

Textliche Festsetzungen zum Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 "Altstadt", II. Abschnitt der Stadt Lengerich

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 In den MK-Gebieten sind allgemein nur Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 sowie Nr. 6 und 7 BauNVO zulässig. Vergnügungstätten § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 sind entlang der "Münsterstraße" in einer Bautiefe von 30,00 m nicht zulässig.

In den MK-Gebieten sind die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Tankstellen nicht zulässig.

In den MK-1-Gebieten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß (OG) allgemein zulässig.

In den MK-2-Gebieten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Wohnungen ab dem Erdgeschoß (EG) allgemein zulässig.

In den MI-Gebieten sind allgemein nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 6 BauNVO zulässig. Nutzungen gem. Nr. 7 und 8 sind entlang der Münsterstraße in einer Bautiefe von 30,00 m nicht zulässig.

In den MI-Gebieten sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

- 1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist im Bereich der "Herderstraße" ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt.
Ausnahmen bilden der Ein- bzw. Ausfahrtsbereich für das MK-2*- Gebiet, jedoch nur für den Anlieferverkehr.

- 1.3 Die Sockelhöhe darf, gemessen von Oberkante fertiger Verkehrsfläche bis Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses, das Maß von 0,50 m im Mittel nicht überschreiten.

Für das MK-2*-Gebiet wird die maximale Firsthöhe auf 85,00 m über NN festgelegt.

- 1.4 Für das MK-2*-Gebiet sind Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 1.5 Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird wie folgt eingeschränkt:
a) In Vorgartenbereichen, d.h. den Bereichen zwischen Baukörper und Straßenbegrenzungslinie(n), sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO unzulässig.

b) Die Größe der Nebenanlagen, die außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, darf insgesamt 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.

c) Die Nebenanlagen sind äußerlich so zu gestalten, daß sie sich deutlich als untergeordneter Baukörper abzeichnen, z.B. durch lasierte Holzflächen oder Glas. Ausgeschlossen bleibt die Errichtung der Nebenanlagen als sogenannte Wellblechschuppen.

d) Der Standort der Nebenanlagen ist so zu wählen, daß vorhandener erhaltenswerter Baumbestand nicht beeinträchtigt wird. Im übrigen wird auf die vom Rat am 02.06.1992 beschlossene Baumschutzsatzung verwiesen.

Textliche Festsetzungen zum Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 "Altstadt", II. Abschnitt der Stadt Lengerich

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 In den MK-Gebieten sind allgemein nur Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 sowie Nr. 6 und 7 BauNVO zulässig. Vergnügungstätten § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 sind entlang der "Münsterstraße" in einer Bautiefe von 30,00 m nicht zulässig.

In den MK-Gebieten sind die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Tankstellen nicht zulässig.

In den MK-1-Gebieten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß (OG) allgemein zulässig.

In den MK-2-Gebieten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Wohnungen ab dem Erdgeschoß (EG) allgemein zulässig.

In den MI-Gebieten sind allgemein nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 6 BauNVO zulässig. Nutzungen gem. Nr. 7 und 8 sind entlang der Münsterstraße in einer Bautiefe von 30,00 m nicht zulässig.

In den MI-Gebieten sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

- 1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist im Bereich der "Herderstraße" ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt.
Ausnahmen bilden der Ein- bzw. Ausfahrtsbereich für das MK-2*- Gebiet, jedoch nur für den Anlieferverkehr.

- 1.3 Die Sockelhöhe darf, gemessen von Oberkante fertiger Verkehrsfläche bis Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses, das Maß von 0,50 m im Mittel nicht überschreiten.

Für das MK-2*-Gebiet wird die maximale Firsthöhe auf 85,00 m über NN festgelegt.

- 1.4 Für das MK-2*-Gebiet sind Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.5 Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird wie folgt eingeschränkt:
- a) In Vorgartenbereichen, d.h. den Bereichen zwischen Baukörper und Straßenbegrenzungslinie(n), sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO unzulässig.
- b) Die Größe der Nebenanlagen, die außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, darf insgesamt 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.
- c) Die Nebenanlagen sind äußerlich so zu gestalten, daß sie sich deutlich als untergeordneter Baukörper abzeichnen, z.B. durch lasierte Holzflächen oder Glas. Ausgeschlossen bleibt die Errichtung der Nebenanlagen als sogenannte Wellblechschuppen.
- d) Der Standort der Nebenanlagen ist so zu wählen, daß vorhandener erhaltenswerter Baumbestand nicht beeinträchtigt wird. Im übrigen wird auf die vom Rat am 02.06.1992 beschlossene Baumschutzsatzung verwiesen.

- 1.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO ist in den Gebieten mit der Festsetzung "abweichende Bauweise" bei Baumaßnahmen eine Grenzbebauung zulässig, wenn sich keine notwendigen Öffnungen im angrenzenden Gebäude befinden. Darüber hinaus ist es bei Baumaßnahmen in den vorgenannten Gebieten zulässig, von den in § 6 BauO NW geforderten Abstandsflächen abzuweichen, wenn der Grenzabstand des in dem Bebauungsplanentwurf eingezeichneten Gebäudebestandes aufgenommen wird. Wandöffnungen zu diesen von der BauO NW abweichenden Abstandsflächen sind nicht zulässig.
- 1.7 Die Lage des im Bebauungsplan festgesetzten "Durchganges auf Bauland" wird durch die verbindlichen Bauantragsunterlagen festgelegt. Der "Durchgang auf Bauland" ist mit einer lichten Höhe von mind. 3,00 m und einer Breite von mind. 5,00 m zu errichten.
- 1.8 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind
1. die Stellplatzanlagen mit heimischen standortgerechten Laubbäumen zu versehen und einzugrünen.
- Als Baumart für die Stellplatzbepflanzung kommen *Quercus robur* (Eiche), *Acer platanoides* (Schattenahorn) oder in Randbereichen *Tilia cordata* (Linde) in Betracht, Richtwert: 1 Baum pro 4 - 6 Stellplätze, bzw. Pflanzung im Abstand von ca. 10 m. Als Bodenbepflanzung sollten Bodendecker oder standortgerechte Gehölze verwendet werden.
2. die in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen für Verkehrsgrün mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und zu erhalten, insbesondere sind in der südlichen Verlängerung der bereits vorhandenen Baumreihe weitere Baumpflanzungen vorzusehen, soweit vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen dieses zulassen.
- Die genauen Standorte richten sich nach den zu erstellenden Ausbauplänen.
- Innerhalb der Verkehrsgrünflächen entlang der Wielandstraße sowie am Ostrand des vorhandenen Parkplatzes sowie innerhalb der festgesetzten "Privaten Grünflächen" entlang der Herderstraße im Bereich der Flurstücke 245, 374, 375 (Ausfahrtsbereich) und entlang der Flurstücke 316 und 238 ist eine Heckenpflanzung in einer Breite von durchschnittlich 1,50 bis 2,00 Metern und bis zu zwei Metern Höhe mit heimischen, standortgerechten Gehölzen wie Weißdorn, Schlehe, Hartriegel, Feldahorn anzulegen, soweit vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen dieses zulassen.
- 1.9 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die mit dem Planzeichen  festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Lengerich vom 02.06.1992.
- 1.10 Für Stellplätze und ihre Zufahrten, die ausschließlich dem PKW-Verkehr dienen, sind zur Reduzierung von Oberflächenversiegelungen nur Materialien mit einem Abflußbeiwert bis zu 0,6 wie z.B. Rasengittersteine, Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen oder Verbundpflaster zu verwenden. Für die Gründung und Isolierung sowie für die Herstellung von Untergrundbefestigungen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe (Hochofenschlacke, Bergehalde, Brannt- halde etc.) verwendet werden.
- 1.11 Der Bereich der ehemaligen "Seifenfabrik Rietbrock", Flur 99, Flurstück 239, ist als Altstandort für Altlasten unter der Altlasten-Nr. 08/3813/14 erfaßt und gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Aufgrund der durch Gutachten festgestellten Belastungen der Bodenluft unterhalb der Bodenplatte des Kellers der ehemaligen Seifenfabrik ist die ordnungsgemäße und fachgerechte Sanierung oder Si-

cherung der festgestellten Bodenbelastung in Form einer Baulast durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Eine Grundwassernutzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des OKD Steinfurt als zuständige Untere Wasserbehörde erfolgen.

- 1.12 Der Bereich des Grundstückes "Münsterstraße 20" -ehemalige Bauschlosserei und Tankstellenstandort-, Flur 99, Flurstücke 237 und 238, ist als Altstandort unter der Altlasten-Nr. 08/3813/60 erfaßt und gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Von daher ist bei Bauvorhaben bzw. bei Nutzungsänderungen das Umweltamt des Kreises Steinfurt zu beteiligen.

2. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW 1995

- 2.1 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in sichtbarem, gegendüblichem Verblendmauerwerk und/oder als Putzbau auszuführen. In den Baugebieten sind für untergeordnete Fassadenelemente auch andere Materialien zulässig.
Im Bereich der Münsterstraße ist darüber hinaus die Ausführung in Fachwerkbauweise zulässig.

Garagen gemäß § 12 (1) BauNVO sind im Material dem Hauptbaukörper anzupassen.

- 2.2 Dächer sind in der Art auszuführen, wie sie im Plan ausgewiesen ist. Bezüglich ihrer Dachneigung haben sie sich der vorhandenen Nachbarbebauung anzupassen.

Dachgauben sind nur auf Dächern zulässig, die eine Mindestneigung von 30° haben.

Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m von den Giebelgesimsen einhalten. Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 3,00 m (gemessen von Oberkante Dachhaut) nicht überschreiten.

Eingeschossige Anbauten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO und Garagen gemäß § 12 (1) BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Firstrichtung nicht betroffen.

- 2.3 In den festgesetzten MI-Gebieten darf der Sparrenanschnittpunkt (Drempelhöhe = Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes) das angegebene Maß, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden, oberstes Vollgeschoß, nicht überschreiten

bei eingeschossiger Bebauung	1,10 m
bei mehrgeschossiger Bebauung	0,75 m

Untergeordnete Vor- und Rücksprünge an den Gebäuden bleiben bei der Festsetzung von Drempelhöhen außer Betracht.

Für die festgesetzten MK-Gebiete werden keine Drempelhöhen festgesetzt.

- 2.4 In den Baugebieten sind Dacheindeckungen in rotem oder dunkel getöntem Grundton als Pfannendächer zulässig. Weiterhin zulässig sind Schieferplatten, Betondachstein, Ziegel.

Flachdächer sind mit Kies in Naturtönen abzudecken. Eine fachgerechte Begrünung der Dachflächen ist ebenso zulässig. Flachgeneigte Dächer sind mit einer umlaufenden Attika auszubilden.

Im MK-2^{*}-Gebiet ist bei der Ausbildung von Dächern als Flachdach ab einer Größe von 40 qm eine fachgerechte Dachbegrünung vorzunehmen.

- 2.5 Bei ungegliederten, geschlossenen Fassadenflächen, die auf einer Länge von ca. 3,00 m keine Fenster, Tore oder Türöffnungen aufweisen, ist pro angefangene 3,00 m Wandfläche eine Kletterpflanze wie Efeu, Wein, Waldrebe, Heckenkirsche, Knöterich, Hopfen, Pfeifenwinde, Kletterhortensie zu setzen.
- 2.6 Als Grundstückseinfriedigung entlang der Erschließungsflächen sind lebende Hecken bis max. 2,00 m, Holzzäune bis maximal 1,00 m oder Mauern bis maximal 0,60 m zulässig.
- 2.7 Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Bei Pflanzmaßnahmen sind überwiegend standortgerechte, heimische Gehölze entsprechend der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.

Die dem MK-2* -Gebiet zugeordnete "nicht-überbaubare Grundstücksfläche" ist mit einem Flächenanteil von mind. 50% mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern mit Säumen und extensiver Rasenpflege zu begrünen und zu gestalten.

2.8 Werbeanlagen:

Zur Erhaltung des historischen Bestandes der "Münsterstraße" und zum Schutz des Straßenbildes wird festgesetzt, daß Werbeanlagen sich in ihrer äußeren Gestaltung in Form, Maßstab, Gliederung und Farbe in die prägende Bebauung ihrer Umgebung einfügen.

Hierzu gilt:

- a) Werbeanlagen und Automaten sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
- b) Leuchtschriften, Schriftzüge, Firmensymbole und Piktogramme dürfen nur in horizontaler Anordnung angebracht werden.
- c) Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschoßzone zulässig.
- d) Die Gesamthöhe der Werbeanlagen darf 0,50 m nicht überschreiten.
- e) Unzulässig sind bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird.
- f) Werbeanlagen sind an Toren nicht zulässig.

3. Hinweise und Empfehlungen:

Werden bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (z.B. kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk oder Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt, ist dieses der Stadt Lengerich oder dem Westfälischen Museum für Archäologie -Amt für Bodendenkmalpflege-, Münster, unverzüglich anzuzeigen.

Aufgrund der Altstandorte im Plangebiet ist, soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten der Farbe, Geruch u.s.w. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, das Amt für Natur- und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft des Kreises Steinfurt unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherrn zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße Entsorgung der Verunreinigung sicherzustellen.

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen oder Regentonnen z.B. als Brauchwasser für die Bewässerung von Grundstücksfreiflächen zu sammeln.

Für das Plangebiet sind die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Lengerich vom 04.06.1992 verbindlich.

Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens ist bei Bauantragsvorlage mit der Stadt Lengerich abzustimmen.

Bei der Vorlage der Bauantragsunterlagen sollte ein Plan zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen beigelegt werden.

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost Telekom für den Fernmeldeverkehr. Es wird darauf hingewiesen, daß, falls einzelne Bauwerke die vorhandene Bebauung um mehr als 6,00 m überragen, mit Beeinträchtigungen der Ton- und Fernseh-/Rundfunkversorgung durch Abschattung und/oder Reflexion gerechnet werden muß.

Das Plangebiet befindet sich im An- und Abflugsektor des Flughafens Münster/Osnabrück, so daß mit Lärmauswirkungen gerechnet werden muß. Die Lärmauswirkungen sind nach den von der Bezirksregierung Münster -Luftfahrtbehörde- anzuwendenden Kriterien zumutbar. Die Luftfahrtbehörde hat, soweit der Fluglärm durch den zulässigen Betrieb erzeugt wird, keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen Lärmauswirkungen vorzugehen.