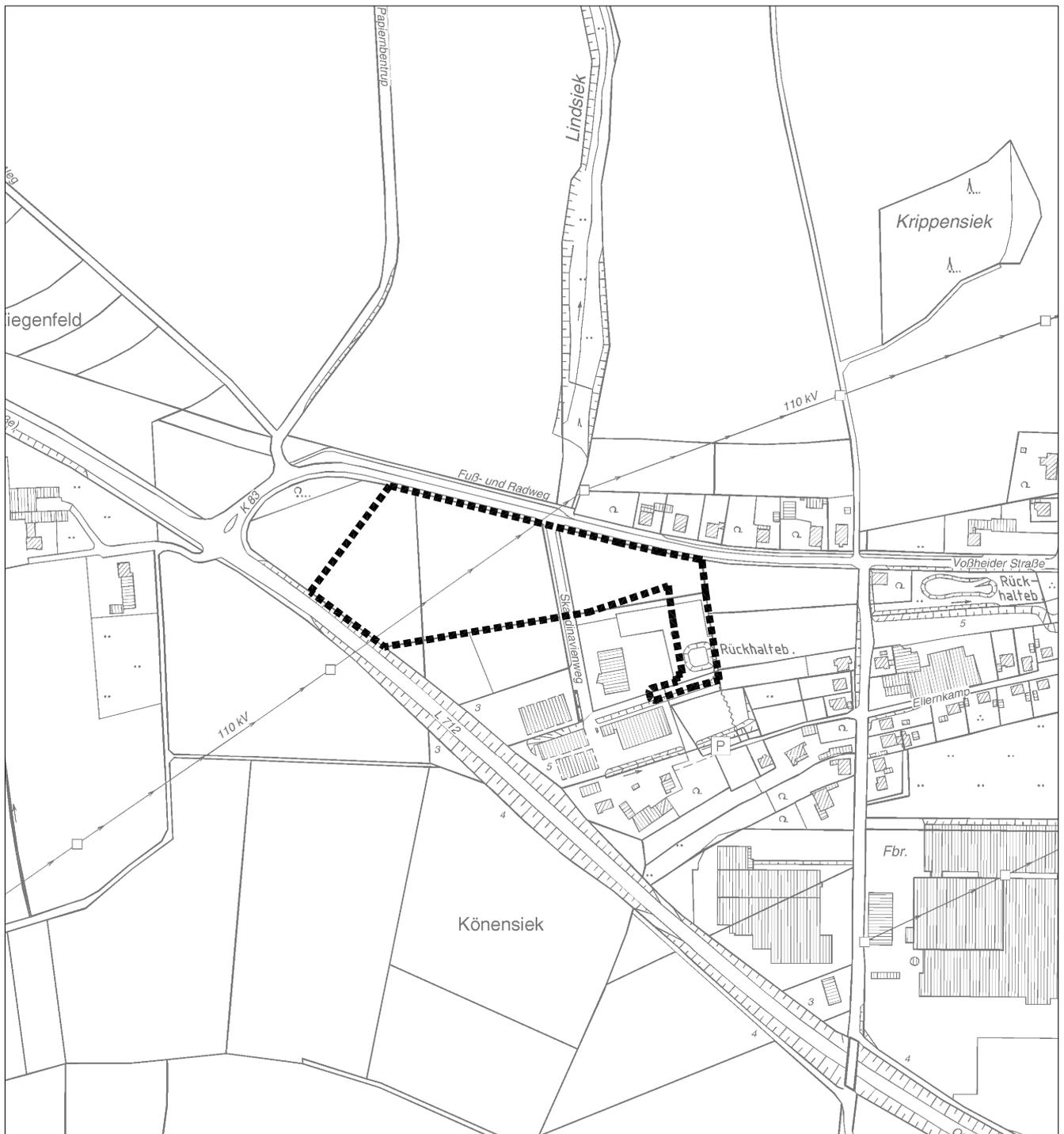




# Bebauungsplan Nr. 26 11.03 "Skandinavienweg"

## Textliche Festsetzungen



## RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan Nr. 26 11.03 „Skandinavienweg“ in der Alten Hansestadt Lemgo hat folgende Rechtsgrundlagen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414\*), zuletzt geändert am 22. Juli 2011, (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509, 1510 f.)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ( Landesbauordnung - BauO NRW -) vom 01.03.2000 (GV. NRW S.256), zuletzt geändert am 24. Mai 2011 (GV. NRW. S.272).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW S. 685).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW S.926), zuletzt geändert durch Artikel 3 UmweltÄndG vom 16. März 2010 (GV. NRW S. 185).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft ( Landschaftsgesetz – LG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW.S.568), durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG-) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)

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 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)

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 Artikel 8 des Gesetzes vom 08.11.2011 (BGBl. I S.2178).

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)

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 (MBL. NRW S. 659)

- Alle Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen aktuellen Fassung -

Bestandteile des Bebauungsplanes sind die Zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanzV 90 im Maßstab 1:1000 und die Textlichen Festsetzungen.

Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht sind dem Bebauungsplan beigelegt.  
Weitere Unterlagen sind das Schalltechnische Gutachten und die Entwässerung, Regenrückhaltebecken für das Gelände der Fa. Rehm & Co. KG

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

(Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

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

1. Gemäß § 8 BauNVO wird für das Plangebiet Gewerbegebiet (GE<sub>1-3</sub>) als bauliche Nutzung festgelegt. Zulässig und ausnahmsweise zulässig sind die in § 8 BauNVO genannten Nutzungen, soweit nicht besondere Ausschlüsse oder Einschränkungen festgesetzt sind.
2. **Ausschluss und Einschränkungen von Nutzungen:**

Folgende Nutzungen werden in allen Gewerbegebieten (GE<sub>1-3</sub>) ausgeschlossen oder eingeschränkt:

  - 2.1 **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in dem mit GE<sub>1-3</sub> festgesetztem Gebiet ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme ist zu gewähren, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass die Gewerbegebietswerte der TA-Lärm eingehalten werden und somit gesunde Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt bleiben.
  - 2.2 **Betriebsleiterwohnungen**

Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten (GE<sub>1-3</sub>) gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden, wenn aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken bestehen. Bedenken bestehen nicht, wenn durch schallgutachterliche Prüfung nachgewiesen wird, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist die Nutzung „Wohnen“ in den Gewerbegebieten (GE<sub>1-3</sub>) zum Schutz vor und zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zur Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen und Sicherheit der Wohnbevölkerung durch bauliche oder technische Vorkehrungen zu schützen.
  - 2.3 **Bordelle und bordellartige Betriebe**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den festgesetzten Gewerbebetrieben (GE<sub>1-3</sub>) Bordelle sowie bordellähnliche Betriebe nicht zulässig. Der gewerbliche Nutzungscharakter von Betrieben, die der Befriedigung sexueller Triebe dienen, definiert bordellähnliche Betriebe.
  - 2.4 **Vergnügungsstätten**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowie nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

## 2.5 Einzelhandel

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO ist **nicht zentrenrelevanter Einzelhandel** laut Lemgoer Sortimentsliste in den Gewerbegebieten (GE<sub>1-3</sub>) nur in direktem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit den dazugehörigen Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig. Die Verkaufsfläche muss dem Betrieb räumlich angegliedert sein und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Fläche der Verkaufsstätte muss der Grundfläche des Bauvorhabens untergeordnet sein, d.h. maximal 50 % der Grundfläche des Bauvorhabens ausmachen, aber nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Betrieb betragen (kleinflächiger Einzelhandel).

**"Lemgoer Sortimentsliste" gemäß „Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo 2008“ und "Teilfortschreibung des Lemgoer Einzelhandelskonzeptes, Sortimentsliste - Einordnung Sanitätswaren 2012":**

Sortimente /Branchen	zentrenrelevant	nahversorgungsrelevant	LEPro zentrenrelevantes Leitsortiment	nicht zentrenrelevant
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke	x	x		
Reformwaren	x	x		
Drogerieartikel, Gesundheit- und Körperpflege, Parfümerieartikel, Friseurartikel	x	x		
Schnittblumen	x	x		
Zeitschriften/Schreibwaren (Kiosksortiment)	x	x		
Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)	x		x	
Wäsche Strümpfe, sonstige Bekleidung	x		x	
Schuhe und Lederwaren/Täschnerwaren/Kürschnerwaren inklusive Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen	x		x	
Sportartikel inkl. Schuhe	x		x	
Bücher, Hörbücher, Zeitschriften	x		x	
Schreibwaren, Bürobedarf - und Zubehör, Schulbedarf ; Papier (Fachhandel, Supermärkte, Verbrauchermärkte)	x		x	
Spielwaren, Hobby, Bastelartikel	x		x	
Musikinstrumente	x			
Hausrat, Porzellan, Glas, Keramik, Haushaltswaren	x		x	
Geschenkartikel	x			
Einrichtungszubehör (ohne Möbel)	x		x	
Foto, Film und Zubehör	x		x	
Optik	x		x	

Sortimente /Branchen	zentrenrelevant	nahversorgungsrelevant	LEPro zentrenrelevantes Leitsortiment	nicht zentrenrelevant
Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Braune Ware, TV, Video, DVD, HiFi, Ton- und Datenträger, EDV Zubehör, Datenträger, Telekommunikationsartikel und Zubehör, Computer und Zubehör	x		x	
Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Elektrohaushaltsgeräte)	x		x	
Beleuchtung, Leuchten, Leuchtmittel	x			
Uhren, Schmuck, Accessoires	x		x	
Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche als Stapelware	x		x	
Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen	x			
Sanitätswaren				x
Möbel inkl. Matratzen				x
Antiquitäten				x
Großelektro (weiße Ware)				x
Tapeten				x
Bodenbeläge inkl. Teppichrollen; Laminat				x
Farben, Lacke				x
Baustoffe, Baumarktartikel				x
Campingartikel				x
Sanitärwaren				x
Werkzeuge, Eisenwaren				x
Kfz-Zubehör				x
Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisation				x
Zoobedarf				x
Fahrräder inkl. Zubehör				x
Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)				x
Babybedarf (Kinderwagen, Möbel, Wiegen etc. ohne Textilien und Spielwaren				x

### 2.5.1 Zentrenrelevanter Einzelhandel und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO ist in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE<sub>1-3</sub>) Einzelhandel mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, gemäß oben aufgeführter "Lemgoer Sortimentsliste", nicht zulässig.

## **2.6 Gliederung des Plangebietes gem. §1 Abs. 4 BauNVO durch den sogenannten Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP)**

**2.6.1** In dem gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten Gewerbegebiet (GE<sub>1-3</sub>) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

$$GE_1: L_{WAf} = 70 / 59 \text{ dB(A)/m}^2 \quad \text{tags / nachts,}$$

$$GE_2: L_{WAf} = 68 / 55 \text{ dB(A)/m}^2 \quad \text{tags / nachts,}$$

$$GE_3: L_{WAf} = 65 / 45 \text{ dB(A)/m}^2 \quad \text{tags / nachts}$$

Die genaue Lage der genannten Flächen ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

Für die Art der Ermittlung des IFSP sind die Vorgaben der TA Lärm maßgeblich und folgende Angaben verbindlich:

### **Art der Ermittlung des IFSP**

Folgende Vorgehensweise wird zur Ermittlung, der sich aus den IFSP ergebenden Lärmkontingenten an Nachbar-Wohnhäusern, festgesetzt:

- Höhe der Flächenschallquellen über Grund:  $h = 2 \text{ m}$ .
- Innerhalb des Plangebietes: Keine Berücksichtigung von bestehenden Gebäuden (also keine Schallabschirmung, keine Reflexionen)
- Außerhalb des Plangebietes: Berücksichtigung aller schalltechnisch relevanten Hindernisse und des Geländes
- Durchführung von Schallausbreitungsberechnungen gemäß der Norm DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2 Allgemeines Berechnungsverfahren“. Die Norm DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien -Allgemeines Berechnungsverfahren Ausgabe 1999-10" ist bei der Stadt Lemgo einsehbar.

### **2.6.2 Kappungsgrenze für nicht Lärmemittierende Betriebe**

Für nicht Lärmemittierende Betriebe im gesamten Plangebiet wird eine sogenannte Kappungsgrenze, festgesetzt. Diese liegt gemäß der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) 15 db(A) unter dem kritischsten Immissionsrichtwert. Wird dieser Wert eingehalten, müssen im Genehmigungsverfahren keine weiteren Lärmschutzfragen geprüft werden. Über den „Vereinfachten Nachweis“ eines Schallgutachters kann die Kappungsgrenze nachgewiesen werden.

## **2.7 Fremdwerbeanlagen**

Fremdwerbeanlagen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind entlang der Voßheider Straße sowie der Blomberger Straße gem. § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**.

Des Weiteren gelten für Fremdwerbeanlagen die gleichen gestalterischen Festsetzungen wie für Werbeanlagen an der Stätte der Leistung (siehe dazu "Gestalterische Festsetzungen" - 6. Werbeanlagen)

## **II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **1. Grundflächenzahl**

Im gesamten Plangebiet wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 17 Abs. 1 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) mit der Obergrenze von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

### **2. Baumassenzahl**

Die Baumassenzahl (BMZ) wird im gesamten Plangebiet gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 21 BauNVO mit 5,0 festgesetzt. Die Baumassenzahl gibt an wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 20 Abs. 4 BauNVO, d.h. bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, bleiben bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt.

### **3. Höhe der baulichen Anlagen**

#### **3.1 Höhe baulicher Anlagen im gesamten Plangebiet (außerhalb des Schutzstreifens)**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen im gesamten Plangebiet mit **maximal 9,00 m** festgesetzt.

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 flach geneigten Dächern oder Flachdächern. Die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe erfolgt vom definierten Bezugspunkt aus. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt:

Als Bezugswert für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird jeweils der rechnerische Mittelwert der beiden nächstgelegenen im Bebauungsplan angegebenen NN-Höhen festgesetzt.

#### **3.2 Höhe untergeordneter nicht selbständiger Bauteile**

Die Gebäudehöhe kann ausnahmsweise für untergeordnete nicht selbständige Bauteile wie z.B. Schornsteine, Fahrstuhl-, Lüftungsaufbauten, Abgasanlagen etc. überschritten werden, sofern diese das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

#### **3.3 Höhe innerhalb des Schutzstreifens**

Eine **Unterbauung der Hochspannungsleitung** einschl. des Schutzstreifens ist vorher mit dem Energieversorger E.ON Westfalen Weser abzustimmen. Bauvorhaben innerhalb der Hochspannungsleitung bedürfen der vorherigen Zustimmung von E.ON Westfalen Weser.

Bei **harter Bedachung** nach DIN 4102 Teil 7 gilt bei Dachneigung kleiner/ gleich 15° ein Sicherheitsabstand (nach Oben) zur Hauptversorgungsleitung von **mind. 5,00m**.

Sollte die Bedachung **nicht** nach DIN 4102 Teil 7 ausgeführt werden, ist ein Abstand zur Leitung von **11,00m** einzuhalten. Die DIN 4102 Teil 7 - "Bedachungen" ist bei der Stadt Lemgo einsehbar.

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

Garagen, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **IV. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

1. Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende **Bauweise** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Plangebiet die Länge der einzelnen Baukörper 50m überschreiten darf. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Weiterhin gilt die Abstandsflächeregelung der BauO NRW.
2. Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.
3. **Werbeanlagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **V. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

1. Die Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
2. Die Ein- und Ausfahrten in das Plangebiet sind in dem, durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichneten Bereich nicht zulässig.

### **VI. Maßnahmen der Grünordnung:**

1. **Festsetzung von Minderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets**
  - 1.1 Ausstellungsflächen sind in unversiegelter Form anzulegen. Sofern Verunreinigungen durch Treibstoffe, Mineralölprodukte und ähnlichem zu erwarten sind, sind diese Flächen so zu befestigen, dass diese Stoffe unschädlich beseitigt werden können. Vor Ableitung des von den Parkplätzen und Hofflächen anfallenden verunreinigten Oberflächenwassers ist eine Regenklärung durchzuführen.
  - 1.2 Bei Stellplatzanlagen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB pro angefangene 5 Stellplätze ein bodenständiger Laubbaum gemäß der unten aufgeführten Pflanzliste (VI. Maßnahmen der Grünordnung, 1.4) zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.
  - 1.3 Unversiegelte Grundstücksflächen (ausgenommen hiervon sind die Ausstellungsflächen) sind dauerhaft zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Folgende Bepflanzung wird auf diesen Flächen festgesetzt:

je angefangene 100 qm unversiegelte Grundstücksfläche:

- ein Baum der 1. oder 2. Größenordnung, Stammumfang mind. 14-16cm gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden, 2xv, m.B., Hochstammqualität oder
- eine Strauchgruppe zu 5-9 St. (2xv, o.B., Pflanzabstand 1,5m x 1,5m) zu pflanzen.

Es sind Pflanzen aus der unten aufgeführten Pflanzliste (VI. Maßnahmen der Grünordnung, 1.4) zu wählen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

- 1.4** Es werden Grünflächen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese sind im Bebauungsplan sowohl farblich, als auch durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichnet. Diese sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten, zu pflegen und zu erhalten. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) ist eine einreihige, dichte, gemischte Hecke aus Bäumen und Sträuchern mit einem Anteil von einem Drittel Baumarten anzulegen.

Es sind Pflanzen aus folgender Pflanzliste zu wählen:

Bäume:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Walnuss (*Juglans regia*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sträucher:

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Faulbaum (*Frangula alnus*)

Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Grauweide (*Salix cinerea*)

Hunds-Rose (*Rosa canina*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Salweide (*Salix caprea*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

- 1.5** Ersatzbaumpflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB werden 8 Bäume auf der Fläche Gemarkung Voßheide, Flur 10, Flurstück 338 festgesetzt, im Bebauungsplan Nr. 27 11.01 "Kanterfeld I" als dem Rückhaltebecken RHB II vorgehaltene Flächen bezeichnet.

Es ist folgende Art und Qualität zu pflanzen:

Winterlinde (*Tilia cordata*), 8 Stk.

Pflanzqualität: Hochstämme, 3x v., m. Db., 16-18

Pflanzabstand: 6 - 8 m

**2. Die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- 2.1** Im Bereich des Plangebiets findet auf Grund der ungünstigen Insellage kein Ausgleich statt. Es werden stattdessen im Plangebiet Minderungsmaßnahmen durchgeführt. Diese umfassen einen das Plangebiet umlaufenden Grünstreifen, auf dem ein Pflanzgebot festgesetzt wird.
- 2.2** Eine planexterne Kompensation des Eingriffs von 10.900 m<sup>2</sup> wird im Auenbereich der Bega angelegt (Gemarkung Voßheide, Flur 1, Flurstücke 35 ). Durch die daraus resultierende landschaftsökologische und landschaftsästhetische Aufwertung von 43.600 Biotoppunkten wird der Eingriff **vollständig ausgeglichen**.
- 2.3** Entlang der Verkehrsstraße Skandinavienweg werden die Ausgleichsflächen und Baumstandorte des überlagert Bebauungsplanes 27 11.01 „Kanterfeld I“, bis auf zwei in der neuen Eingriffsbilanzierung berücksichtigten Baumstandorte, übernommen. Sie dienen weiterhin dem Ausgleich des Eingriffs des Bebauungsplanes 27 11.01 „Kanterfeld I“ und bleiben bei der Eingriffsbilanzierung des Bebauungsplanes Nr. 26 11.03 "Skandinavienweg" außer Acht.

**VII. Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13, 9 Abs. 1 Nr. 21, 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird die bestehende oberirdische Hochspannungsleitung (110-kV Leitung) festgesetzt. Die genaue Leitungsführung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden bauliche sowie andere Einschränkungen zusätzlich zur Höhenbeschränkung **20 m beidseitig der Hauptversorgungsleitung** (Schutzstreifen insgesamt 40 m Breite) zur Sicherung der Nutzung der Versorgungsleitung vor unvereinbaren Nutzung des Grundstückes, festgesetzt. Diese Einschränkungen sind in den Hinweisen erläutert.

**VIII. Festsetzung von Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird als Fläche zur Rückhaltung des Niederschlagswassers der Flächen:  
Gemarkung Voßheide, Flur 10, Flurstücke 363 und 334  
das bestehende Regenwasserrückhaltebecken RHB I (Gemarkung Voßheide, Flur 10, Flurstück 338) festgesetzt. Die zu entwässernden Flächen sind nahezu identisch, wodurch eine Neuberechnung des Speichervolumens des Bestandsrückhaltebeckens entfallen kann.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird als Fläche zur Rückhaltung des Niederschlagswassers der Flächen:  
Gemarkung Voßheide, Flur 10, Flurstücke 335 und 336, 337, 339, 338 und Teile von 340 ein (auf der Fläche Gemarkung Voßheide, Flur 10, Teile der Flurstücke 340 und 338) neu anzulegendes Regenwasserrückhaltebecken RHB III, mit einem Speichervolumen von mind. 270 m<sup>3</sup>, festgesetzt.  
Die Uferböschungen des RHB III sind naturnah zu gestalten und mit Rasen zu bepflanzen.

## **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

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

1. Im gesamten Plangebiet soll das Gelände in seiner natürlichen Höhenlage erhalten bleiben. § 9 (3) BauO NRW bleibt unberührt.
2. **Bodenaushub**  
Unbelasteter Bodenaushub ist, soweit technisch machbar, im Plangebiet zu verwerten. Die Art der Verwertung sowie das Herbeiführen einer entsprechenden Vereinbarung über das Verbringen auf evtl. fremdem Grundstück ist Sache des Bauantragstellers.
3. **Behelfsbauten**  
Behelfsbauten (das sind bauliche Anlagen aus Holzwerk, Baustoffplatten, Kunststoffhüllen, Blechtafeln, Pappverkleidungen, Jute, Papierstoffen u.ä. ) dürfen nicht errichtet werden. Dazu rechnen insbesondere auch Verkaufswagen und -buden, auch wenn sie täglich aufgestellt und abgeräumt werden.
4. Die, vor der Baugrenze liegenden, nicht überbaubaren Flächen sind freizuhalten von Nutzung für gewerbliche Zwecke oder der Lagerung und dem Abstellen von Gegenständen aller Art (einschließlich Müllbehältnisse).
5. **Dächer**  
Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15°.
6. **Werbeanlagen**
  - 6.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - 6.2 Die Fläche der Werbeanlagen darf 8 % je Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Größe der Werbeanlage bemisst sich nach einem, die Werbeanlage umschließenden, (fiktiven) Viereck und ist ausschließlich auf die Fassade, an der die Werbeanlage befestigt bzw. sichtbar ist, bezogen.  
Freistehende Werbeanlagen (inkl. Fahnen und Flaggen) sind auf 6 qm<sup>2</sup> pro Werbeanlage begrenzt. Die Gesamtfläche aller Freistehenden Werbeanlagen ist auf 18 m<sup>2</sup> pro Betrieb begrenzt.
  - 6.3 Bei Werbeanlagen an den Fassaden ist von den seitlichen Gebäudekanten und der Traufe mindestens ein 1,50 m breiter Abstand einzuhalten.
  - 6.4 Lichtwerbeanlagen mit wechselndem und/oder flackerndem Licht( z.B. Anlagen mit Phasenschaltung oder laufendem, beweglichem oder blinkendem Licht) sind unzulässig.
  - 6.5 Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone, Fahnen, Stelen, Werbetafeln o.ä.) die dem zugehörigen Betrieb dienen werden in ihrer Höhe auf maximal 9m begrenzt. Dieses gilt auch für Fremdwerbeanlagen in den Plangebietsbereichen in denen sie zulässig sind.
  - 6.6 Werbeanlagen auf Dächern, d.h. oberhalb der Traufe sind unzulässig
  - 6.7 Werbeanlagen dürfen Grünflächen und gärtnerisch gestaltetet Freibereiche nicht verdecken.

## **HINWEISE**

### **I. Einschränkungen innerhalb des Schutzstreifens für die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen (formuliert von E.ON Westfalen Weser AG)**

#### Einschränkungen bezüglich der Gebäudehöhen:

Bei **harter Bedachung** nach DIN 4102 Teil 7 gilt bei Dachneigung kleiner/ gleich 15° ein Sicherheitsabstand (nach Oben) zur Hauptversorgungsleitung von **mind. 5,00m**.

Sollte die Bedachung **nicht** nach DIN 4102 Teil 7 ausgeführt werden, ist ein Abstand zur Leitung von **11,00m** einzuhalten.

#### Einschränkungen bezüglich Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren:

Während des Baugenehmigungsverfahrens ist der zuständige Energieversorgungsträger EON Westfalen Weser mit Angabe folgender Sachverhalte zu beteiligen:

- EOK ü. NN
- Bauhöhe des Gebäudes
- Bedachungsmaterial des Gebäudes
- Dachneigung
- Lageplan mit genauer Lage des Gebäudes sowie Maßangaben

#### Einschränkungen bezüglich Arbeiten im Schutzbereich der Hauptversorgungsleitung:

Es sind folgende jeweilig gültige Vorschriften und Bestimmungen einzuhalten:

- Insbesondere die VDE-Bestimmungen 0105
- UVV-BGV A3 (ehemals VBG 4 „Elektrische Anlagen“)
- UVV-BGV C22 (ehemals VGB 37 („Bauarbeiten“)) beim Einsatz von Baumaschinen sowie bei der Aufschüttung und Lagerung von Erdmassen
- Eingeschränkter Einsatz von Kränen möglich. Nach frühzeitiger Abstimmung kann eine Sicherheitsabschaltung der Leitung erfolgen.

#### Einschränkungen bezüglich Aufschüttung und Lagerung von Erdmassen:

- Abstimmung mit dem Energieversorgungsträger EON Westfalen Weser
- Einhaltung des Sicherheitsabstandes der EN-DIN 50341 bei der Aufschüttung und Lagerung von Erdmassen

#### Einschränkungen bezüglich Bepflanzung:

Nur langsam wachsende Bäume und Pflanzen innerhalb des Schutzstreifens zulässig.

### **II. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt.

### **III. Baumschutz**

Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutze des Baumbestands in der Alten Hansestadt Lemgo in der rechtskräftigen Fassung verbindlich.

**IV. Denkmalschutz**

Innerhalb des Planungsbereiches ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit den untertägigen Resten der spätmittelalterlichen Stadtlandwehr von Lemgo zu rechnen. Um Aufschluss über den genauen Verlauf und die Struktur der Stadtlandwehr von Lemgo zu erhalten, die zu den bedeutendsten Anlagen im Kreis Lippe gehört, wird gebeten, die LWL-Archäologie für Westfalen zwei Wochen vor Beginn von Bodeneingriffen zu benachrichtigen, damit eine baubegleitende Untersuchung eingeplant werden kann.

**V. Zugriffs- und Störungsverbote Planungsrelevanter Arten nach § 44 BNatSchG**

Das Abschieben des Oberbodens sowie die Baufeldfreimachung auf den Erweiterungsflächen dürfen nicht von Anfang März bis Mitte Juli erfolgen, um sicherzustellen, dass im Fall eines Vorkommens planungsrelevanter Vogelarten die Zugriffs- und Störungsverbotetatsbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

**VI. Niederschlagswasser**

Das Entwässerungskonzept beruht auf der Annahme, dass das Niederschlagswasser als unbelastet bzw. nicht behandlungsbedürftig anzusehen ist. Daher ist der Umgang und die Lagerung von Wassergefährdenden Stoffen - ohne entsprechende vorgeschaltete Regenklärung - unzulässig.

**VII. Allgemeines**

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NW im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

Aufgestellt im Auftrag des Vorhabenträgers:

h.s.d. architekten bda  
habermann.decker  
Slavertorwall 15  
D 32657 Lemgo  
fon +49.5261.7777.0  
fax +49.5261.7777.29  
www.hsd-architekten.de

Lemgo, den 07/05/2013



(Dipl.-Ing. Christian Decker)

in enger Zusammenarbeit mit dem

Bereich Stadtplanung  
Alte Hansestadt Lemgo  
Heustraße 36-38,  
32657 Lemgo

ALTE HANSESTADT LEMGO

Lemgo, den 08. MAI 2013



(Dr. Reiner Austermann)  
Bürgermeister

