

Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5, I. Abschnitt „Widum“ der Stadt Lengerich

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Satzung gem. § 10 BauGB
November 2000

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 Die im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf dienen gemäß ihrer Zweckbestimmung „Kindergarten“ sowie „Sonderschule“ der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes und der Erweiterung der Kindergärten und der Sonderschule mit den damit verbundenen Einrichtungen wie Spielplatz, Außenanlagen etc.
- 1.2 Die im Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf dient gemäß ihrer Zweckbestimmung „Altersheim“ der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes und der Erweiterung des Altenzentrums „Haus Widum“.
- 1.3 Für die bebauten Gebiete innerhalb des Planbereiches wird entsprechend der auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes verwirklichten Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ebenso werden die unbebauten, derzeit als Brachfläche genutzten Bereiche westlich der „Hölderlinstraße“ als WA festgesetzt. Die noch unbebauten, vormals als Kleingärten genutzten Bereiche des Plangebietes werden als Allgemeines Wohngebiet -WA-1- festgesetzt.
- 1.4 In den WA/WA-1-Gebieten sind gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen und Einrichtungen für Mobilfunkstationen unzulässig.
- 1.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für die geplanten WA- und WA-1-Gebiete festgesetzt, dass max. 2 Wohnungen je Wohngebäude, (bei Doppelhäusern entsprechend 4) zulässig sind. Der Bestand ist von den Festsetzungen nicht betroffen.
- 1.6 In den WA/WA-1-Gebieten gem. 4 BauNVO sind Einrichtungen und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen in Vorgartenbereichen. Als Vorgartenbereiche werden die Flächen der Baugrundstücke definiert, die direkt an den Straßenbegrenzungslinien liegen in einer Tiefe von 3,00 m -gemessen von der Straßenbegrenzungslinie. Der Bestand ist von den Festsetzungen nicht betroffen.
- 1.7 Für Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO in den WA/WA-1-Gebieten gilt außerdem:
 - a) Die Nebenanlagen sind äußerlich so zu gestalten, dass sie sich deutlich als untergeordnete Baukörper abzeichnen, z.B. durch lasierte Holzflächen oder Glas. Ausgeschlossen bleibt die Errichtung der Nebenanlagen als sogenannte Wellblechschuppen.
 - b) Die Größe der Nebenanlagen, die außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, darf insgesamt 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten. Der Standort der Nebenanlagen ist so zu wählen, dass vorhandener erhaltenswerter Baumbestand nicht beeinträchtigt wird. Im übrigen wird auf die vom Rat der Stadt Lengerich beschlossene Baumschutzsatzung verwiesen. Der Bestand ist von den Festsetzungen nicht betroffen.

- 1.8 Die Sockelhöhe darf, gemessen von Oberkante fertiger Erschließungsfläche bis Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss, das Maß von 0,35 m im Mittel nicht überschreiten.
- 1.9 Gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist innerhalb des als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesenen Bereiches ein naturnah gestalteter Spielplatz anzulegen. Entsprechend der Begründung ist eine Eingrünung und eine Anpflanzung von Gebüschgruppen mit Gehölzen der Gehölzliste vorzunehmen.
- 1.10 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die als „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzten Bereiche entsprechend der Begründung dauerhaft zu sichern, mit Gehölzpflanzungen der Gehölzliste anzureichern und mit extensiv gepflegten Krautsäumen zu versehen.
- 1.11 Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB werden zur inneren Erschließung von Flächen des Planänderungsbereiches Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
- 1.12 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 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.
Die mit dem Planzeichen  schematisch festgesetzten Bäume sind entsprechend der Gehölzliste neu zu pflanzen. Der genaue Standort wird mit der Ausbauplanung festgelegt.

Stellplatzanlagen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen entsprechend der Gehölzliste zu versehen. Richtwert: 1 Baum pro 4 Stellplätze.

- 1.13 In den als „Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträucher und sonstiger Bepflanzung“ festgesetzten Bereichen gem. § 9 (1) Nr. 25a sind entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan Anpflanzungsmaßnahmen mit Gehölzen der Gehölzliste durchzuführen.
- 1.14 Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die als „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstiger Bepflanzung“ festgesetzten Bereiche entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan dauerhaft zu sichern und im Bestand zu erhalten. Die mit einer Erhaltungsbindung versehenen Hainbuchenschnitthecken sind zu pflegen und auf einer Höhe von 1,50 m bis 2,00 m zu halten. Desgleichen gilt für die Hainbuchenschnitthecken, die sich innerhalb der als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesenen Bereiche befinden.
- 1.15 Als Befestigung für Stellplätze, ihre Zufahrten und sonstige Wegeverbindungen auf den Grundstücken sind nur Materialien mit einem Abflussbeiwert bis zu 0,6 wie z.B. Rasengittersteine, Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen oder Verbundpflaster zulässig.

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

- 2.1 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in sichtbarem, gegendüblichem Verblendmauerwerk und/oder als Putz- und/oder Holzbau auszuführen. Andere Materialien für untergeordnete Fassadenelemente sind zulässig.

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

- 2.2 Dächer sind in der Art und Neigung auszuführen, wie sie im Plan festgesetzt sind. Erfolgt keine Festsetzung der Dachform ist die Ausbildung als Satteldach, Pultdach sowie als versetztes Sattel- bzw. Pultdach zulässig. Die Dachneigung für die einzelnen Dachformen in Abhängigkeit der Geschossigkeit ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

Erfolgt keine Festsetzung der Dachneigung, haben sie sich der vorhandenen Nachbarschaftsbebauung anzupassen.

Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mind. 1,50 m von den Giebelgesimsen einhalten.

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 WA-/WA-1-Gebieten darf der Sparrenanschnittpunkt (Drempelhöhe = Schnittpunkt Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes) das angegebene Maß, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss, 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.

- 2.4 In den mit dem Planzeichen ▲ gekennzeichneten Baugebiet ist ein zusätzliches Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss zulässig, wenn die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird.
- 2.5 Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Bei Pflanzmaßnahmen sind überwiegend standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden (siehe Gehölzliste).
- 2.6 Als Grundstückseinfriedigung zu den Erschließungsanlagen sind in den WA-1-Gebieten entsprechend des Charakters des Plangebietes lebende Hecken entsprechend der Begründung sowie berankte Zäune und bepflanzte Maueranlagen bis max. 1,00 m Höhe zulässig.
In den übrigen WA-Gebieten sind als Grundstückseinfriedigung zu den Erschließungsanlagen lebende Hecken sowie Holzzäune und Mauern bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

3. Hinweise und Empfehlungen:

- 3.1 Werden bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (z.B. kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt, sind diese der Stadt Lengerich oder dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -, Münster, unverzüglich anzuzeigen.
- 3.2 Wegen des gem. § 12 Luftverkehrsgesetz festgelegten Bauschutzbereiches des Flughafens Münster/Osnabrück und des dazu aufgestellten Bauhöhenplanes gem. § 13 LuftVG dürfen Bauwerke in dem o.g. Plangebiet bis zu einer Höhe von 148 m ü. NN ohne Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde errichtet werden. Sollte diese Höhe überschritten werden, dürfen Bauwerke nur mit der luftrechtlichen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde der Bezirksregierung ausgeführt werden, zu der eine gutachterliche Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung GmbH gem. § 31 LuftVG einzuholen ist.
Darüber hinaus weist die Luftfahrtbehörde darauf hin, dass die durch den Flugbetrieb erzeugten Immissionen nach den von der Behörde anzuwendenden Grundlagen als unbedenklich eingestuft werden und daher diesbezüglich keine Möglichkeiten zur Abhilfe eventueller Beschwerden bestehen
- 3.3 Von Seiten der Versorgungsträger wird darauf hingewiesen, dass gem. DVGW-Arbeitsblatt GW 125-, im Bereich von unterirdischen Versorgungsleitungen keine Baumpflanzungen zulässig sind. Geplante Baumstandorte sind daher mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

- 3.4 Im Sinne der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51 LWG wird darauf hingewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen auf den einzelnen Grundstücken zu beseitigen ist.
Hierzu ist das Regenwasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in entsprechende Regenwasserauffangbehälter einzuleiten und als Brauchwasser zu verwenden. Das darüber hinaus anfallenden überschüssige Dachflächenwasser ist in oberflächennahen Mulden auf den Grundstücksfreiflächen zu versickern. Die Bemessung richtet sich nach dem Rd.Erl. des MURL vom 18.05.1998 i.V.m. dem Arbeitsblatt A 183 der ATV.
In diesem Zusammenhang wird weiter auf die Genehmigungs- bzw. Erlaubnispflicht bei Niederschlagswassereinleitungen in oberirdische Gewässer oder bei der Versickerung von Niederschlagswasser nach der Wasserschutzgebietesverordnung „Lengerich“ bzw. Nach § 7 WHG hingewiesen.
Die Versickerung über die belebte Bodenzone (großflächige Versickerung über eine unbefestigte begrünte Fläche) ist von diesen Vorschriften ausgenommen.
- 3.5 Für das Plangebiet sind die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Lengerich vom 02.06.1992 verbindlich.
- 3.6 Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ist bei Bauantragsvorlage mit der Stadt Lengerich abzustimmen.