

**Teil 2: Textliche Festsetzungen**

Stand: 2015-11 SATZUNG

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

**1. Kerngebiet (MK) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

1.1. In den ausgewiesenen Kerngebieten (MK 1-4) sind gem. § 1 Abs 5 BauNVO Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.2. Kerngebiet 1 und 2 (MK 1 und MK 2 ):

Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO und § 7 BauNVO sind in Geschossen, die an begehbaren Verkehrsflächen liegen (siehe hierzu auch begleitend Festsetzung B 1), Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 Nrn. 1 bis 4 BauNVO zulässig (nicht Vergnügungsstätten, siehe Pkt 1.1).

Gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind Wohnungen ab dem 1. OG allgemein zulässig.

1.3. Kerngebiet 3 und 4 (MK 3 und MK 4):

Nutzungen wie MK 1 und MK 2, jedoch sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Wohnungen ab EG allgemein zulässig.

**2. Grundflächenzahl**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahlen im Rahmen des Anrechnens der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (sogenannte erweiterte Grundflächenzahl) über das zulässige Maß von 0,8 bis auf 1,0 zulässig. Darüber hinaus darf beim Nachweis der erweiterten Grundflächenzahl die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl größer als 50 % sein.

**3. Gebäudehöhe**

Im Plangebiet darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO die im Plan festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten werden. Die für die Höhenentwicklung festgesetzten Angaben sind NN-Werte. Zur planerischen Orientierung sind die zum Zeitpunkt der Planerstellung vorhandenen Deckelhöhen umliegender Kanäle im Plan eingetragen.

Untergeordnete Aufbauten (z.B. für Lüftungen) werden bei der Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe nicht berücksichtigt, wenn hierfür eine Höhe von maximal 2 m nicht überschritten wird.

## **B) Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW**

### **1. Für die zu den Straßen „Seilergasse“, „Alwin-Klein-Straße“ und „Bahnhofstraße“ orientierten Fassadenseiten gilt:**

- 1.1. Entsprechend der Lage der vorgenannten Fassadenseiten zur Fußgängerzone bzw. als Teilstück des Zentralen Versorgungsbereiches sind diese im Erdgeschossbereich entsprechend der hier vorrangig zulässigen gewerblichen Nutzungen anteilig mindestens zu 50 % mit Fensterflächen zu gestalten.
- 1.2. Geschlossene Fassadenflächen (= Fassadenflächen ohne Fenster) mit Längen über 5 m sind im Bereich der vorgenannten Fassadenseiten im Erdgeschossbereich unzulässig.

### **2. Werbeanlagen**

- 2.1. Zum Schutz des Straßenbildes der Fußgängerzone / Zentralen Versorgungsbereiches wird für die Bereiche MK 1, MK 2 und MK 4 festgesetzt, dass Werbeanlagen sich in Ihrer äußeren Gestaltung in die prägende Bebauung ihrer Umgebung einfügen.

Hierzu gilt:

- 2.1.1. Werbeanlagen und Automaten sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.1.2. Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone und im Bereich des ersten Obergeschosses zulässig.
- 2.1.3. Unzulässig sind bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird.

## Hinweise:

- Werden bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (z.B. kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt, ist dieses der Stadt Lengerich oder der Archäologie für Westfalen, Münster, unverzüglich anzuzeigen.  
Darüber hinaus ist der LWL- Archäologie für Westfalen bei Bodeneingriffen zwei Wochen vorher zu beteiligen, damit baubegleitende Untersuchungen eingeplant werden können.
- Im Geltungsbereich der Änderung und im näheren Umfeld zur Änderung befinden sich mehrere Denkmäler:  
Gebäude „Bahnhofstraße 15“, „Bahnhofstraße 13“, „Bahnhofstraße 14“, „Bahnhofstraße 18“ „Bahnhofstraße 28“ „Bahnhofstraße 30“

Baumaßnahmen (auch genehmigungsfreie Maßnahmen) im näheren Umfeld dieser Denkmäler erfordern eine denkmalrechtliche Erlaubnis, welche von Seiten der Stadt Lengerich, Untere Denkmalbehörde im Benehmen mit dem Westfälischen Amt für Denkmal erteilt wird.

- Das auf den Grundstücken anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten.  
Abwasseranlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN/EN-Normen, insbesondere die DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) herzustellen.  
Gemäß Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SüwVO Abw) sind Abwasseranlagen „so anzuordnen, herzustellen und instand zu halten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen können.“ Die Dichtheit der Abwasseranlagen ist vom Eigentümer zu besorgen und nachzuweisen. Alle im Erdreich oder unzugänglich verlegten Abwasserleitungen sind nach Errichtung von einem Sachkundigen auf Dichtheit überprüfen zu lassen. Über das Ergebnis der Dichtheitsprüfung ist eine Bescheinigung zu fertigen. Der Grundstückseigentümer hat diese Bescheinigung aufzubewahren und der Stadt Lengerich auf Verlangen vorzulegen.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Lengerich, im Fachdienst Bauen, Planen und Umwelt eingesehen werden.

**Verfahrensvermerke:**

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan

**Nr. 19 „Bahnhofstraße“, 4. Änderung**

gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.

Lengerich, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

**AUSFERTIGUNG**

Der Rat der Stadt Lengerich hat am \_\_\_\_\_ diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lengerich, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNG**

Der Bebauungsplan

**Nr. 19 „Bahnhofstraße“, 4. Änderung**

der Stadt Lengerich ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lengerich, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister