

Textliche Festsetzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 – „Bahnhofstraße“ (Satzung)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BBAUG UND BAUNVO

1. Gem. § 9 (1) Nr. 2 BBauG setzt das Planz. „Stellung der Gebäude“ die Hauptfirstrichtung fest. Von dieser Festsetzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Lengerich gem. § 31 (1) BBauG eine Ausnahme von 90° zulassen, wenn dadurch eine Anpassung an die Nachbarbebauung erfolgt.
2. Gem. § 9 (1) Nr. 11 BBauG ist im Bereich Schulstr., Planstr. B und Planstr. C ein Ein- bzw. Ausfahrverbot festgesetzt. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung kann nur gem. § 31 (1) BBauG erteilt werden, wenn die Verkehrssicherheit und der zügige Verkehrsfluß nicht beeinträchtigt wird.
3. An den schematisch festgesetzten Standorten gem. § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a BBauG sind hochwachsende, großkronige Laubbäume (z.B. Ahorn, Linde, Platane usw.) anzupflanzen.
4. Die Sockelhöhe darf, gemessen von Oberkante fertiger Verkehrsfläche bis Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß das Maß von 0,30m im Mittel nicht überschreiten. Von dieser Bestimmung ist gem. § 31 (1) BBauG eine Ausnahme v. der Sockelhöhe zulässig, wenn der Höhenunterschied des vorh., bzw. gepl. Geländes im Bereich des Baugrundstückes mehr als 0,60m beträgt. Die Oberkante fertiger Fußboden darf in mind. einem Punkt nicht höher sein als das vorh., bzw. gepl. Gelände liegen.
5. GGa und GSt sind § 9 (1) Nr. 22 BBauG nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfl., bzw. auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Ga und St gem. § 12 Abs. 1 BauNVO, sowie Einrichtungen und Nebenanlagen gem. § 14 (1) Satz 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
6. MK = Kerngebiet gem. § 1 (4) und § 7 BauNVO
 - a) MK1 (Kerngebiet 1): In Geschossen, die an begehbaren Verkehrsflächen liegen, sind Nutzungen gem. § 7 (2) Nr. 1 bis 4 BauNVO zulässig. Gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind Wohnungen ab 1. OG allgemein zulässig.
 - b) MK2 (Kerngebiet 2): Nutzungen wie MK 1, jedoch sind gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO Wohnungen ab EG allgemein zulässig.
 - c) MK3 (Kerngebiet 3): In Geschossen, die an begehbaren Verkehrsflächen liegen, sind Nutzungen gem. § 7 (2) Nr. 1 bis 4 und 6 BauNVO zulässig. Gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind Wohnungen ab 1. OG allgemein zulässig. Gem. § 1 (7) Nr. 1 BauNVO sind nur im EG SB-Warenhäuser zulässig.
7. In den MK – Gebieten sind entsprechend § 1 (5 und 9) BauNVO Videotheken und Spielhallen nicht zulässig.

B. FESTSETZUNG GEM. § 9 ABS. 4 BBAUG IN VERBINDUNG MIT § 81 BAUNW

1. Sattel- und Walmdächer sind mit 30° bis 50° Neigung auszuführen. Sie haben sich einer vorhandenen Nachbarbebauung anzupassen. Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte müssen in einem Abstand von mind. 2,00m von den Giebelgesimsen einhalten. Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 1,50m (gemessen von Oberkante Sparren) nicht überschreiten. Eingeschossige Anbauten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO und Garagen gem. § 12 (1) BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Firstrichtung nicht betroffen.
2. Der Sparrenanschnittpunkt (Drempelhöhe = Schnittpunkt Oberkante Sparren mit Aussenkante des aufgehenden Aussenmauerwerks) darf das Maß von 0,60m, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden oberstes Vollgeschoß, nicht überschreiten.
3. Als Dacheindeckung sind bei Sattel- und Walmdächern Ziegel, Betondachsteine oder dunkelgetönte Asbestzementplatten zu verwenden.
4. Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die unmittelbar an den Fußgängerbereich angrenzen, sind im Material und in der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche einheitlich anzupassen.
5. Garagen gem. § 12 (1) BauNVO sind im Material dem Hauptbaukörper anzupassen.
6. Gemeinschaftsgaragen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Flachdächern zu gestalten.