

1. ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 § 5 Absatz 2 Nr. 1, § 9 Absatz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs BauGB)
 §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete
 § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 § 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,8 Geschosflächenzahl
 0,4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse - zwingend

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

O Offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 ▲ höchstzulässiges Vollgeschoss ist nur im ausgebauten Dachgeschoss zulässig
 — Baugrenze

VERKEHRSZEICHEN

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung
 Fußweg

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
 § 5 Absatz 2 Nr. 7 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nr. 16 und Absatz 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung
 Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

GRÜNFLÄCHEN
 § 5 Absatz 2 Nr. 5 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nr. 15 und Absatz 6 BauGB

öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung
 Spielplatz

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§86 BauO NW

SD/WD Dachform als Sattel- oder Walmdach

50° Dachneigung

Ausrichtung des Baukörpers

— Firstrichtung

— Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Festsetzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorhandene Gebäude im Plangebiet

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 21 und Absatz 6 BauGB)

- mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, des Erschließungsträgers und der Stadt

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

- Sichtdreieck

— Sichtdreieck

2. RECHTSGRUNDLAGEN

(Stichtag ist das Datum der Beschlüsse)
 Die nachfolgend aufgeführten Gesetze und Verordnungen sind Grundlagen dieses Bebauungsplanes:
 BauGB, BauNVO, BauO NW, GO NW, Planz V

3. GENEHMIGUNGSVERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Der Rat der Stadt Lengerich hat am ____2012 gemäß § 2 Absatz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 3, II. Abschnitt "Am Röttgers Busch", 3. Änderung

beschlossen.

Lengerich, ____2012

Der Bürgermeister

AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes
Nr. 3, II. Abschnitt "Am Röttgers Busch", 3. Änderung
 einschließlich Begründung hat gemäß § 3 Absatz 2 BauGB laut Bekanntmachung vom ____2012 in der Zeit vom ____2012 bis einschließlich ____2012 öffentlich ausgelegt.

Lengerich, ____2012

Der Bürgermeister

ERNEUTE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes
Nr. 3, II. Abschnitt "Am Röttgers Busch", 3. Änderung
 einschließlich Begründung hat gemäß § 3 Absatz 3 BauGB laut Bekanntmachung vom ____2012 in der Zeit vom ____2012 bis einschließlich ____2012 öffentlich ausgelegt.

Lengerich, ____2012

Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am ____2012 den Bebauungsplan
Nr. 3, II. Abschnitt "Am Röttgers Busch", 3. Änderung
 gemäß § 10 Absatz 1 BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.

Lengerich, ____2012

Der Bürgermeister

GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan
Nr. 3, II. Abschnitt "Am Röttgers Busch", 3. Änderung
 ist gemäß § 10 Absatz 2 BauGB mit Verfügung vom ____2012, AZ: _____
 genehmigt worden.
 Münster, ____2012

Der Regierungspräsident
 Im Auftrag

BEKANNTMACHUNG

Der Bebauungsplan
Nr. 3, II. Abschnitt "Am Röttgers Busch", 3. Änderung
 der Stadt Lengerich ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am ____2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lengerich, ____2012

Der Bürgermeister

4. BEZEICHNUNG, ENTWURF, PLANUNGSUNTERLAGE

Nr. 3, II. Abschnitt "Am Röttgers Busch", 2. Änderung

Teil I: PLANUNGSUNTERLAGE

m. 1 : 500

Teil II: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1.1. Im Plangebiet sind Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

1.2. Im Plangebiet ist auf den mit ▲ gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB das höchstzulässige Vollgeschoss nur im ausgebauten Dachgeschoss zulässig.

1.3. Im Plangebiet sind gem. § 9 Abs. 3 BauGB Staffelgeschosse unzulässig. Staffelgeschosse werden wie folgt definiert:
 Ein gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes mindestens 1,00m zurückgesetztes oberstes Geschoss.

1.4. Im Plangebiet sind Einrichtungen und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gemäß § 12 (1) BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind die festgesetzten Sichtdreiecke (siehe Festsetzung 1.5) sowie Vorgartenbereiche gegenüber der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Als Vorgartenbereiche werden dort die Flächen der Baugrundstücke definiert, die direkt an den Erschließungsfläche (Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten) liegen in einer Tiefe von 3,00m.

1.5. Der Bereich des festgesetzten Sichtdreiecks ist von jeder sichtbehindernden Bebauung (Nebenanlagen, Garagen, Carports) sowie Bepflanzung über 0,70m Höhe freizuhalten.

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

2.1. Im Plangebiet darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO die Firsthöhe gemessen von der Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche 9 m nicht überschreiten.

2.2. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 und § 9 Abs. 3 BauGB, gemessen von Oberkante fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschossboden im Eingangsbereich des Gebäudes 0,35m nicht überschreiten.

2.3. Sattel- und Walmdächer sind mit der Neigung auszuführen, wie sie im Plan festgesetzt ist. Eingeschossige Anbauten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform, Hauptfirstrichtung und Dachneigung nicht betroffen.

2.4. Der Sparrenschnittpunkt (Drempelhöhe = Schnittpunkt Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes) darf das angegebene Maß, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss, nicht überschreiten:
 a) bei festgesetzter zwingender zweigeschossiger Bebauung 0,75m
 b) bei festgesetzter maximaler zweigeschossiger Bebauung 1,10m

2.5. Dachgauben sind nur auf Dächern zulässig, die eine Mindestneigung von 35° haben.

2.6. Die zulässige Höhe von Grundstückseinfriedung gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sowie der im Plan dargestellten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird auf maximal 1,00m begrenzt. Zu den von dieser Regelung betroffenen Einfriedungen zählen auch Heckenpflanzungen.

Hinweis:
 Abweichend hiervon ist die Höhenbegrenzung von Bebauungen und Anpflanzungen in Sichtdreiecken (siehe Pkt 1.6. der textlichen Festsetzungen).

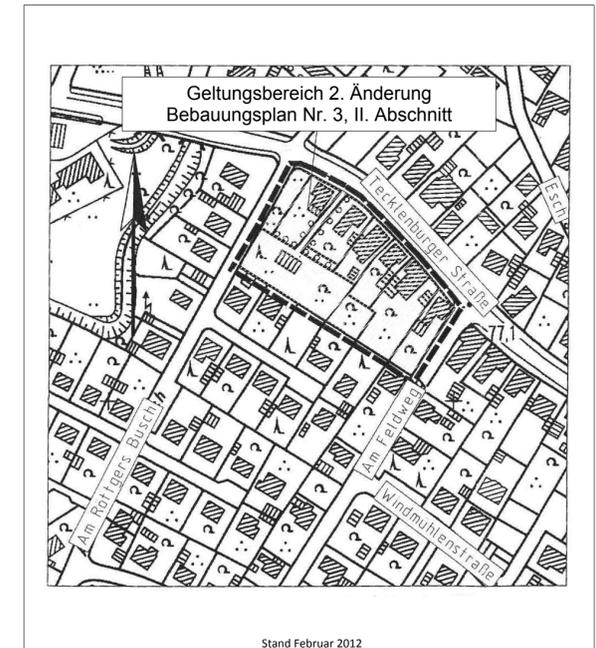
Entwurf und Bearbeitung: Cooperation der Architekten und Ingenieure

Lingen, 23.01.2012

Der Architekt

ÜBERSICHTSPLAN

m. 1 : 2.000



Stand Februar 2012