

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

### **1. Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO**

#### **1.1 Für die **gesamten MI-Gebiete** gilt:**

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Bereichen) 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 80 m<sup>2</sup> 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.

Zur Strukturierung des insgesamt ausgewiesenen Mischgebietsbereiches im Sinne einer Absicherung des Mischgebietscharakters erfolgt gem. § 1 Abs. 4 BauNVO eine weiterreichende Unterteilung in MI1 bis MI3. Hierbei gilt für die jeweiligen Gebiete:

#### **1.2 MI1-Gebiet**

1.2.1 Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO sind innerhalb des MI1-Gebietes Wohnnutzungen / Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur in Form von Wohnungen / Gebäuden für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber und

–leiter zulässig, die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### **1.3 MI2-Gebiet**

1.3.1 Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO sind innerhalb des MI2-Gebietes Wohnnutzungen / Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur in Form von Wohnungen / Gebäuden für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber und –leiter zulässig, die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### Anmerkung:

Für den Bereich des MI2 bestehen aufgrund des gegebenen Verlaufs der Stromleitungsführung über das Grundstück Beschränkungen in Hinblick auf die Zulässigkeit der Lagerung feuergefährlicher Stoffe sowie der Errichtung von Tankanlagen (siehe hierzu auch unter Hinweise im Nachgang zu den textlichen Festsetzungen)!

### **1.4 MI3-Gebiet**

1.4.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten für Einzelhäuser auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

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

Innerhalb der im Plan eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R<sub>w, res</sub> der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:

- **Lärmpegelbereich III** = maßgeblicher Außenlärm 60 – 65 dB(A)
- **Lärmpegelbereich IV** = maßgeblicher Außenlärm 65 – 70 dB(A)
- **Lärmpegelbereich V** = maßgeblicher Außenlärm 70 – 75 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 50 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau -, aufweisen.

#### Schutz von Außenwohnbereichen:

In den Überschreitungsbereichen entlang der „Iburger Straße“ sind keine Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone zulässig. Eine Zulässigkeit besteht in den der „Iburger Straße“ abgewandten Gebäudeseiten.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch einen geeigneten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch die geplante Gebäudestellung ein Schutz der Außenwohnbereiche erreicht wird und schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm unterbunden werden.

Hinweis:

Grundlage für die getroffenen Festsetzungen ist der Fachbeitrag Schallschutz – Verkehrslärm als Anlage zur Begründung.

### **3. 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 des maßgeblichen Ursprungsgeländes in die Planzeichnung eingetragen).

### **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 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO innerhalb der Vorgartenbereiche.

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

### **5. Anzahl notwendiger Stellplätze**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind pro Wohneinheit innerhalb des MI3-Gebietes - als notwendige Fläche für Nebenanlagen - zwei Stellplätze auf den eigenen Baugrundstücken nachzuweisen.

## **6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen für Anpflanzungen sind Maßnahmen entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan bzw. dem Umweltbericht 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.

## **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 Mischwasserkanalisation einzuleiten. Jedes Grundstück wird mit eigenen Anschlussleitungen und ohne technischen Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen.

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.
- Über die Mischgebietsfläche MI2 verläuft eine 110 kV Bahnstromleitung. Neben der durch Bebauungsplan vorgegebenen Höhenbeschränkung sowie Einschränkung der zulässigen Nutzungen ist zusätzlich zu beachten, dass durch die Nähe der Hochspannungsleitung mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen ist. Die DB Energie GmbH erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl. erforderliche Abschirmungen.

Nach Maßgabe der DB

- ist zu beachten, dass im Schutzstreifen der Bahnstromleitung keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden,
  - sind notwendige Änderungen oder Erweiterung der Bahnstromleitung zu dulden,
  - haftet die DB Energie GmbH nicht für Schäden an Objekten, die infolge von Witterungseinflüssen (z.B. vom Stromseil herunterfallendes Eis, Vogelkot) auftreten,
  - ist bei geplanter Nutzung eines Baukrans eine gesonderte Abstimmung erforderlich (Freidrehbereich und Mindestabstand des Krans zu ausschwingenden Leiterseilen),
  - darf aus maststatischen Gründen die Bodenbeschaffenheit im Umkreis von 15m zu den jeweiligen Masten (gemessen vom Eckstiel) nicht verändert werden (alle Aufschüttungen bzw. Bodenabtragungen im Schutzbereich sind der DB Energie GmbH anzuzeigen),
  - ist die Errichtung von Tankanlagen sowie die Lagerung und Herstellung feuergefährlicher Stoffe innerhalb des MI2 nicht gestattet,
  - dürfen Bepflanzungen innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche mit Leitungsrechten innerhalb des MI2 eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten (der Rückschnitt sämtlicher Vegetation im Schutzstreifen bei Unterschreitung der Sicherheitsabstände gem. EN 50341/VDE 0210 ist durch den Antragsteller oder deren Rechtsnachfolger auszuführen),
  - ist die Eindeckung der Gebäudedächer innerhalb der Fläche mit Leitungsrechten innerhalb des MI2 nach DIN 4102, Teil 7, auszuführen; Glasdächer dürfen nicht verwendet werden,
  - haften der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen für alle Schäden, die an der Bahnstromleitung durch die Bautätigkeit entstehen. Bei Baumaßnahmen, bei denen ein Mindestabstand von 3 m Baugeräten oder Personen und der Leitung nicht eingehalten werden kann (ein mögliches Ausschwingen der Leiterseile ist dabei zu berücksichtigen) ist eine kostenpflichtige Ausschaltung des betreffenden Stromkreises der Bahnstromleitung erforderlich. Für die betriebliche Koordination der DB Energie GmbH ist mit einem zeitlichen Vorlauf von ca. 16 Wochen zu rechnen. Eine gleichzeitige Abschaltung beider Stromkreise ist nicht möglich.
  - Vor Beginn der Bauarbeiten ist die DB Energie GmbH rechtzeitig (mindestens 14 Tage) zur Unterweisung der bauausführenden Firma zu verständigen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Randbereich des Bebauungsplanes im Übergang zur „Iburger Straße“ bei Kampfhandlungen während des 2. Weltkrieges ein Stellungsbereich befand. Es wird davon ausgegangen, dass der betroffene Stellungsbereich zwischenzeitlich bereits überbaut wurde (Straßenkörper, Gehweg, sonstige Befestigung). Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung sind daher nicht erforderlich. Eine absolute Kampfmittelfreiheit eines Grundstücks kann jedoch nie bescheinigt werden. Ist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Der Bereich der vorstehend bezeichneten Stellungsberreiches ist in der nachfolgenden Übersicht gekennzeichnet.



Ohne Maßstab!

## Verfahrensvermerke:

### **SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Fraktionsvorsitzenden der im Rat der Stadt Lengerich vertretenen Fraktionen haben am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan

#### **Nr. 45 „Iburger Straße“**

gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.

Lengerich, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

### **AUSFERTIGUNG**

Die Fraktionsvorsitzenden der im Rat der Stadt Lengerich vertretenen Fraktionen haben am \_\_\_\_\_ diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lengerich, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

### **BEKANNTMACHUNG**

Der Bebauungsplan

#### **Nr. 45 „Iburger Straße“**

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. 45 „Iburger Straße“**

#### **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, Außentrampolin, 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:

### Pflanzliste gem. Pkt. 4.2 des Umweltberichtes zur Umsetzung der Anpflanzungsmaßnahmen

<b>Baumarten</b>		<b>Qualitäten</b>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	1+1/1+2 50-80 cm
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	1+1/1+2 50-80 cm
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	1+1/1+2 50-80 cm
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	1+1/1+2 50-80 cm
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	1+1/1+2 50-80 cm
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>	1+1/1+2 50-80 cm
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	1+1/1+2 50-80 cm
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	1+1/1+2 50-80 cm
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	1+1/1+2 50-80 cm

<b>Straucharten</b>		<b>Qualitäten</b>
Kornellkirsche	<i>Cornus mas</i>	1+1/1+2 50-80 cm
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	1+1/1+2 50-80 cm
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	1+1/1+2 50-80 cm
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	1+1/1+2 50-80 cm
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	1+1/1+2 50-80 cm
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	1+1/1+2 50-80 cm
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	1+1/1+2 50-80 cm
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	1+1/1+2 50-80 cm
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	1+1/1+2 50-80 cm
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	1+1/1+2 50-80 cm
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	1+1/1+2 50-80 cm
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>	1+1/1+2 50-80 cm
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	1+1/1+2 50-80 cm
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	1+1/1+2 50-80 cm