STADT LENGERICH

BEBAUUNGSPLAN NR. 125

"GÜTERBAHNHOF"

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

SO EZH — Sonstiges Sondergebiet (Einzelhandel) (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

VKF — Verkaufsfläche (maximal)

FH — Firsthöhe über Oberkante nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche (maximal)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ruderalfläche, trocken/warm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Stellplatzanlage) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

L V — Leitungsrechten (L) zugunsten der Versorgungsträger (V) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

FD — Flachdach

Ausrichtung der Hauptbaukörper

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Lengerich hat am ..... gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Lengerich, den .....

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat am ..... gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Lengerich, den .....

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Der Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Lengerich, den .....

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Der Rat der Stadt Lengerich hat am ..... gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauO NRW als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.
Lengerich, den .....

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Lengerich für diesen Bebauungsplan ist am ..... gem. § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind in der genannten Bekanntmachung ebenfalls veröffentlicht worden. Auf die Vorschriften der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie § 4 Abs. 6 GO NRW wurde verwiesen.
Lengerich, den .....

Der Bürgermeister
Im Auftrag

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

1. Mischgebiet

1.1 Die Zulässigkeit im MI-Gebiet gem. § 6 BauNVO ist wie folgt geregelt:
Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO sind hier gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die weiteren Zulässigkeiten in dem MI-Gebiet werden wie folgt begrenzt:

Im MI-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nur Nutzungen gem. § 6 Abs.2 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO allgemein zulässig.
Von den Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 sind nur Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. differenzierte Lengericher Sortimentsliste vom März 2011 (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung) unter Bezug auf das Einzelhandelskonzept der Stadt unzulässig.
Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird hier gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für Einzelhäuser auf 2 Wohneinheiten, für Doppelhäuser auf zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte beschränkt. Bestehende genehmigte Wohngebäude, die - zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses - die zuvor beschränkte Anzahl an genehmigten Wohneinheiten nicht einhalten, sind hiervon nicht betroffen.

1.2 In dem MI-Gebiet sind Einrichtungen und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb der definierten Vorgartenbereiche.
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 hiervon nicht betroffen.

1.3 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf den eigenen Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Doppelhäusern, die je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten beinhalten, sind je Doppelhaushälfte insgesamt 3 Stellplätze auf dem vorhandenen Grundstück nachzuweisen.
Der Bestand - zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses - ist hiervon nicht betroffen.

1.4 In dem MI-Gebiet sind bei Neubauten bzw. baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die Lärmpegelbereich V entsprechenden, folgenden resultierenden Schalldämmmaße (erf. R'w, res) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.:	erf. R'w, res 50 dB
Büroräume u.ä.:	erf. R'w, res 45 dB.

2. Sonstiges Sondergebiet (Einzelhandel)

2.1 Das Sonstige Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (SO-EZH) dient gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Stand Oktober 2007 bzw. März 2011) als Nahversorgungsstandort. Es ist hauptsächlich der Handel mit nahversorgungs-relevantem Sortiment gem. Pkt. A der differenzierten Lengericher Sortimentsliste (vom März 2011) als Teil der textlichen Festsetzungen zulässig. Der Handel mit innenstadtrelevantem Sortiment gem. Pkt. B der differenzierten Lengericher Sortimentsliste wird auf eine Größe von maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch maximal 80 m², beschränkt.
Zulässig ist im Sonstigen Sondergebiet ein Betrieb mit insgesamt maximal 1160 m² Verkaufsfläche mit folgenden maximalen Verkaufsflächengrößen:
Lebensmittelnahversorgung (max. 1050 m²)
Backwaren (max. 65 m²) als zusätzliche Organisationseinheit
Fleischwaren (max. 45 m²) als zusätzliche Organisationseinheit

2.2 In dem festgesetzten Sondergebiet sind Einrichtungen und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vollflächig bodendeckende Pflanzungen mit einer Wuchshöhe von max. 1,0 m vorzunehmen.
Die zusätzliche Pflanzung von Einzelbäumen in regelmäßigen Abständen ist unter Beachtung von Versorgungsleitungen zulässig. (1) gekennzeichnet ist, sind standortgerechte, heimische Gehölze - gemäß Kompensationsberechnung im Umweltbericht (min 1 Pflanze / 1,5 m²) - vorzusehen.

2.4 Zufahrten zum Sonstigen Sondergebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB nur in dem Bereich zulässig, in dem die Umgrenzung der Stellplatzanlage an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt.

2.5 Abweichend von der offenen Bauweise sind im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Baukörper mit mehr als 50 m Länge zulässig.

3. Weitere Festsetzungen (gesamter Geltungsbereich)

3.1 In den festgesetzten Baugebieten darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO die Firsthöhe gemessen von der Oberkante der zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche 9 m nicht überschreiten.
Der Bestand - zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses - ist hiervon nicht betroffen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Für die Baugebiete sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenflächen bis maximal 1 m Höhe zulässig.
Für die Baugebiete sind blickdichte Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
Der Bestand - zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses - ist hiervon nicht betroffen.

2. Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666/SGW NRW 2023), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

4. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.200 (GV.NRW S. 256), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

5. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenschutz und Abfallwirtschaft

Bei jedweden Eingriffen in den Boden ist eine fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation aller Erdarbeiten erforderlich.
Soweit sich bei den Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch, usw. im Boden zeigen, die auf eine Kontamination mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. Bauherrn zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der verunreinigten Bauabfälle sicherzustellen.
Nach Abschluss der Bauarbeiten ist vom Fachgutachter ein Bericht über Art und Umfang der durchgeführten Maßnahmen zu erstellen und dem Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) spätestens 6 Wochen nach Abnahme vorzulegen.
Ein Eintrag von Flächen liegt im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt mit Nummer 10-76 vor (vgl. Anhang der Begründung).

2. Archäologie

Der LWL-Archäologie für Westfalen 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).
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren 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.
Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster schriftlich mitzuteilen.

3. Stadtentwässerung Lengerich / Unterhaltungsverband Lengericher Aa Bach

Parallel zur Lienener Straße verläuft eine Rohrleitung als Bestandteil der öffentlichen Mischwasserkanalisation. Deren Verlegung in die öffentliche Verkehrsfläche ist vorgesehen. Solange diese Verlegung nicht erfolgt ist, ist der festgesetzte Leitungsrechtsstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4. Kampfmittelbeeinflussung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans haben Kampfmittelbeeinflussungen stattgefunden.Es besteht eine Klassifizierung als "mittleres Bombenabwurfgebiet". Zu bebauende Flächen und Baugruben sind unter Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMBes NRW) abzusuchen.
Innerhalb des Sondergebietes ist ein konkreter Blindgängerverdachtspunkt nachgewiesen. Die vermutliche Blindgängereinschlagsstelle (Nr. 1000) ist zu bearbeiten. Das Vorkommen weiterer Kampfmittelfunde innerhalb des Geltungsbereichs kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind die Erdarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen, sobald der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

5. Gehölzfällarbeiten

Gehölzfällarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Bei potenziellen Fällabsichten der Kastanie (Höhlenbaum) im MI-Gebiet ist vorab durch einen Fachkundigen das Vorkommen von Fledermäusen (Winterquartier) zu prüfen.

6. Baustoffverwertung

Die Verwertung der Baustoffe des abzubrechenden Bahnhofsgebäudes soll in Abstimmung mit dem Denkmalpflegewerkhof erfolgen.

7. Grundstückszufahrten

Im Bereich von Zufahrten zur Kreisstraße (K 2 Lienener Straße) sind Sichtdreiecke von hohem Bewuchs bzw. sonstigen Sichthindernissen freizuhalten.

8. Rechtliche Regelungen

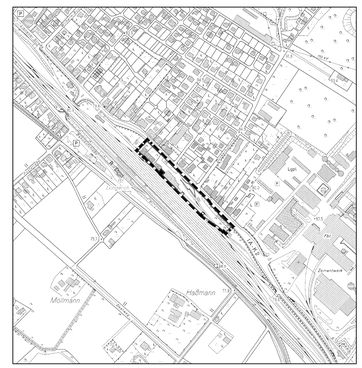
Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen und Richtlinien können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

vorhandene bauliche Anlagen

X — Abbruch vorgesehen

Stadt Lengerich
Bebauungsplan Nr. 125
"Güterbahnhof"

Satzung **1:500**



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 12 175 01
Osnabrück, 11.09.2013

Unterschrift

12175-01_B-Plan_ EG_01.dwg
M:\ACAD\12\12175-01 Lengerich, B-Plan GÜ, Güterbahnhof\Entwurf\B-Plan