

Teil 2: Textliche Festsetzungen

Stand: 2017-05 SATZUNG

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §1 ff. der BauNVO

1. Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlage und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2007) unter der lfd. Nr. (Abstandsklassen) aufgeführt sind.

Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise ist Einzelhandel im räumlich funktionalen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen, produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zulässig, wobei die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs untergeordnet sein muss und maximal 50 m² nicht überschreiten darf. Dabei ist der Handel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lengerich vom August 2015 unzulässig (Sortimentsliste ist als Anhang 1 den textlichen Festsetzungen angehängt).

In den einzelnen Gewerbegebietsbereichen gilt außerdem:

- **GE1**

Im GE1-Gebiet sind Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- **GE2 u. GE3**

Im GE2 u. GE3-Gebiet sind Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und -leiter gem. § 8 Abs. 3

Nr. 1 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

2.1 Die Zulässigkeit im MI-Gebiet ist wie folgt geregelt:

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Bereichen) BauNVO nicht zulässig. Von den Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 sind nur Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig; Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise ist Einzelhandel im räumlich funktionalen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen, produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zulässig, wobei die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs untergeordnet sein muss und maximal 50 m² nicht überschreiten darf. Dabei ist der Handel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lengerich vom August 2015 unzulässig (Sortimentsliste ist als Anhang 1 den textlichen Festsetzungen angehängt). Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten außerhalb gewerblich geprägter Bereiche) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten für Einzelhäuser auf 2 Wohneinheiten, für Doppelhäuser auf 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte beschränkt.

3. Gesamter Geltungsbereich

3.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den im Plan gekennzeichneten Bereichen müssen bei Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllt werden.

- **Lärmpegelbereich IV** = maßgeblicher Außenlärm 66 – 70 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 40 dB(A) für Wohnungen und 35 dB(A) für Büros
- **Lärmpegelbereich V** = maßgeblicher Außenlärm 71 – 75 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 45 dB(A) für Wohnungen und 40 dB(A) für Büros

- **Lärmpegelbereich VI** = maßgeblicher Außenlärm 76 – 80 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 50 dB(A) für Wohnungen und 45 dB(A) für Büros

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

3.2 Zulässige Gebäudehöhe

Im Plangebiet dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO Gebäude die im Plan angegebene Höhe, gemessen ab Oberkante Ursprungsgelände, nicht überschreiten (zur Orientierung sind Höhenangaben in die Planzeichnung eingetragen). Untergeordnete Aufbauten (z.B. für Lüftungen) werden bei der Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe nicht berücksichtigt, wenn hierfür eine Höhe von maximal 2 m nicht überschritten wird.

3.3 Stellplätze und Garagen, 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 und überdachte Stellplätze.

Als Vorgartenbereiche werden die Flächen der Baugrundstücke definiert, die direkt an den Straßenbegrenzungslinien liegen in einer Tiefe von 3 m -gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

3.4 Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO sind in den Gebieten mit der Festsetzung „a“ - abweichende Bauweise – Baukörper im Sinne einer offenen Bauweise auch mit Längen über 50 m bis maximal 75 m Länge zulässig.

Für die übrigen Bereiche ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben.

3.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

3.5.1 Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen für Anpflanzungen sind Maßnahmen entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan durchzuführen. Die erfolgten Anpflanzungen (Pflanzliste als Anhang 2 den textlichen Festsetzungen angefügt) sind entsprechend der Begründung dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.5.2 Die auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Bepflanzung ist entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzliste als Anhang 2 den textlichen Festsetzungen angefügt).

B) Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

1. Werbeanlagen

Für den gesamten Geltungsbereich gilt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind.

2. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen über 1 m Höhe sind nur in durchbrochener Form (d.h. nicht blickdicht, z.B. als Gittermattenzaun) zulässig.

Hinweise:

- Werden bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (z.B. kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt, ist dieses der Stadt Lengerich oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster, unverzüglich anzuzeigen.

Erste Bodenbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn dem LWL - Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

Dem LWL – Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die hierfür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

- Das auf den Grundstücken anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist in die öffentliche Trennkanalisation einzuleiten. Jedes Grundstück wird mit eigenen Anschlussleitungen (Schmutz- und Regenwasserkanäle) und ohne technischen Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen. Die Stadt führt mit dem Bau der Grundstücksanschlussleitungen in der Regel auch die Anschluss- und Kontrollschächte auf dem privaten Grundstück einschließlich der Verbindungsleitung bis zur Grundstücksgrenze auf Kosten des Anschlussnehmers aus.

Gemäß Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SüwVO Abw) sind Abwasseranlagen „so anzuordnen, herzustellen und instand zu halten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen können.“ Die Dichtheit der Abwasseranlagen ist vom Eigentümer zu besorgen und nachzuweisen. Alle im Erdreich oder unzugänglich verlegten Abwasserleitungen sind nach Errichtung von einem Sachkundigen auf Dichtheit überprüfen zu lassen. Über das Ergebnis der Dichtheitsprüfung ist eine Bescheinigung zu fertigen. Der Grundstückseigentümer hat diese Bescheinigung aufzubewahren und der Stadt Lengerich auf Verlangen vorzulegen.

Abwasseranlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik [DIN/EN-Normen, insbesondere die DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke)] herzustellen.

- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Lengerich, im Fachdienst Bauen, Planen und Umwelt eingesehen werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben Kampfmittelbeeinflussungen stattgefunden. Zu bebauende Fläche und Baugruben im Bereich der Bombardierungen (gem. Anhang 3 zu den textlichen Festsetzungen) sind unter

Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift (TVV) zu bearbeiten bzw. zu sondieren.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass Arbeiten einzustellen sind und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen ist, wenn bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

Verfahrensvermerke:

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan
Nr. 126, II. Abschnitt „Deetweg“ / „Poststraße“
gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.

Lengerich, den _____

Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der Rat der Stadt Lengerich hat am _____ diesen Bebauungsplan, bestehend
aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lengerich, den _____

Bürgermeister

GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan
Nr. 126, II. Abschnitt „Deetweg“ / „Poststraße“
ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom _____ ; Az.: _____
genehmigt worden.

Münster, den _____

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

BEKANNTMACHUNG

Der Bebauungsplan
Nr. 126, II. Abschnitt „Deetweg“ / „Poststraße“
der Stadt Lengerich ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt
gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lengerich, den _____

Bürgermeister

Anhang 1:

Differenzierte Lengericher Sortimentsliste als Anlage zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 126, II. Abschnitt „Deetweg“ / „Poststraße“

A) nahversorgungsrelevante Sortimente

Sortimentsgruppe:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
- Apotheken (Arzneimittel)
- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-, und Parfümartikel
- Reformwaren
- Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter, inkl. Hygieneartikel)

B) zentrenrelevante Sortimente

Sortimentsgruppe:

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen)
- Heim- und Haushaltstextilien, Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle
- Matratzen und Bettware (ohne Bettwäsche)
- Vorhänge und Gardinen
- elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Hausrat, Haushaltswaren und –artikel
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Beleuchtungsartikel (Lampen, Leuchten)
- Bücher
- Zeitschriften und Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (inkl. Künstler- und Bastelbedarf, Zeichenmaterial)
- bespielte Ton- und Bildträger
- Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte); Sportbekleidung und -schuhe
- Spielwaren (ohne Videokonsolen)
- Bekleidung und Wäsche (inkl. Pelz- / Kürschnerwaren, Miederwaren)
- Schuhe
- Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme)
- medizinische und orthopädische Artikel
- Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen
- Uhren und Schmuck
- Augenoptik
- Foto- und optische Erzeugnisse (inkl. Zubehör; ohne Augenoptik)

- Kunstgegenstände, Bilder und Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, und Münzen
- akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
- Antiquitäten,
- Antiquariate

C) nicht zentrenrelevante Sortimente

Sortimentsgruppe:

- KFZ-Zubehör
- Motorradzubehör
- Motorradbekleidung
- Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial)
- Sauna
- Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune
- Herde, Ofen, Kamine
- Rollläden, Rollos, Markisen
- Fußbodenbeläge, Fliesen und Tapeten
- Wohnmöbel (inkl. Büro- und Küchenmöbel)
- Garten- und Campingmöbel
- Sicherheitssysteme (inkl. Verriegelungseinrichtungen, Tresore)
- Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)
- Boote und Zubehör
- Reitsportspezifische Schuhe (Reitletten, Schaftstiefel)
- Reitsportzubehör (Sättel und Zubehör, Zaumzeug, Geschirre, Halfter, Pferdedecken, Beinschutz, Stallhalfter, Futtermittel und –zusätze, Pflegemittel, Putzzeug, Stall- und Weidebedarf)
- Außenspielgroßgeräte (Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außen trampolin, Fahrgeräte)
- Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
- Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
- Kinderwagen
- Erotikartikel
- Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
- zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Bekleidung und Schuhe)
- Anglerbedarf
- Elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
- Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte ohne Einbaugeräte)
- Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör
- Teppiche, Brücken, Läufer

Anmerkung:

Die vorstehende Auflistung der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist nicht abschließend, d.h. dass ggfls. noch weitere Sortimente nicht zentrenrelevant sein können. Die Auflistung dient insofern zur Klarstellung, welche Sortimente in jedem Fall nicht zentrenrelevant sind.

Grundlage:

Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Innenstadt von Lengerich (Westf.) und Teilfortschreibung des Konzeptes;

BBE Handelsberatung Münster, Dipl. Kfm. Hans-Joachim Schrader, Dipl. Ing. Christian Paasche, Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch;
Münster, August 2015

Anhang 2:

Gehölzliste

Für den öffentlichen Bereich

Großkronige Bäume für den Straßenraum (15 – 25 m)

Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata
Winterlinde*	Tilia cordata „Greenspire“
Spitzahorn	Acer platanoides
Spitzahorn*	Acer platanoides „Olmsted“
Kugelahorn*	Acer platanoides „Globosum“
Spitzahorn i.S.*	Acer platanoides „Columnare“
Spitzahorn i.S.*	Acer platanoides „Cleveland“
Vogelkirsche	Prunus avium
Esche	Fraxinus excelsior
Stielsäuleneiche*	Quercus robur „Fastigiata“
Traubeneiche*	Quercus patraea

Zur Gestaltung von Außenanlagen und Feldgehölzhecken

Kleinere Bäume (6 – 12 m)

Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubenkirsche	Prunus padus
Rotdorn	Crataegus laevigata „Paul`s Skarlet“
Obstbäume	Malus domestica / Pyrus domestica
Mehlbeere*	Sorbus intermedia „Brouwers“
Elsbeere	Sorbus torminalis
Felsenbirne*	Amelanchier arborea „Robin Hill“

Sträucher (3 – 6 m)

Liguster	Ligustrum vulgare
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Felsenbirne	Amelanchier lamarkii
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hainbuche	Carpinus betulus (als Schnitthecke)

Feldgehölze (6 – 9 m)

Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Holunder	Sambucus nigra
Weidenarten	Salix spec.

Bodendecker (0,5 – 1,5 m)

Brombeere	Rubus spec.
Efeu	Hedera helix
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum (sehr gut geeignet)
Niedrige Purpurweide	Salix purpurea „Nana“

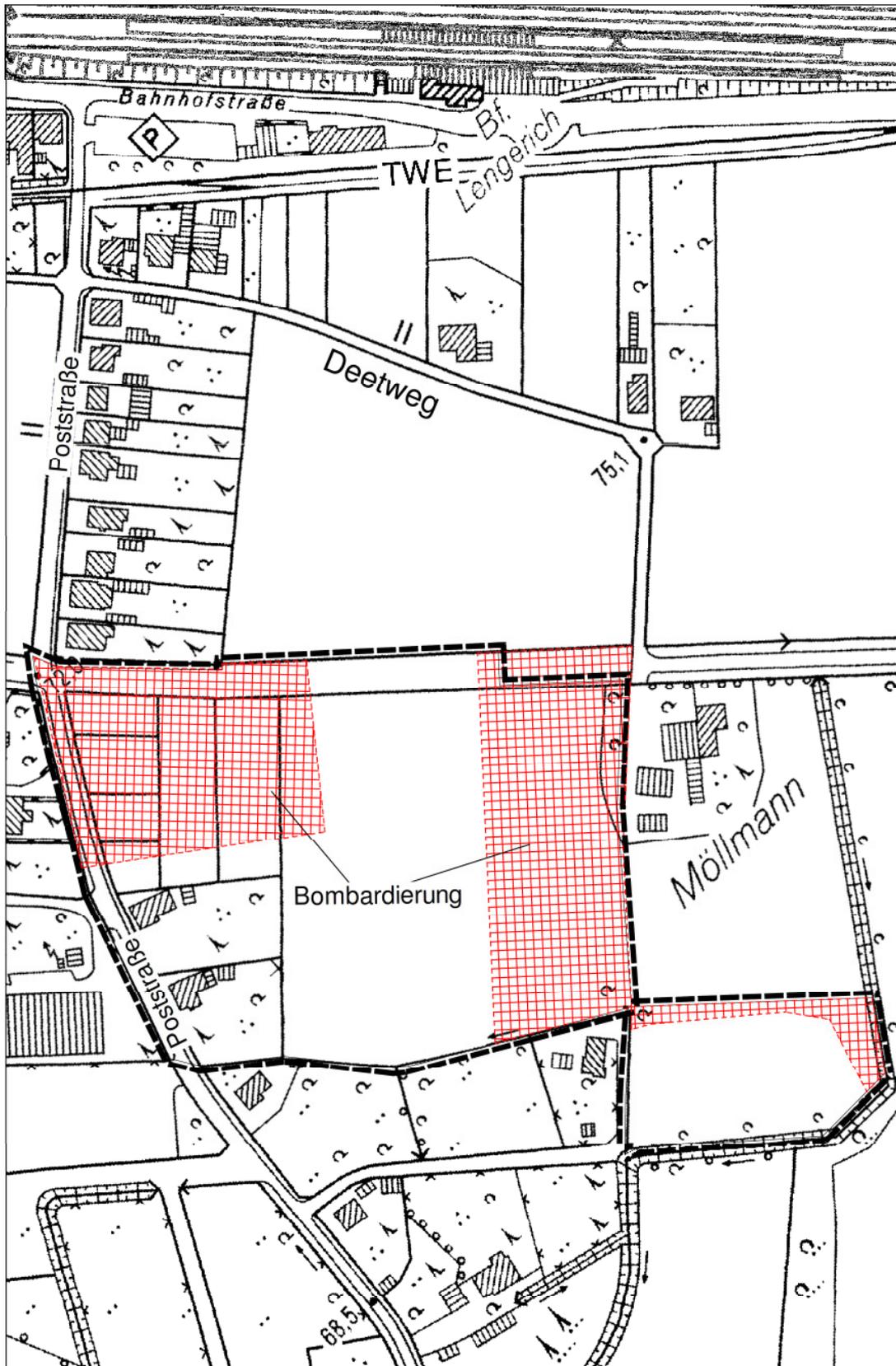
Quelle: Moderne Unternehmen im Einklang mit der Natur, Leitfaden für ein naturnahes Betriebsgelände (LUBW 2013)

*Quelle: GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) Liste

- Besonders geeignete Straßenbäume laut „Straßenbaumtest 2“ der GALK, die u.a. auf klimatisch bedingte Extremwetterlagen wie Trockenperioden, Hitze, Starkregenereignisse, Windfestigkeit, Stadtklimafestigkeit getestet wurden-

Anhang 3:

Übersicht zu Kampfmittelbeeinflussungen



Ohne Maßstab!