

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Roggenweg" gelten ausschließlich nachstehende textliche Festsetzungen und Hinweise.

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung m.d. BauNVO

- Die maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe (FH) ist durch Eintrag in der Plangrundlage festgesetzt. Diese bezieht sich auf die Tecklenburger Straße und wird gemessen jeweils in Grundstücksmitte an der Straßenbegrenzungslinie.
- In dem festgesetzten MI-Gebiet sind folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:
 - Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
 - Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- In dem festgesetzten MI-Gebiet sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.
- Im Plangebiet sind Einrichtungen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, überdachte Stellplätze (Carpors) und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Vorgartenbereiche für Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie für Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO. Als Vorgartenbereiche werden die Flächen der Grundstücke definiert, die direkt an den Straßenbegrenzungslinien liegen in einer Tiefe von 3,00 m - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie. Der Bestand - zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses - ist von den Festsetzungen nicht betroffen.
- Stellplatzanlagen sind mit heimischen standortgerechten Laubbäumen zu überstellen (mindestens ein Baum je vier Stellplätze).
- Der mit dem Planzeichen  im Bebauungsplan festgesetzte Baumbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu sichern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW

- Dachgauben sind nur auf Dachern zulässig, die eine Mindestneigung von 30° haben. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von den Giebelgesimsen einhalten.
- Der Sparrenschnittpunkt (Drempelhöhe = Schnittpunkt Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes) darf 0,75 m, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden oberstes Geschoss, nicht überschreiten. Untergeordnete Vor-, Rücksprünge sowie Nebenfirste an den Gebäuden bleiben bei der Festsetzung von Drempelhöhen außer Betracht.
- Als Grundstückseinfriedung gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sind lebende Hecken und Holzzäune bis maximal 0,80 m oder Mauern bis maximal 0,60 m zulässig.

HINWEISE für die Verwirklichung der Planung u. für das Baugenehmigungsverfahren

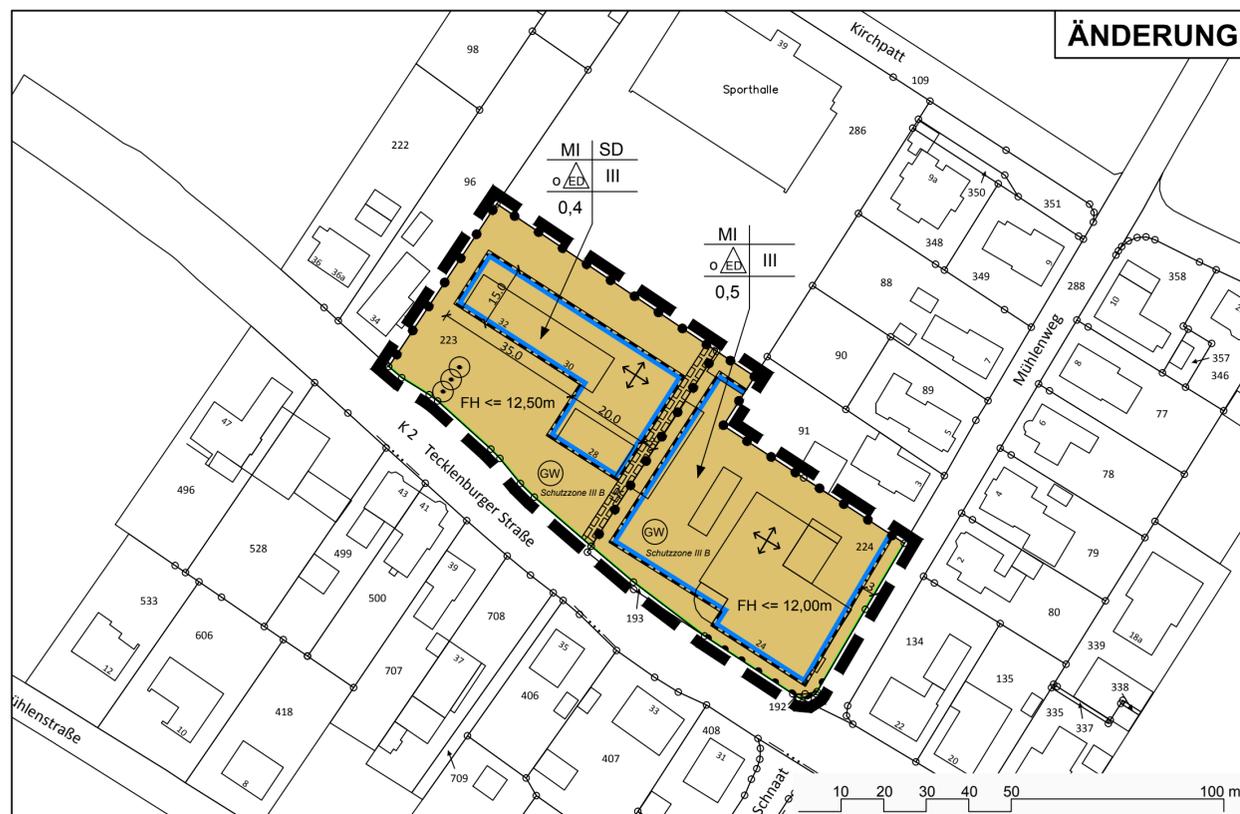
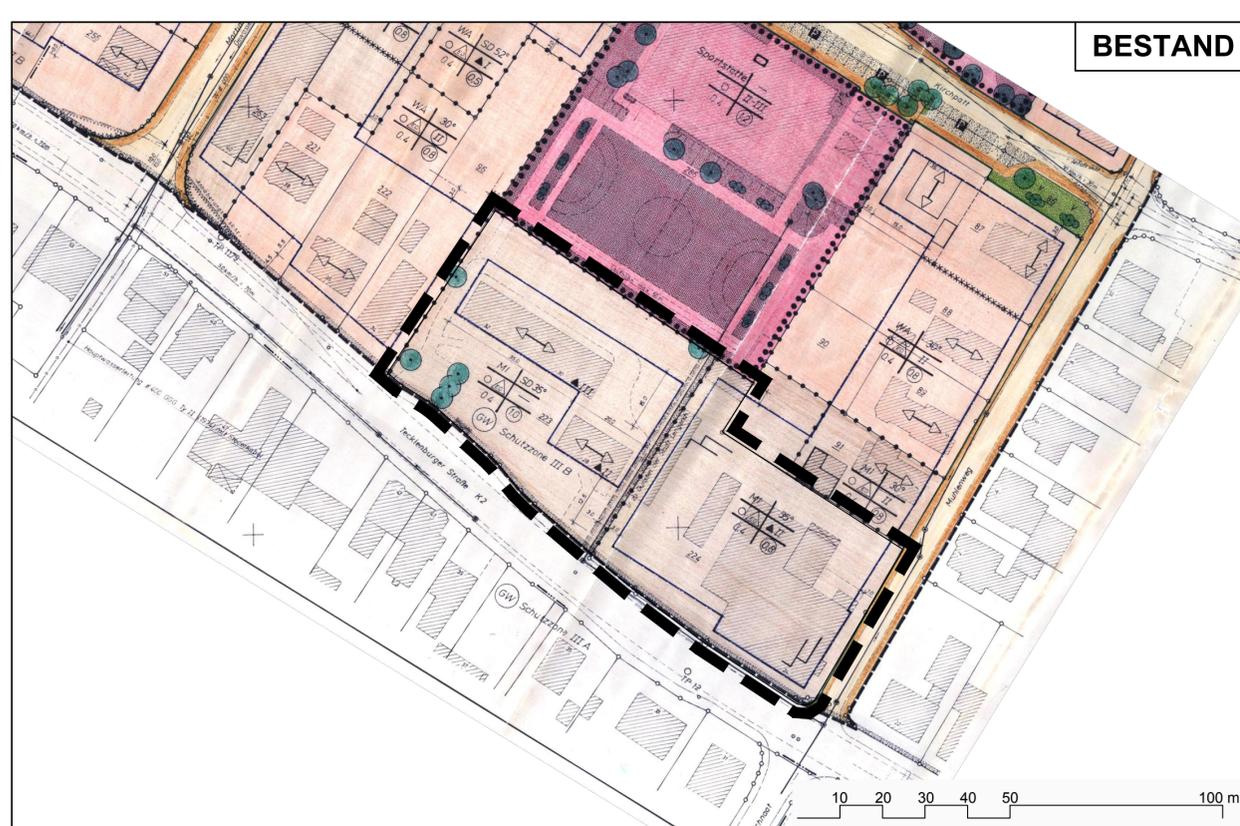
Artenschutz
Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen Maßnahmen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (Beschneiden bzw. auf den Stock setzen von Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen etc.) ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen können so weitgehend vermieden werden. Aus Artenschutzgründen (§ 44 (1) BNatSchG ff) ist es erforderlich, unmittelbar vor den Bauarbeiten zu prüfen, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baubereich befinden. In diesen Fällen ist das Vorkommen unmittelbar beim Umwelt- und Planungsamt, Untere Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt anzuzeigen. Weitere Informationen können im Internet beim LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) eingesehen werden.

Bodenschutz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Stadt Lengerich und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Klimaschutz
Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden rechtlichen Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung - EnEV) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen, frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.

Verkehrsflächen
Für Änderungen und Neuanlagen von Zufahrten entlang der K2 / Tecklenburger Straße ist eine Abstimmung mit der Stadt Lengerich und dem Kreisstraßenbauamt erforderlich.

Wasserschutzgebiet
Der Planbereich liegt im Wasserschutzgebiet (Zone IIIb) für das Wassergewinnungsgebiet Lengerich. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten und können bei der Stadt Lengerich, dem Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land oder dem Umweltamt des Kreises Steinfurt eingesehen werden.



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 / 0,5 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 FH<= First-/Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter bezogen auf die Tecklenburger Straße (siehe textliche Festsetzung A) Nr.1)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

-  offene Bauweise
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Stellung baulicher Anlagen (Richtung der Hauptgebäudeaußenwände)
-  Baugrenze

FESTSETZUNGEN GEM § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 86 BauO NW

SD Satteldach

BESTANDSARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

-  vorhandene Gebäude mit Hausnummer innerhalb des Geltungsbereiches
-  Flurgrenze
-  Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
-  Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

-  Erhaltungsgebot für Einzelbäume
-  Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Lengerich
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK:
Diese Plangrundlage entspricht den Anforderungen der §§ 1 und 2 der Planzeicherverordnung. Plangrundlage vom 12.03.2015.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Lengerich hat am 12.05.2015 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 37 "Roggenweg" ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Lengerich, den

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 "Roggenweg", 3. Änderung mit Begründung hat gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 08.06.2015 bis einschließlich 08.07.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Lengerich, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lengerich hat gemäß § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am den Bebauungsplan Nr. 37 "Roggenweg", 3. Änderung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Lengerich, den

Bürgermeister

Schriftführer

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 37 "Roggenweg", 3. Änderung und Auslegung des Planes einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht am Lengerich, den

Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK:
Der Rat der Stadt Lengerich hat am diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Abzeichnung mit textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Lengerich, den

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

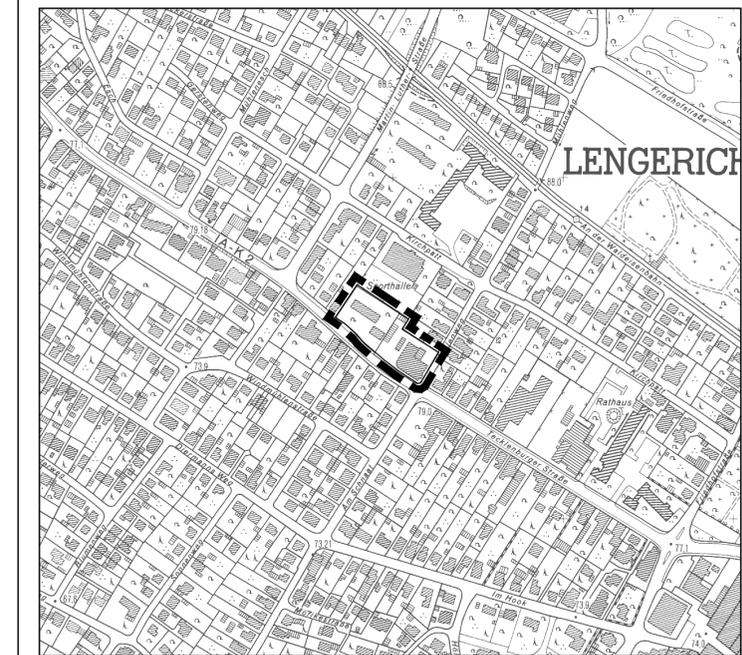
- Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142).
- Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Planzeicherverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (z.B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der allgemeinen Öffnungszeiten beim Bauamt der Stadt Lengerich, Tecklenburger Straße 2, 49525 Lengerich eingesehen werden.



Bebauungsplan Nr. 37 "Roggenweg" - 3. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB



MAßSTAB	1:1000		SATZUNGSPLAN
DATUM	Juli 2015		
Plangrundlage	UTM / ETRS89		
BEARB.:	Dipl. Ing. H. Spallek • Stadtplanerin • Architektin • 49479 Ibbenbüren S 90588 A 16483		