



**Planzeichenerklärung**

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

**I. Bestandsangaben**

---	Gemarkungsgrenze	20	Wohngebäude mit Hausnummern
---	Flurgrenze		
○	Flurstücks- bzw. Eigentums- mit Grenzmaß		öffentliche Gebäude
12/3	Flurstücknummer		Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im Übrigen wird auf die Planzeichenerklärung DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

**MK** Kerngebiet

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 1,0 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- II-III Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß)

GH max. ...m ü. NHN maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise

**6. Verkehrsflächen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- A Fußgängerbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

zu erhaltende Einzelbäume, sh. textliche Festsetzungen

**15. Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Zweckbestimmung: St Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Vorhandene Schächte (Kanalköhe in Meter über NHN)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 In den Kerngebieten (MK 1 bis MK 3) sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO in den Erdgeschosses ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
  - Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Gemäß § 7 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind in den Kerngebieten (MK 1 und MK 2) sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO m. 1. Obergeschoss als Ausnahme sowie ab dem 2. Obergeschoss generell zulässig.

1.3 Innerhalb des Kerngebietes 2a (MK 2a) sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässig.

1.4 In den Kerngebieten (MK 1 bis MK 3) sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

1.5 Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen sind in den Kerngebieten (MK 1 bis MK 3) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 2.1 Die zulässige Grundfläche im MK 2, MK 2a und MK 3 darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, über das zulässige Maß von 0,8 bis auf 1,0 überschritten werden.
- 2.2 Im Plangebiet dürfen bauliche Anlagen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ü. NHN gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht überschreiten.
- 2.3 Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise durch untergeordnete technische Anlagen (z. B. Lüftungen, Antennen) um max. 2 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.4 Innerhalb des MK 1-, MK 2- und MK 2a-Gebiets ist ein zusätzliches Vollgeschoss als Ausnahme zulässig, wenn die unter Nr. 3 der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung festgesetzten Traufhöhen nicht überschritten werden.

**3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im MK 3 ist eine abweichende Bauweise dargestellt zulässig, dass mit Grenzabstand gebaut werden muss, die Gebäude aber eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Ausnahmsweise kann eine geschlossene Bauweise zugelassen werden, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird.

**4. BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Eine Ausnahme von dem festgesetzten Ein- und Ausfahrverbot kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB nur erteilt werden, wenn die Verkehrssicherheit und der zügige Verkehrsfluss nicht beeinträchtigt werden.

**5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb des Kerngebietes 3 (MK 3) ist je angefangene 235 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang 12/14 cm) einer lebensraumtypischen Gehölzart anzupflanzen. Der Wurzelbereich der Baumstandorte ist in einer Abmessung von mind. 2 x 2 m offen zu halten. Ausnahmsweise können die Laubbäume, sofern die betreffenden Grundstückseigentümer zustimmen, auf den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grundstücken angepflanzt werden.

**6. ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art in der folgenden Pflanzperiode in unmittelbarer Nähe zum Standort zu ersetzen.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)**

**1. FASSADEN**

- Für die zu den Straßen „Alte-Klein-Straße“ und „Bahnhofstraße“ orientierten Fassadenseiten in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 gilt:
  - Entsprechend der Lage der vorgeannten 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.
  - Geschlossene Fassadenflächen (= Fassadenflächen ohne Fenster) mit Längen über 5 m sind im Bereich der vorgeannten Fassadenseiten im Erdgeschossbereich unzulässig.

**2. WERBEANLAGEN**

Zum Schutz des Straßenbildes der Fußgängerzone / des zentralen Versorgungsbereiches wird festgesetzt, dass sich Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereiches in ihrer äußeren Gestaltung in die prägende Bebauung ihrer Umgebung einfügen.

Hierzu gilt:

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

**3. TRAUFHÖHEN**

Die Traufhöhen der Gebäude dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:

- 85,50 m über NHN im MK 1-Gebiet
- 82,50 m über NHN im MK 2-Gebiet

(Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dachneigendeckung).

**HINWEISE**

**1. HÖHEN ÜBER NHN**

Zur Orientierung sind die zum Zeitpunkt der Planerstellung vorhandenen Höhen umliegender Kanaldäcke in Meter über Normalhöhennull im Plan dargestellt.

**2. ARTENSCHUTZ**

- a) Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG auf der bereits abgeholzten Freifläche innerhalb des MK 3 zu vermeiden, ist die Räumung dieser Fläche ausschließlich im Zeitraum Oktober bis Mitte Februar zulässig.
- b) Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse nach § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Gehölzarbeiten nur außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit, also vom 1. Oktober bis 26. Februar, ausgeführt werden. Sofern Bäume mit einer Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Brusthöhenrurchmesser > 30 cm) gefällt werden sollen, sind diese zusätzlich im unbelaubten Zustand auf das Vorhandensein von Höhlen hin zu kontrollieren und ggf. durch einen Fachgutachter über die Fällarbeiten auf die Funktion als Fledermausquartier zu prüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, sind ggf. begonnene Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

**3. ALLLASTENVERDACHTSFLÄCHE**

Das Flurstück 793 ist als Verdachtsfläche unter den Altentzischen 10-87 und 10-106 im Kataster über alllastenverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Kreises Steinfurt erfasst (siehe nachstehenden Übersichtplan). Das Verschärfungsmoment für diese Fläche basiert auf einer ehemaligen Eigenverbrauchstankstelle mit 5 m<sup>3</sup>-Dieseltank aus dem Jahre 1951. Diese Eigenverbrauchstankstelle der damaligen Herd- und Ölfabrik befand sich an der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 793. Darüber hinaus befanden sich innerhalb des gekennzeichneten Bereichs ein Farbenlager, ein Blei- und Emalierwerk, eine Malerei, eine Vernickel- und Verchromen sowie Maschinen- und Montagehäuser. Aufgrund dieser ehemaligen Nutzungen liegen somit hinreichende Anhaltspunkte eines Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen vor.



Übersichtskarte (© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt - Vermessungs- und Katasteramt -)

**4. BODENENKMÄLER**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelrunde aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

**5. VER- UND ENTSORGUNG**

- a) Die Stadtentwässerung Lengerich hat darauf hingewiesen, dass über die Flurstücke 788 und 745 eine Rohrleitung DN 500 B als Bestandteil der öffentlichen Mischwasserkanalisation von 5,0 m Breite verläuft, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Der dauerhafte Betrieb und eine jederzeitige Zugänglichkeit zum öffentlichen Mischwasserkanal einschließlich der Schächte sind sicherzustellen. Im Verkaufsfall ist dies grundbuchrechtlich abzusichern.
- b) Die Stadtwerke Lengerich haben darauf hingewiesen, dass sich auf den betroffenen Grundstücken Anlagen und Leitungen der Gas- und Stromversorgung befinden. Diese Leitungen sind für die Versorgung zwingend erforderlich und müssen daher in ihrem Bestand erhalten und ggf. zusätzlich gesichert werden. Sollten im Bereich der Versorgungsleitungen Tiefarbeiten durchgeführt werden, muss vor Beginn der Arbeiten eine Einweisung durch die SWL erfolgen. Betroffene Leitungen sind ggf. zu sichern.
- c) Der Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land hat darauf hingewiesen, dass in der Änderungsbilanz im öffentlichen Verkehrsraum eine Versorgungsleitung des WTL, 300 GGG, Baujahr 1986 verläuft. Für die Dauer des Bestehens der Leitung dürfen keine Einrichtungen bzw. Bepflanzungen getroffen werden, die die Sicherheit der Versorgungsleitung gefährden oder die Kontrolle beeinträchtigen.

**GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2414) in der zurzeit gültigen Fassung

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung

Kennzeichnungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666), in der zurzeit gültigen Fassung

**KATASTERNACHWEIS**

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis, Stand: ....., überein.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Coesfeld, ..... (Siegel)

Pfiling & Hommet  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Münsterstraße 49  
48683 Coesfeld

.....  
Unterschrift

**VERFAHRENSVERMERKE**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am 15.12.2015 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Lengerich, .....

.....  
Bürgermeister

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Der Rat der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am 15.12.2016 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Bahnhofstraße“ mit der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Bahnhofstraße“ mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.01.2017 bis einschließlich 09.02.2017 öffentlich ausliegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Lengerich, .....

.....  
Bürgermeister

**ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG**

Der Rat der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am 04.04.2017 dem geänderten Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Bahnhofstraße“ mit der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 15.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Bahnhofstraße“ mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.04.2017 bis einschließlich 08.05.2017 erneut öffentlich ausliegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Lengerich, .....

.....  
Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt Lengerich hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lengerich, .....

.....  
Bürgermeister

**AUSFERTIGUNG**

Der Rat der Stadt Lengerich hat am ..... diese 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Lengerich, .....

.....  
Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Bahnhofstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Bahnhofstraße“ ist damit am ..... in Kraft getreten.

Lengerich, .....

.....  
Bürgermeister

**VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN UND MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Bahnhofstraße“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lengerich, .....

.....  
Bürgermeister



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	<b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Winkelstraße 44 • 49164 Steinfurt Tel: 05471/8804-0 • Fax: 05471/8804-8	Datum:	Zeichen:
Wallerhorst, 2017-06-01		bearbeitet:	2016-06 Da
		gezeichnet:	2016-06 Ber
		geprüft:	
		freigegeben:	

Plannummer: H:\LENG-PRG\EXT\21687\PLANE\Np\_bah19\_10\_16\Layout1 - (V1-1-0)

**Stadt Lengerich**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 19**

„Bahnhofstraße“, 5. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

Maßstab: 1 : 500