



- 1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,4 GRZ (Grundflächenzahl)
 - II Zahl d Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - II Das höchstzulässige Vollgesch. ist nur im ausgebauten Dachraum zulässig
- 1.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- Offene Bauweise
 - Geschlossene Bauweise
 - Baulinie
 - Stellung der baulichen Anlagen, (entfällt bei Angabe der Hauptfirstrichtung)
- 1.4 VERKEHRSLINIEN**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkplatzflächen
 - RW Radweg
 - F Fußweg
 - Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen
- 1.5 PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Pflanzgebot für hochstämmige Einzelbäume
 - Pflanzgebot für Sträucher
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Erhaltungsgebot für Einzelbäume
 - Erhaltungsgebot für Sträucher
- 1.6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen und privaten Spielplätzen
 - Stellplätze
 - Spielplatz
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zu Gunsten siehe Einschrieb)
 - Gehrecht
 - Leitungsrecht
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (z.B. Sichtdreieck)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (z.B. Hauptfirstrichtung)
- 1.7 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- 2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB IN VERBINDUNG M § 81 BAUNW**
- 2.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG, HAUPTFIRSTRICHTUNG**
- SD Satteldach
 - z.B. 30° Dachneigung
 - WD Walmdach
 - Hauptfirstrichtung
- 3. BESTANDSDARSTELLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 3.1 HAUPTVERSÖRGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
- oberirdisch
 - unterirdisch
 - vorh. Mischwasserkanal mit vorh. Schacht
 - gepl. Mischwasserkanal mit gepl. Schacht
- 3.2 SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorh. Gebäude bzw. bauliche Anlagen mit Hausnummer
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 - Grenze des Flurbereinigungsverfahrens
 - Vorh. Bebauung, nicht katasteramtlich eingetragenes Gebäude
 - Flurstücksnummer
 - gepl. Flurstücksgrenze
- 4. RECHTSGRUNDLAGEN**
- BaugB in der Neufassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
 - BaunVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1985 (BGBl. I S. 2685).
 - BaunW in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GVNW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GVNW S. 803).
 - GVNW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GVNW S. 475), zuletzt geändert durch Rechtsbereinigungsgesetz vom 05.10.1987 (GVNW S. 342).
 - PflanzVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.07.1961 (BGBl. I S. 833).

I. ANDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 35 „AVERESCH“
 I. AUSFERTIGUNG
 TEIL I - PLAN M 1:500, TEIL II - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf und Bearbeitung: Stadtbaumeister Lengerich in Westfalen, Planungs- und Hochbauabteilung Lengerich, den 09.03.1989

Prüfer
 Stadtbaumeister

Revisor
 Stadtbaumeister

Es wird bescheinigt, daß die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag vom 03.02.1989 übereinstimmt und die Festlegung der Planung geometrisch eindeutig ist.
 Lengerich, den 09.03.1989

Katasteramt Steinfurt, Der Oberkreisdirektor im Auftrag
 Kreisvermessungsamt Steinfurt

Der Rat der Stadt Lengerich hat am 07.06.1988 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung der I. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 35 „AVERESCH“ beschlossen.
 Lengerich, den 07.06.1988

gez. KÄRNER
 Bürgermeister

gez. FRÖHLICH
 Ratsmitglied

gez. BLOM
 Schriftführer

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB II. Bekanntmachung vom 07.03.1989 in der Zeit vom 14.03.1989 bis einschl. 14.04.1989 öffentlich ausliegen.
 Lengerich, den 17.04.1989

Der Rat der Stadt Lengerich hat am 06.06.1989 diese Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 81 BauNw als Satzung und die Begründung beschlossen.
 Die gezeichneten Änderungen sind Bestandteil dieses Planes.
 Lengerich, den 06.06.1989

gez. KÖRNER
 Bürgermeister

gez. Hillmann
 Ratsmitglied

gez. Mann
 Schriftführer

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 11 BauGB mit Verfügung vom 25.9.1989 Az. 35.2.4-524 genehmigt worden.
 Münster, den 24.9.1989

Der Regierungspräsident im Auftrage
 Regierungsbaumeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, sowie Ort und Zeit ihrer öffentlichen Auslegung ist gemäß § 12 BauGB am 11.10.1989 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Mit dieser Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich geworden.
 Lengerich, den 12.10.1989

Ventur
 Stadtdirektor

Textliche Festsetzungen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Der Erdgeschuldboden (Sockelhöhe) soll im Mittel 0,35m über der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen. Soweit erforderlich, ist das Gelände anzukübeln oder abzutragen.
- Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeder sich behindernden Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von max. 0,70m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die bislang nur ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe allgemein zulässig, wenn dadurch die Zweckbestimmung des WA-Gebietes nicht gefährdet wird.

B. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BauNw

- Die Hauptgebäude sind mind. zu 50% in Verbindungsrichtung zu erstellen.
- Bei Wohnhäusern mit 48° u. 52° Dachneigung müssen Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 250m von den Giebelgipfeln einhalten. Eine Dremphöhe bis max. 0,75m (gemessen bis Oberkante Fußplatte) ist gestattet.
- Freistehende Einzel-, Doppel- und Gemeinschaftsgaragen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich mit Flachdächern zu erstellen.
- Als Grundstückseinfriedigung entlang der Straßenbegrenzungslinie sind lebende Hecken u. Jügerzäune bis max. 0,70m Höhe und Mauern aus Ziegelsteinen im Farbton der Gebäudeverblendung bis max. 0,50m Höhe, gemessen von Oberkante Verkehrsfläche, zulässig.



Maßstab 1:500