

# STADT LENGERICH

## BEBAUUNGSPLAN NR. 47 „BREEDE“ - 2. ÄNDERUNG

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten zulässig sind:

Zulässig sind:

- *Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),*
- *Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),*
- *Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),*
- *Sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),*
- *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO),*
- *Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), wobei der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe differenzierte Lengericher Sortimentsliste vom Oktober 2011 als Anlage zu den Textlichen Festsetzungen) auf eine maximale Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> beschränkt ist.*

Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird differenziert dargestellt:

Im MI 1 wird die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Zahl der Vollgeschosse mit Z=II festgesetzt.

Im MI 2 wird die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Zahl der Vollgeschosse mit Z=II festgesetzt, wobei das 2. Geschoss zwingend im Dachgeschoss liegen muss.

#### 3. Bauweise

Die Bauweise wird im Änderungsbereich unterschiedlich festgesetzt.

Im MI 1 wird die Bauweise als abweichende festgesetzt. Diese wird folgendermaßen definiert:

Wie die offene Bauweise, aber es sind Gebäudelängen von mehr als 50 m und max. als 70 m zulässig.

Im MI 2 wird die Bauweise als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

#### **4. Garagen/Stellplätze und Nebenanlagen**

Im Plangebiet sind Einrichtungen und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) 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 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO.

Als Vorgartenbereiche werden die Flächen der Wohnbaugrundstücke definiert, die direkt an den Straßenbegrenzungslinien liegen in einer Tiefe von 3,00 m – gemessen von der Straßenbegrenzungslinie. Ausgenommen sind hier die in den Vorgartenbereichen festgesetzten umgrenzten Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**

Es gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung:

### **Höhenlage**

Die Sockelhöhe, gemessen von Oberkante Erschließungsfläche bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, darf das Maß von 0,50 m i.M. nicht überschreiten.

### **Außenwandflächen**

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in sichtbarem Verblendmauerwerk auszuführen. Für Teilflächen (max. 30 v. H. je Gebäude) sind andere Materialien zulässig.

### **Dächer**

Eingeschossige Anbauten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen mit Ausnahme von Gemeinschaftsgaragen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform, Hauptfirstrichtung und Dachneigung nicht betroffen.

Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern sind rote oder dunkel getönte Ziegel zulässig.

Der Sparrenanschnittpunkt (Drempelhöhe = Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes) darf das angegebene Maß, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden, Dachgeschoss, nicht überschreiten:

bei zweigeschossiger Bauweise	= 0,70 m
bei eingeschossiger Bauweise	= 1,10 m

Für Gebäude mit Flachdach sind sog. Staffelgeschosse, die gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) keine Vollgeschosse sind, ausgeschlossen.

### **Einfriedung**

Als Grundstückseinfriedung entlang der Erschließungsflächen sind lebende Hecken oder Holzzäune bis max. 0,70 m bzw. Begrenzungsmauern bis max. 0,50 m, gemessen von Oberkante Erschließungsfläche, zulässig.

## **HINWEISE**

### **1. Bodenfunde/-denkmale**

- a) Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Landschaftsverband Westfalen/Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- b) Dem Landschaftsverband Westfalen/Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 02 51/21 05-2 52) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
- c) Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### **2. Altablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.

### **3. Gültige Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Es gilt die BauNVO 1990.

### **4. Bahnübergang**

- Der Bahnübergang „Breede“ darf mit der Änderung des Bebauungsplanes sein Erscheinungsbild entsprechend der Planfeststellung nicht verändern. Die Signalansicht auf die Straßensignale ist zu erhalten.
- Eventuell anfallendes Oberflächenwasser darf nicht in die Vorflut der Eisenbahn eingeleitet werden.