäß § 4 (2) der Satzung über die 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.

Gemäß (3) sollte geprüft werden, inwieweit Bodenaushub über einen internen Massenausgleich bei parallelen Baumaßnahmen zu verwerten ist. Abrufbar ist die Boden- und Bauschuttbörse NRW unter der Internet-Adresse: www.alois.de<http://www.alois.de>. Alle Angebote oder Nachfragen können auch kostenlos über die Gewerbeabfallberatung der Kreisverwaltung Lippe (Tel.: 05231 – 62–665 und 62-669) eingegeben oder vorhandene Angebote oder Nachfragen abgerufen werden.

Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des B-Planes verbracht wird, ist nach § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 KrW-/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden.

Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten, sind gemäß der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10.12.2001, mit dem Abfallschlüssel 1705 03 als besonders überwachungsbedürftiger Abfall, im Sinne des § 41 (1) Satz 1 und (3) Nr. 1 Krw-/AbfG zu entsorgen. Die Vorgaben des KrW-/AbfG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes insbesondere die Verordnungen über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung – NachwV); in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juli 2002 (BGBl. I S. 2374), in der zz. geltenden Fassung, sind grundsätzlich zu beachten.

12. Altablagerungen / Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

13. Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes.

14. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder im Trinkwasser- noch im Quellenschutzgebiet.

15. Brandschutz

Um den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten zu ermöglichen, müssen Straßen befahrbar sein und stets soweit freigehalten werden, dass ein Einsatz der Feuerwehr nicht behindert oder verzögert wird (DIN 14090, § 4 (1), § 5, § 17 (3); § 54 (2) BauO NRW sowie Nr. 5 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung – Nordrhein-Westfalen VVBauO NRW).

Für die 1. erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld

Lemgo, 08.03.2012

ALTE HANSESTADT LEMGO

(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister

Bielefeld, 02.03.2012

Drees und Huesmann Planer

(Jens-Peter Huesmann)
Geschäftsführer