

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 8 und 1 ff. der BauNVO

1. Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Im Plangebiet sind Ausnahmen entsprechend § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht zulässig.

2. Grundflächenzahl

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl im Rahmen des Anrechnens der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (sog. erweiterte Grundflächenzahl) über das zulässige Maß von 0,8 bis auf 1,0 zulässig. Darüber hinaus darf beim Nachweis der erweiterten Grundflächenzahl die Überschreitung der festgesetzten Grundflächen-zahl größer als 50 % sein.

3. Gebäudehöhen

Im Plangebiet darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO die im Plan festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten werden. Die für die Höhenentwicklung festgesetzten Angaben sind NN-Werte. Zur planerischen Orientierung sind die zum Zeitpunkt der Planerstellung vorhandenen Deckelhöhen umliegender Kanäle im Plan eingetragen. Untergeordnete Bauteile wie Antennen, Lüftungsanlagen oder Aufzugsüberfahrten dürfen diese Höhe um max. 2 m überschreiten.

4. 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 Wohnbaugrundstücke definiert, die direkt an den Straßenbegrenzungslinien liegen in einer Tiefe von 3 m -gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

5. Zahl der notwendigen Stellplätze

Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz auf den eigenen Baugrundstücken nachzuweisen.

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

1. Werbeanlagen

- 1.1 .Zum Schutz des Straßenbildes wird festgesetzt, dass Werbeanlagen sich in ihrer äußeren Gestaltung in die prägende Bebauung ihrer Umgebung einfügen. Hierzu gilt:
- 1.1.1. Werbeanlagen und Automaten sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 1.1.2. Werbeanlagen sind nur in Erdgeschosszone und im Bereich des ersten Obergeschosses zulässig.
- 1.1.3. Unzulässig sind bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird.

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 der Archäologie für Westfalen, Münster, unverzüglich anzuzeigen.

Darüber hinaus ist im Änderungsbereich davon auszugehen, dass sich bei nicht unterkellerten Häusern Überreste von spätmittelalterlich / frühneuzeitlicher Bebauung erhalten haben. Bei Baumaßnahmen sind deshalb archäologische Voruntersuchungen einzuplanen, die Aufschluss geben sollen über die Anfänge der Besiedlung und die Struktur der ältesten Gebäude. Einzelheiten hierzu sind mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Referat Mittelalter- und Neuzeitarchäologie, konkret abzustimmen. Hingewiesen wird hierbei auf § 29 DSchG, der die Kostentragung bei archäologischen Maßnahmen regelt.

Im näheren Umfeld zur Änderung befinden sich die Denkmäler „Bahnhofstraße 8“ und „Bahnhofstraße 14“. Baumaßnahmen (auch genehmigungsfreie Maßnahmen) im näheren Umfeld dieser Denkmäler erfordern eine denkmalrechtliche Erlaubnis, welche von Seiten der Stadt Lengerich, Untere Denkmalbehörde im Benehmen mit dem Westfälischen Amt für Denkmal erteilt wird.

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten.

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 der Stadt Lengerich 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.

