

Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gempt“ in Lengerich

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Nutzung

- a) Im Kerngebiet sind nach § 1 (2) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5)+(6) BauNVO Tankstellen und Gartenbaubetriebe gemäß § 7 (2)+(3) nicht zulässig.
- b) Im Mischgebiet sind nach § 1 (2) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5)+(6) BauNVO Tankstellen und Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) BauNVO nicht zulässig.
- c) Im Allgemeinen Wohngebiet sind nach § 1 (2) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5)+(6) BauNVO Tankstellen und Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
- d) Im Kerngebiet können nach § 1 (2) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- e) Im Kerngebiet sind nach § 7 (2) Nr. 7 BauNVO Wohnungen oberhalb des 1. Vollgeschosses allgemein zulässig.
- f) Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK7 sind nach § 9 (1) Nr. 9 BauGB in Verbindung mit § 7 (2) Nr. 7 BauNVO nur Einrichtungen mit dem besonderen Nutzungszweck Seniorenzentrum: Seniorenpflegeeinrichtungen und sonstige Seniorenbetreuungseinrichtungen sowie Läden und öffentliche Einrichtungen im Erdgeschoss zulässig.
- g) Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK8 sind nach § 9 (1) Nr. 9 BauGB in Verbindung mit § 7 (2) Nr. 7 BauNVO nur Einrichtungen mit dem besonderen Nutzungszweck Seniorenwohnen zulässig.
- h) In den Kerngebieten MK1, MK4 und MK7 sind nach § 9 (3) BauGB und § 1 (7) Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss in einer Tiefe von 5,00 m, gemessen von der straßenseitigen Baulinie nur Läden und öffentliche Nutzungen zulässig.
- i) Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI3 und in den Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA2 bis WA6 sind nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

1.2 Gebäudehöhe

Als Gebäudehöhe (im Sinne der Festsetzung) gilt die Höhendifferenz zwischen dem gemittelten Straßenniveau der Eingangsseite und der Oberkante Dacheindeckung.

- a) Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK7 darf gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB die Gebäudehöhe 14,00 m nicht überschreiten.
- b) In den Kerngebieten mit der Bezeichnung MK2, MK4 und MK8 und in dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA1 darf gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB die Gebäudehöhe 12,00 m nicht überschreiten.
- c) In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA2 bis WA6 darf gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB die Gebäudehöhe 8,00 m nicht überschreiten.

1.3 Die im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA4 und WA6 zulässigen Kettenhäuser werden nach § 9 (1) Nr.2 in Verbindung mit § 22 (4) BauNVO wie folgt definiert: Kettenhäuser beschreibt eine geschlossene Aneinanderreihung von Hauptbaukörpern mit Zwischenbauten. Die Hauptbaukörper sind zweigeschossig, die Zwischenbauten sind nur eingeschossig zulässig.

1.4 Einrichtungen und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß § 12 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen müssen einen Mindestabstand von 5.00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. In den Zwischenbauten der Kettenhäuser (siehe 1.3) sind Garagen unzulässig.

1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 (6) in Verbindung mit § 4 (3) Nr.2 BauNVO Anlagen und Einrichtungen für Mobilfunkstationen nicht zulässig.

1.6 Bepflanzungen

a) Gemäß § 9 (1) Nr.25 BauGB ist in den Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA1 - WA6 und in den Mischgebieten mit der Bezeichnung MI1 - MI6 auf den Baugrundstücken je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Baum gemäß Gehölzliste mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

b) In den Teilen des Kerngebietes mit der Bezeichnung MK1 – MK8 sind Stellplatzanlagen für mehr als 3 Kraftfahrzeuge durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 3 Stellplätze ein Baum gemäß Gehölzliste mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1.00 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen.

c) Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

d) Die an der nördlichen Straßenbegrenzung der Planstraße 2 (Flurstücksnummer 26), nördlich des Parkplatzes eingetragene Hecke ist als geschnittene Hecke aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) mit einer Höhe von mindestens 1.50 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

e) Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI1 MI2 sind als straßenseitige Grundstückseinfriedungen entlang der Planstraße 1 geschnittene Hecken aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) mit einer Höhe von mindestens 1,50 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Gestaltungsfestsetzungen in Teilbereich A und Teilbereich B gegliedert. Sie sind als Anlage 1 (Seite 1-11) Teil dieses Bebauungsplanes.

Die Abgrenzung der Bereiche ist in dem Übersichtsplan M 1:2500 dargestellt.

3. Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Das Planungsgebiet liegt teilweise im Sanierungsgebiet. Folgende Flurstücke in der Flur 100 sind im Sanierungsgebiet erfasst: 770, 19, 18, 865, 866, 867, 868, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 508, 509, 599, 32, 924 teilw., 925 teilw., 672, 673 und 43.

3.2 Werden bei Bodeneingriffen Bodendenkmale (z.B. kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt, sind diese der Stadt Lengerich und dem Westfälischen Landesmuseum für Archäologie - Amt für Denkmalpflege - Münster unverzüglich anzuzeigen.

3.3 Sollten im Plangebiet bei Bauarbeiten Auffälligkeiten (der Farbe, Geruch usw.) im Boden oder in Baukörpern festgestellt werden, die auf eine Kontamination mit umweltgefährdenden Stoffen / Verunreinigungen hindeuten, ist dies unverzüglich durch den Bauleiter oder den Bauherren an die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zu melden. Gegebenenfalls muss eine ordnungsgemäße Entsorgung sichergestellt werden.

3.4 Sofern die vorhandene Versiegelung aufgenommen wird oder weitere Eingriffe in die im Bebauungsplan als Fläche gekennzeichneten Bereiche, „deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ erforderlich sind, werden diese Maßnahmen nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt durchgeführt.

3.5 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bautenschutzbereiches des Flughafens Münster / Osnabrück. Wegen des gemäß § 12 Luftverkehrsgesetzes festgelegten Bautenschutzbereiches und des dazu aufgestellten Bauhöhenplanes gemäß § 13 LuftVG dürfen Bauwerke in dem vorliegenden Plangebiet bis zu einer Höhe von 148 m üNN ohne Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde errichtet werden. Die in dem Geltungsbereich zulässigen neuen Gebäude werden diese Höhe nicht erreichen.

3.6 Von Seiten der Versorgungsträger wird darauf hingewiesen, dass im Bereich von unterirdischen Versorgungsleitungen keine Baumpflanzungen zulässig sind. Geplante Baumstandorte sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

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

3.8 Die Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 19 "Bahnhofstraße", die von dem Bebauungsplan Nr. 18 "Gempt" überlagert werden, werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 18 aufgehoben.

4. Rechtsgrundlagen

4.1 Bundesbaugesetz (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 12 G v. 23.07.2002

4.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

4.3 Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990

4.4 Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert am 09.05.2000

4.5 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO) in der Fassung vom 17.05.1994

5. Bezeichnung

Bebauungsplan Nr. 18 "Gempt" in Lengerich

6. Genehmigungsverfahren

Bekanntmachung der Satzung

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Lengerich wurde am.....
ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung, die an Stelle der sonst für Satzungen
vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lengerich den

(Siegel)

.....
(Bürgermeister)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lengerich hat am 18.12.2001 gem. §2 (1) BauGB die Aufstellung des Be-
bauungsplanes Nr. 18 "Gempt" beschlossen.

Lengerich, den

(Siegel)

.....
(Bürgermeister)

Plangrundlagen

Es wird bescheinigt, dass die Kartegrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters
in der Gemarkung Lengerich der Stadt Lengerich zum Stichtag vom überein-
stimmt und dass die Darstellung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Tecklenburg, den

Katasteramt Steinfurt, Der Landrat des Kreises

Im Auftrag:

.....
(Kreisobervermessungsrat)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lengerich hat am diesen Bebauungsplan gemäß
§ 10 BauGB in Verbindung mit §86 BauONW als Satzung und die Begründung beschlossen.

Lengerich, den

(Siegel)

.....
(Bürgermeister)