

Textliche Festsetzungen der I. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Kurze Straße" der Stadt Lengerich

Verfahrensstand: Satzungsentwurf

Hinweis: Änderungen gegenüber dem Offenlageentwurf sind im Text durch "**Fettschrift**" gekennzeichnet.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 In den WA-Gebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

1.2 Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke) gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind von jeder sichtbehindernden Bebauung freizuhalten.

Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m, gemessen von Oberkante Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Einzelbäume mit Stamm und Krone ab 2,50 m, gemessen von Oberkante Verkehrsfläche, sind zulässig.

1.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB ist im Bereich der "Bodelschwinghstraße" ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt. Die angrenzenden Grundstücke sind lückenlos einzufriedigen.

1.4 Die Sockelhöhe darf, gemessen von Oberkante fertiger Verkehrsfläche bis Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses, das Maß von 0,50 m im Mittel nicht überschreiten. Bei Wohnhäusern mit Differenzhöhen wird das Eingangsniveau als Sockelhöhe angenommen.

1.5 Gemeinschaftsstellplätze bzw. -garagen gemäß § 12 (1) BauNVO sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise können je Grundstück max. 2 **Gemeinschaftsstellplätze** auf den übrigen Grundstücksflächen zugelassen werden.

1.6 Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (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.

1.7 Die im Bereich des Gewässers **Nr. "1590" (ehem. 1560)** festgesetzten "Flächen für die Wasserwirtschaft" gemäß § 9 (1) Nr. 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB sind als Entwicklungsflächen für die naturnahe Gestaltung des Gewässers **entsprechend des genehmigten Gestaltungs- und Entwicklungskonzeptes** anzulegen.

1.8 Auf den im Bebauungsplan festgesetzten "Flächen für Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft" gemäß § 9 (1) Nr. 20

BauGB ist **entsprechend des genehmigten Gestaltungs- und Entwicklungskonzeptes** die Entwicklung **der Fläche** mit einer entsprechenden Bepflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen und Pflanzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

1.9 Gemäß § 9 (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. innerhalb des öffentlichen Straßenraumes der geplanten bzw. bei Umgestaltungen in den bereits fertiggestellten Erschließungsstraßen mindestens alle 8 - 10 m in einem Pflanzbeet von mindestens 2 x 2 m Größe ein großkroniger standortgerechter Laubbaum, z.B. Acer platanoides (Schattenahorn) oder Corylus colurna (Baumhasel) anzupflanzen und zu erhalten, soweit die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen dies zulassen.

Die genauen Standorte richten sich nach den zu erstellenden Ausbauplänen.

1.10 Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die mit dem Planzeichen festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Lengerich vom 02.06.1992.

1.11 Für das WA¹-Gebiet im Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 gelten bis zur Realisierung eines geplanten Hauptsammlers für den westlichen Stadtbereich folgende Bedingungen:

- Das anfallende Schmutzwasser ist über eine private Leitung, welche im nichtöffentlichen Bereich zu verlegen ist, in den Sammler der "Bodelschwinghstraße" einzuleiten.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist zunächst über den geplanten Mischwassersammler in den Regenauslaßkanal zum Vorfluter Nr. 1500 abzuleiten.
- nach Fertigstellung des öffentlichen Mischwasserkanales ist die vorhandene Schmutzwasserleitung zu entfernen und das gesamte Abwasser dem Mischwasserkanal zuzuleiten.

1.11 Das Niederschlagswasser der an die offenen Gewässer grenzenden Grundstücke ist in die offenen Gewässer abzuleiten.

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

2.1 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in sichtbarem, gegendüblichem Verblendmauerwerk oder als Putzbau auszuführen. In den Baugebieten sind für untergeordnete Fassadenelemente auch andere Materialien zulässig.

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

2.2 Dächer sind mit der Neigung auszuführen, wie sie im Plan ausgewiesen sind. Wenn keine Eintragung erfolgte, haben sie sich der vorhandenen Nachbarbebauung anzupassen.

Sind zwei Neigungswinkel im Plan angegeben, gilt für das höchstzulässige Vollgeschoß jeweils die zweite Angabe.

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

Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m von den Giebelgesimsen einhalten. Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 2,00 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 Der Sparrenanschnittpunkt (Drempelhöhe = Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes) darf das angegebene Maß, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden, oberstes Vollgeschoß, nicht überschreiten.

bei eingeschossiger Wohnbebauung 1,10 m

bei mehrgeschossiger Wohnbebauung 0,75 m

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

- 2.4 In den Baugebieten sind Dacheindeckungen in rotem oder dunkel getöntem Grundton als Pfannendächer zulässig.
Flachdächer sind mit Kies in Naturtönen abzudecken. Eine fachgerechte Begrünung der Dachflächen ist ebenso zulässig. Flachgeneigte Dächer sind mit einer umlaufenden Attika auszubilden.
- 2.5 In den mit "▲" gekennzeichneten Baugebieten ist ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoß im Sinne des § 2 Abs. 5 BauONW zulässig, wenn die für das jeweilige Gebiet geltende Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird.
- 2.6 Als Grundstückseinfriedigung entlang der Erschließungsflächen sind lebende Hecken und Holzzäune bis maximal 1,00 m oder Mauern bis maximal 0,60 m zulässig.
- 2.7 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Bei Pflanzmaßnahmen sind überwiegend standortgerechte, heimische Gehölze entsprechend der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.
Befestigte Flächen (Geh- und Fahrflächen, Stellplätze etc.) dürfen insgesamt 20 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- 2.8 Bei der Begrünung der öffentlichen Grünfläche mit dem geplanten Spielplatz mit weiteren Bäumen und Sträuchern sind nichtgiftige, heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden und zu erhalten.
- 2.9 entfällt als textliche Festsetzung; wird unter Punkt 3 als Hinweis aufgenommen.

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.

Für die Einleitung des Regenwassers in die Gewässer ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt eine Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzuholen.

Da Teilbereiche des Bebauungsplangebietes in den Geltungsbereich der Wasserschutzgebietsverordnung Lengerich (Schutzzone III A) vom 26.08.1976 fallen, sind die Bestimmungen dieser Verordnung zu beachten.

Die Wasserschutzgebietsverordnung ist mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 23. Mai 1997 (Amtsblatt RB Münster vom 07.06.1997 -K1296- geändert worden. hier-nach liegt nunmehr der gesamte Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 innerhalb des Geltungsbereiches der Wasserschutzgebietsverordnung (Schutzzone IIIA). Die "alte" Kennzeichnung im Plan ist dementsprechend geändert.

Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen über ein ge-trenntes Leitungsnetz in Zisternen oder Regentonnen z.B. als Brauchwasser für die Be-wässerung von Grundstücksfreiflächen zu sammeln.

Zur Reduzierung von Oberflächenversiegelungen wird empfohlen, in Abstimmung mit der Wasserwirtschaft die Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche und Befesti-gung (Kies, Rasengittersteine und Beläge aus Natur- und Kunststeinpflaster) herzustel-len.

Für die Gründung und Isolierung sowie für die Herstellung von Untergrundbefestigun-gen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe (Hochofenschlacke, Bergehalde, Bramnt-halde etc.) verwendet werden.

Aufgrund der festgestellten Belastungen des Grundwassers mit Kohlenwasserstoffen ist nur eine eingeschränkte Grundwassernutzung im Plangebiet möglich.

Eine Grundwassernutzung im Plangebiet kann nur mit Zustimmung des Umweltamtes des Kreises Steinfurt -Untere Abfallwirtschafts- und Wasserbehörde- vorgenommen werden.

Bei der Vorlage der Bauantragsunterlagen ist ein Plan zur Gestaltung der Grund-stücksfreiflächen beizufügen.