



LENGERICH

Bebauungsplan Nr. 54

"Friedhofstraße"

ZEICHENERKLÄRUNG

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV'90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 58); Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S.

256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV.NRW. 65 Jhg . Nr.34); Landeswassergesetz (LWG NRW) in der zz. geltenden Fassung;

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542); zuletzt geändert durch 2 GV. 06.12.2011 I 2557

Landesforstgesetz NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.04.1980 **Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** in der zz. geltenden Fassung.

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. §9 (1) BauGB 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 5 BauGB) Fläche für den Gemeinbedarf.

Zweckbestimmung: Gesundheit und Soziales 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO, Berechnung gemäß § 19(4) BauNVO), hier 0,4 bzw. 0,3

Zahl der Vollgeschosse Z als Höchstzahl (§ 20 BauNVO), hier, z.B.: - 3 Vollgeschosse als Höchstmaß

FHmax.13,00m - maximal zulässige Firsthöhe in Meter über OK StraßenN (gemessen i.d.Straßenmitte) ü.OK StraßenN (= bei geneigten Dächern Oberkante First oder bei Flachdächern Oberkante Attika) z.B. 13,00m

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) abweichende Bauweise

offene Bauweise

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1(4)§16(5) BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 4. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

durch Baugrenzen umgrenzter Bereich

. Grünflächen § 9(1) BauGB Nr.15 P - private Grünfläche

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

- Zweckbestimmung: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern,und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

7. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz

(§ 5 (2) Nr. 7 und (4), § 9 (1) Nr. 14, 16 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen zu erhaltender Baum

Flächen für Wald (§ 9 (1) Nr. 18a BauGB)

Straßenbegrenzungslinie, hier Begrenzungslinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen

BW Private Wegefläche: Befahrbarer Weg ■ ■ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (s. PlanzVo 6.4)

privates Regenrückhaltebecken(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

9. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

Eingemessene Höhenangaben in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem

- eingemessene Bäume, hier z.B.: - Eiche 0,8/16 (Stammumfang/Höhe)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Flächen für den Gemeindebedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, Zweckbestimmung: - Bereich A1: Pflegeheim für LWL-Klinik - Bereich A2: Wohnheim für LWL-Klinik - Bereich B: Pflege-/Wohnheim für LWL-Klinik

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1) Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird differenziert festgesetzt: Im Bereich A 1 wird die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse mit Z=III festgesetzt. Im Bereich A 2 wird die Grundflächenzahl mit 0,3 und die Zahl der Vollgeschosse mit Z=II festgesetzt.

Im Bereich B wird die Grundflächenzahl mit 0,3 und die Zahl der Vollgeschosse mit Z=II festgesetzt. 3. Bauweise

Die Bauweise wird im Bebauungsplangebiet unterschiedlich festgesetzt. Im Bereich A1 wird die Bauweise als abweichende festgesetzt. Diese wird folgendermaßen definiert:

Im Bereich A1 sind Gebäudelängen von mehr als 50m bis max. 60m zulässig. In den Bereichen A2 und B wird die Bauweise als offene festgesetzt.

4. Garagen/Stellplätze und Nebenanlagen Im Plangebiet sind Einrichtungen und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gemäß § 12 (1) BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 4 BauGB außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Auf der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren geradliniger

Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind in einer Tiefe von 3 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig.

5. Zu erhaltende Bäume Die entlang der Friedhofstraße wachsenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Für die Zufahrten der festgesetzten Teilbereiche dürfen max. 2 Bäume je Teilbereich entfallen. Sie müssen an anderer Stelle auf dem jeweiligen Grundstück ersetzt werden. Straßenbäume dürfen nur zu

Erschließungszwecken gefällt werden. 6. Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindung für deren Erhalt

- a) Auf den gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen für Anpflanzungen sind Anpflanzungen entsprechend der Kompensationsberechnung und -maßnahmen (Anlage 2 zum Umweltbericht) durchzuführen. Die erfolgten Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei
- b) Die auf den gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend der Kompensationsberechnung und -maßnahmen (Anlage 2 zum Umweltbericht) vorhandene Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten
- und bei Abgang zu ersetzen. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

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

Als Firsthöhe gilt die oberste Firstlinie. Bezugspunkt ist jeweils die fertige Oberkante der

zugehörigen Erschließungsfläche. Im Plangebiet weden unterschiedliche Firsthöhen festgesetzt:

Es gelten die folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung:

Im Bereich A1 FH= 13,00 m

Im Bereich A2 FH= 10,00 m

Abgang zu ersetzen.

Im Bereich B FH= 9,00 m

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind mit heller Putzoberfläche auszuführen. Fur Teilflachen (max. 30 v. H. je Gebaude) sind andere Materialien zulassi

EinfriedungAls Grundstückseinfriedung entlang der Straßenseite sind lebende Hecken oder Zäune bzw. Begrenzungsmauern bis max.1m Höhe zulässig.

HINWEISE

- 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 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. Altablagerungen
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden

werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.

Gültige Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Es gilt die BauNVO 1990.

- **Niederschlagswasser**Für das Niederschlagswasser sieht der §51a LWG die Bewirtschaftung in Versickerungsanlagen oder die Einleitung in ein Gewässer vor. Auf Grund der Bodenverhältnisse wird das Niederschlagswasser in das Gewässer 1572 im Mühlenweg eingeleitet. Hierzu wird eine Einleitungsmenge von max. 10l/s zugestanden. Die über die Einleitungswassermenge hinausgehenden Abflüsse sind in auf HQ 100 bemessene Retentionsanlagen zu bewirtschaften.
- 5. Wasserschutzzone IIIB Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB. Zum Schutz des Grundwassers sind daher bestimmte Handlungen bzw. Maßnahmen gemäß Anlage 3 der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) verboten bzw. genehmigungspflichtig und müssen bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt beantragt werden. Die Errichtung bzw. der Neubau von geothermischen Anlagen zur Wärmegewinnung innerhalb von Wasserschutzgebieten ist grundsätzlich nicht zulässig.
- Um eine Störwirkung für Fledermäuse und Vögel zu vermeiden, darf in dem westlich an den Waldbereich angrenzenden 15 m breiten nicht überbaubaren Bereich keine Außenbeleuchtung installiert werden. im Bereich des Gehweges sind bei einer geplanten Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einem maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02% zulässig. (Hinweis: Marktgängige Leuchtmittel sind zur Zeit Natriumdampflampen und LED Leuchten) Blendwirkungen in die an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände sind zu vermeiden.
- Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist der Zeitpunkt der Baumfällung außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit, also vom 1. Oktober bis 28. Februar, zu legen. Falls Bäume mit einer Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Durchmesser ≥ 50 cm) vorhanden sind, ist vor den Fällarbeiten ein Besatz durch Fledermäuse von einem Sachverständigen zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, dürfen keine Fällarbeiten durchgeführt werden. Das weitere Vorgehen ist dann mit der unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Gemarkung: Lengerich LENGERICH Maßstab: Bebauungsplan "Friedhofstraße"



Fax: 0251/56107		www.dejoze.de	info@dejoze.de				
Nr.	Geändert	Datum	Bemerkung	Nr.	Geändert	Datum	Bemerkung
1	PJ / MH	06.01.2012		7	ОН	06.07.2012	
2	ОН	24.05.2012		8	ОН	09.07.2012	
3	ОН	26.06.2012		9	ОН	11.07.2012	
4	ОН	28.06.2012		10	ОН	27.08.2012	
5	ОН	30.06.2012		11	SP-H	13.12.2012	
6	ОН	02.07.2012					