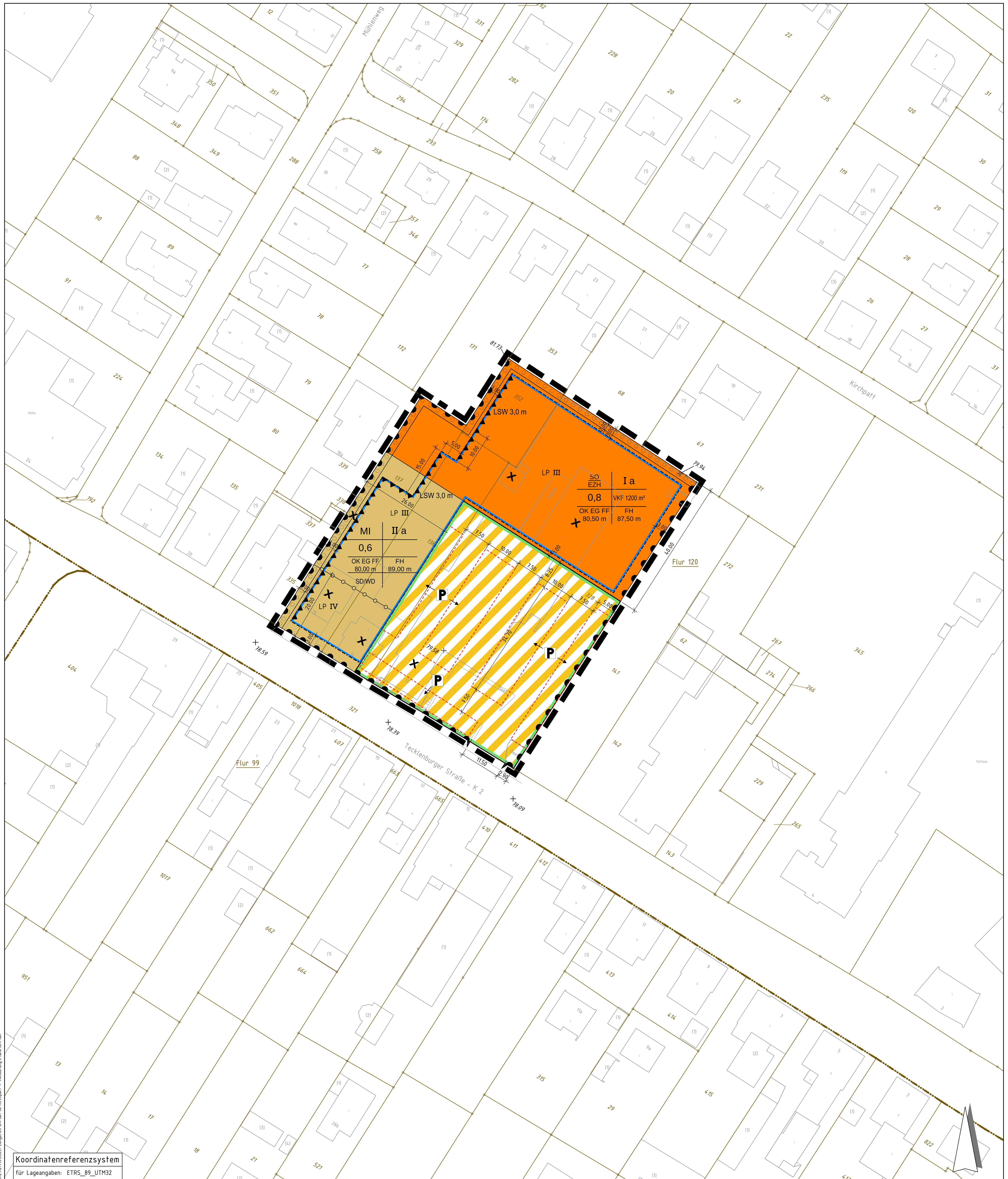
STADT LENGERICH

BEBAUUNGSPLAN NR. 38

"KIRCHPATT", I. Abschnitt - 1. Änderung



13153031_B-Plan_EG_03.dwg
H:\A112\121\13153031 Lengerich B-Plan 38 Kirchpatt - 1.Änderung\Pläne\B-Plan

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB u. BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 5 BauGB)

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

MI	Mischgebiet (§ 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)
II	Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
VKF	Verkaufsfläche (maximal)
FH	Firsthöhe über NN (maximal)
OK EG FF	Höhe Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden über NN (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)
a	Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenbegrenzunglinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Erschließungsfläche zugunsten des Misch- und Sondergebietes) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Zweckbestimmung:
P	Private Parkfläche zugunsten des Misch- und Sondergebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
LP IV	Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche innerhalb der Mischgebietsflächen
	Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes
LSW 3,0 m	Lärmschutzwand mit Bauhöhe 3,0 m über Geländeoberkante
SD/WD	Satteldach/Walmdach

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Lengerich hat am .... gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a 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 NW als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.
Lengerich, den ....

Der Bürgermeister
Im Auftrag

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 Abs.1-7 BauGB u. BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 5 BauGB)

1. Mischgebiet

1.1. Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO sind im MI-Gebiet 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 nahversorgungs-relevanten Sortimenten gem. differenzierte Lengericher Sortimentsliste vom August 2015 (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung) unter Bezug auf das Einzelhandelskonzept der Stadt unzulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind ein Optiker/Hörgeräteakustiker mit max. 200 m² sowie ein Apotheker mit max. 150 m² Verkaufsfläche jeweils mit den, der Kernnutzung zugehörigen, zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. differenzierte Lengericher Sortimentsliste vom August 2015 (als Ersatz für bereits derzeit im Plangeltungsbereich bestehende Nutzungen) zulässig.

1.2. Im MI-Gebiet sind bei Neubau bzw. baulichen Änderungen im Zusammenhang mit den Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Ausnahmsweise kann auf schallgedämpfte Lüftungssysteme verzichtet werden, wenn in einer Einzelbetrachtung ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen werden wird oder der betroffene Raum eine zusätzliche Belüftungsmöglichkeit an einer schallabgewandten Seite aufweist.

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 bzw. August 2015) als Nahversorgungsstandort. Es ist hauptsächlich der Handel mit nahversorgungs- relevantem Sortiment gem. Pkt. A der differenzierten Lengericher Sortimentsliste (vom August 2015) 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 1200 m².

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.

3. Weitere Festsetzungen (gesamter Geltungsbereich)

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

3.2. In den festgesetzten Baugebieten darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO die Firsthöhe die angegebene Höhe über Normalnull nicht überschreiten.

3.3. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen im vollem Umfang den Nutzungen des "Mischgebietes" und des "Sondergebietes" und sind mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der planungsrechtlich zulässigen Nutzung sowie der Versorgungsträger versehen.
Zulässig sind ebenerdige Parkierungseinrichtungen.

3.4. Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge sind (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) mit mindestens 1 großkronigen, heimischen Laubbaum pro angefangener 6 Stellplätze zu begrünen. Zur Tecklenburger Straße sind Stellplätze durch Pflanzung von bodenbedeckender Bepflanzung (auch in Kombination mit Bäumen) abzuschirmen.

3.5. Staffelgeschosse (gem. § 2 Abs.5 BauONW) sind nicht zulässig.

3.6. Immissionsschutz / Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.6.1. Aus schalltechnischen Gründen sind folgende passive Schutzmaßnahmen erforderlich: In den mit LP III bzw. LP IV gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen bzw. baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'W, res) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten:

Im Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R'W, res = 35 dB
Büroräume u.ä.:	erf. R'W, res = 30 dB

Im Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. R'W, res = 40 dB
Büroräume u.ä.:	erf. R'W, res = 35 dB

Für die von den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten darf der "maßgebliche Außenlärmpegel" gemäß DIN 4109 ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB (A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB (A)
gemindert werden. Für sonstige Minderungen des "maßgeblichen Außenlärmpegels" ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

3.6.2. Aus schalltechnischen Gründen sind folgende aktive Schutzmaßnahmen erforderlich: In den mit LSW gekennzeichneten Bereichen sind geschlossene Wände in der angegebenen Mindesthöhe zum Schutz der westlich benachbarten Wohnnutzungen erforderlich. Die Wände können als Bauteile von Gebäuden ausgebildet werden.

3.7. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vollflächig (min 1 Pflanze / m²) vorzusehen (Pflanzliste liegt der Begründung als Anhang bei).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenflächen sind bis maximal 1 m Höhe zulässig.
2. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung (incl. der zugehörigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) zulässig.
3. Im "Mischgebiet" sind als Dachform nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Ausnahmsweise können untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude Flachdächer aufweisen.

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 NW) vom 01.03.2000 (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.

KATASTERGRUNDLAGE

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.09.2013).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes unvollständig sein.

............................., den ....

....

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenschutz und Abfallwirtschaft

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.

2. Archäologie

Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.
(§§ 15 und 16 DSchG NRW)

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffene Grundstücke zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
(§ 9 DSchG NRW)

Funde von erdgeschichtlicher Bedeutung sind dem Amt für Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen.
(§§ 16 und 17 DSchG NRW)

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem LWL - Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen.

3. Gehölzfällarbeiten

Gehölzfällarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden.

4. Gebäudeabriss

Beim Abriss baulicher Anlagen sind fachlich qualifizierte Begutachtungen auf Fledermausvorkommen durchzuführen und ggf. artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt durchzuführen.

5. Rechtliche Regelungen

Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen, DIN-Vorschriften und Richtlinien können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

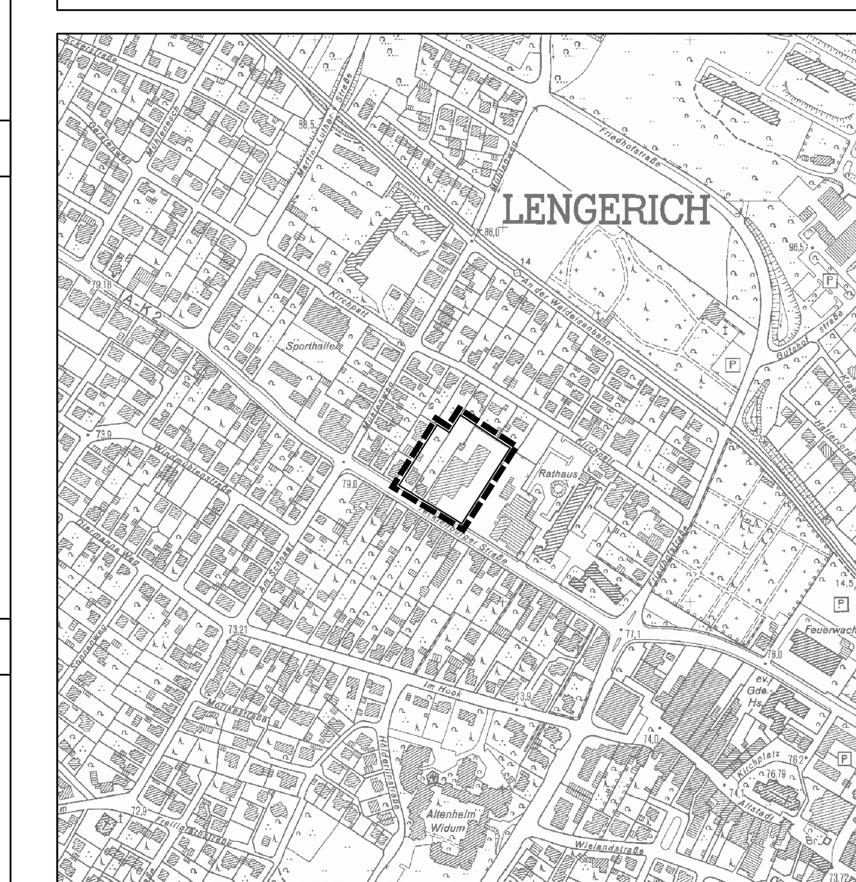
6. Trinkwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Lengerich des Wasserversorgungverbandes Tecklenburger Land (Wasserwerksbetreiber).
Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes - Wasserschutzgebietsverordnung „Lengerich" vom 23.05.1997 - führt in der Anlage 3 der Verordnung verbotene, genehmigungs- und anzeigepflichtige Handlungen oder Maßnahmen auf.

× 78.39	Geländehöhe in Meter über NN
18	vorhandene bauliche Anlagen
X	Abbruch vorgesehen / Abbruch vorgenommen

Stadt Lengerich
Bebauungsplan Nr. 38
"Kirchpatt", I. Abschnitt - 1. Änderung

1:500



Beratung • Planung • Bauleitung
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org
pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 13 153 031
Osnabrück, 19.11.2015

Unterschrift