

Bebauungsplan Nr. 26 01.59 "Jahnsportplatz"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen



M 1:5000

**Bebauungsplan
Nr. 26 01.59 "Jahnplatz"
der Alten Hansestadt Lemgo**

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW -) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) , zuletzt geändert durch Gesetz v. 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 950)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010.

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 Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S.926) zuletzt geändert durch Art. 3 UmweltÄndG vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)

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 Art. 3 G v. 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV -) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Art. 3 G v. 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

Abstandserlass - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände - Nordrhein-

Westfalen - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
- V-3 -8804.25.1 vom 06.06.2007 (MBI. NRW S. 659)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG -) vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, ber. S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 259 des Zweiten Befristungsgesetzes vom 5.4.2005 (GV. NRW. S. 274)

Alle Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen aktuellen Fassung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

die zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanzV 90 im Maßstab M 1:1.000 und
die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Begründung zum Bebauungsplan und die Prüfung der Umweltbelange und des Artenschutzes sind
als Anlagen der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

(MI) Mischgebiete gem. § 6 BauNVO

(MI 1) Mischgebiet 1

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO

Eingeschränkt zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1(9) BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO in den mit MI 1 gekennzeichneten Gebieten unter Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente als Hauptsortiment.

Ausgeschlossene zentrenrelevante Sortimente laut 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),
- Sanitätswaren.

(Auflistung gemäß Einzelhandelskonzept Lemgo 2008 – Lemgoer Sortimentsliste, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, 2008, Seite 56),

Unzulässig im MI 1 sind gem. § 1 (5) BauNVO

- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO

Unzulässig im MI 1 sind gemäß § 1(5) und 1 (6) BauNVO:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind als auch außerhalb der in § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.

Unzulässig im MI 1 gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind:

- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung

(MI 2) Mischgebiet 2:

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO.

Eingeschränkt zulässig gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1(9) BauNVO sind:

- Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO in den mit MI 1 gekennzeichneten Gebieten unter Ausschluss der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente als Haupt- und Randsortiment.

Ausgeschlossene zentrenrelevante Sortimente laut 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),
- Sanitätswaren.

Ausgeschlossene nahversorgungsrelevante Sortimente laut Lemgoer Liste sind:

- Lebensmittel inkl. Getränke
- Reformwaren
- Drogerieartikel
- Schnittblumen
- Zeitschriften, Schreibwaren (Kiosksortiment)

(Auflistung gemäß Einzelhandelskonzept Lemgo 2008 – Lemgoer Sortimentsliste, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, 2008, Seite 56)

Unzulässig im MI 2 sind gem. § 1 (5) BauNVO

- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO

Unzulässig im MI 2 sind gemäß § 1 (5) und 1 (6) BauNVO:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind als auch außerhalb der in § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.

Unzulässig im MI 2 gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind:

- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung)

Die festgesetzte Grundflächenzahl nach § 17 (1) BauNVO beträgt im WA als Obergrenze 0,4 und im Mischgebiet MI 2 als Obergrenze 0,6 bzw. im MI 1 als Höchstgrenze 0,8.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenzen

3.1 Bauweise

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung:

(WA) Allgemeines Wohngebiet:

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

(MI 1 und MI 2) Mischgebiete 1 und 2:

In den im Plan gekennzeichneten Mischgebieten wird eine offene und in Teilen jeweils eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzte offene Bauweise richtet sich nach den Vorgaben des § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die abweichende Bauweise wird im MI 1 wie folgt definiert:

Auf Grundlage des § 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 22 Abs. 3 BauNVO wird für das Mischgebiet 1 (MI 1) an der Leopoldstraße die abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, dass abweichend von der geschlossenen Bauweise auch mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden kann, wenn die städtebauliche Bestandssituation (z.B. notwendige, fußläufige Erschließung der hinteren Grundstücksparzelle) diese Abweichung erfordert und der Grenzabstand mindestens 1,50 m zur seitlichen Nachbargrenze beträgt. Dieses gilt auch bei einer einseitigen Abweichung von der geschlossenen Bauweise. Die Abweichung von der geschlossenen Bauweise ist nur zulässig, wenn die geltenden Brandschutzanforderungen diese Abweichung zulässt.

Die abweichende Bauweise wird im MI 2 wie folgt definiert:

Auf Grundlage des § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die abweichende Bauweise im Mischgebiet 2 (MI 2) am Bruchweg festgesetzt, dass abweichend von der offenen Bauweise Baukörperlängen von über 50 m und eine einseitige Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze zulässig sind, soweit brandschutztechnische Anforderungen nicht entgegen sprechen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenze nicht überschreiten.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden, wenn dieses städtebaulich vertretbar ist.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen ist ausgeschlossen, wenn dadurch der wasserrechtlich freizuhaltende 3 m breite Gewässerrandstreifen „Alter Fluß“, gemessen von der Böschungsoberkante, berührt wird. Dieser ist von baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhalten (§ 97 Abs. 6 LWG)

Als untergeordnete vortretende Gebäude- und Bauteile sind beispielhaft zu nennen: Werbeschilder und Schaukästen, überstehende Fensterbänke und Blumenfenster, Abfallrohre, Wandpfeiler, Antrittsstufen und Hauseingangstrepfen, Radabweiser, dazu in begrenzter Größe Balkone, Erker, Altane, Vordächer, Gesimse, Dachüberstände und -vorsprünge und Terrassenüberdachungen.

Untergeordnet sind Bauteile, wenn sie analog § 6 Abs. 7 der Bauordnung NRW nicht mehr als 1,50 m vor die jeweilige Außenwand vortreten und nicht mehr als ein Drittel der der jeweiligen Außenwand beanspruchen.

4. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

Es erfolgt die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Kindergarten).

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bis 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gemäß § 11 BauNVO sind in dem 3 Meter breiten Gewässerrandstreifen „Alter Fluß“ (§ 97 Abs. 6 LWG), gemessen von der Böschungsoberkante, nicht zulässig.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung)

Es werden Geh- und Fahrrechte sowie Leitungsrechte für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen festgesetzt. Diese Flächen sind für die bezeichneten Begünstigten dauerhaft (d.h. für den Zeitraum der rechtskräftigen Satzung) zugänglich zu halten.

Es wird eine mit einem Gehrecht- und Fahrrecht (nur Fuß- und Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt.

Es wird zugunsten der Stadt Lemgo und beauftragter Dritter ein Geh- und Fahrrecht für notwendige Unterhaltungsmaßnahmen und Baumaßnahmen am Jahnsportplatz festgesetzt.

Es wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und Rettungsdiensten festgesetzt. Das Fahrrecht und Gehrecht zugunsten der Feuerwehr und Rettungsdienste ist dauerhaft sicherzustellen, so dass im Rettungs- oder Brandfall keine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung durch Behinderungen der Einsatzkräfte/ -fahrzeuge eintritt.

Es wird ein Fahrrecht zugunsten der Müllabfuhr festgesetzt.

Es werden Leitungsrechte für die vorhandenen Kanäle zugunsten der Straßen und Entwässerung festgesetzt. Die mit diesem Leitungsrecht belegten Flächen sind von einer Überbauung und ortsfesten Anlagen freizuhalten. Die Erreichbarkeit der Leistungstrassen durch städtische Fahrzeuge ist zu gewährleisten.

7. Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

Wenn einzelne Gebäude im Bestand verändert werden, ein Umbau oder Abriss durchgeführt wird, hat der Bauherr darauf zu achten, ob an/in seinem Gebäude planungsrelevante Arten gemäß Artenschutzgutachten vorhanden sind. In diesem Fall ist ein Sachverständiger einzuschalten, der Maßnahmen zur Umsiedlung oder zum Erhalt vorschlägt.

Eine entsprechende Auflage in der Baugenehmigung, dass der Bauherr/ die Bauherrin nicht gegen die im Bundesnaturschutz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen darf wird vorgesehen.

8. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Der Gewässerrandrandstreifen gemäß § 97 Abs. 6 LWG in einer Breite von 3 m, gemessen von der Böschungsoberkante, ist von jeglicher Bebauung in Form von baulichen Anlagen oder Nebenanlagen freizuhalten.

Hinweise

Altablagerungen / Altlasten

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Lippe umgehend zu verständigen.

Im Plangebiet befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand 3 Verdachtsflächen. Aus diesem Grund sind Erstbewertungen im Rahmen der Bauleitplanung für die relevanten Flächen zu erstellen. Sofern sich aus der Erstbewertung ein Verdacht auf Kontamination der Flächen ergibt sind weitere Schritte mit dem Kreis Lippe abzustimmen. Für die Verdachtsflächen sind dann evtl. Gefährdungsabschätzungen mit Untersuchungen vor Ort auf Kosten des Eigentümers der betroffenen Flächen durchzuführen. Weitere Informationen dazu sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder 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 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Denkmäler

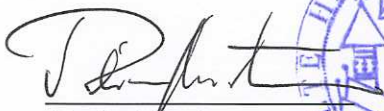
Denkmäler bedürfen bei baulichen Veränderungen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Sie sind im Plan nachrichtlich mit D gekennzeichnet. Bei Eingriffen ist die Untere Denkmalbehörde bei der Alten Hansestadt Lemgo zu informieren.

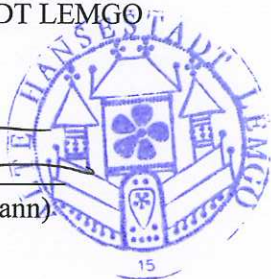
Gewässer

Das Plangebiet wird im Süden durch den Alten Fluß begrenzt, die Gewässerparzelle ist eingeschlossen. Das ausgebaute Profil des Alten Flusses ist entlang der südlichen Grenze des B-Planes ausreichend leistungsfähig. Überschwemmungsgebiete sind hier nicht auszuweisen. Gemäß Hydrologie - Alter Fluß (IWA 1994) ist ein Nachweis für BHQ 100 geführt worden. Weitere Informationen sind der Begründung zu entnehmen.

Lemgo, den 02.08.2011

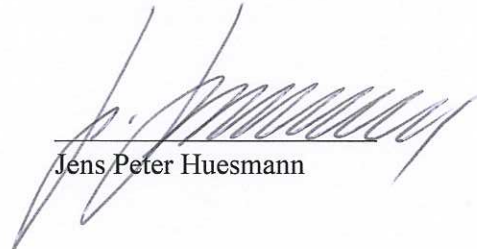
ALTE HANSESTADT LEMGO


(Dr. Reiner Austermann)
Bürgermeister



Bielefeld, den 01.08.2011

Drees Huesmann Planer


Jens Peter Huesmann