

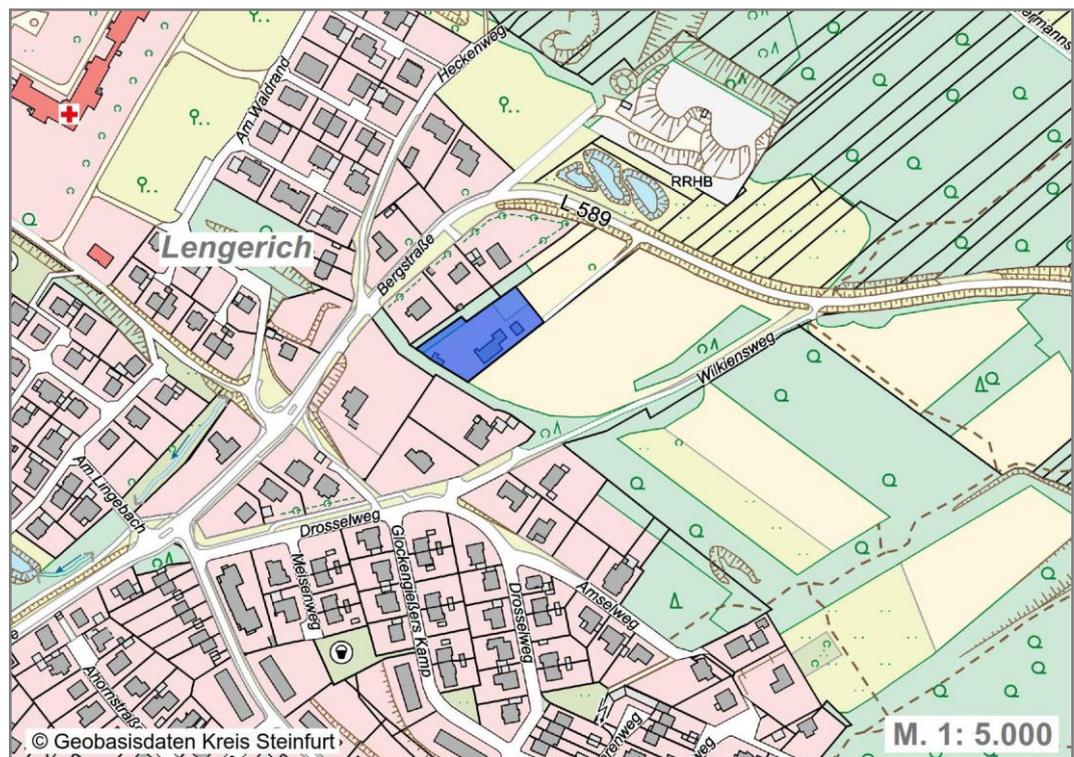


# Stadt Lengerich

Kreis Steinfurt

## Entwicklungssatzung „Bergstraße“

- Satzung -



**Ingenieure + Planer**

Infrastruktur und Stadtentwicklung  
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur  
Straßenbau · Verkehr  
Landschaftsplanung  
Stadtplanung  
Ingenieurvermessung  
Geoinformationssysteme

Satzung der Stadt Lengerich über die Entwicklung bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) und des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. | S. 4147), ist der Beschluss der im Folgenden aufgeführten Satzung gefasst.

## **§ 1**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Liegenschaften:

Gemarkung Lengerich

Flur 108: Flurstück: 861,  
in Teilbereichen: 320 und 321.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der als Anlage beigefügten Planzeichnung durch eine gerissene schwarze Linie umrandet. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2**

### **Sachlicher Geltungsbereich**

- 1) Die unter § 1 genannte Fläche wird gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB als Entwicklungsbereich festgelegt.
- 2) Die Zulässigkeit von Vorhaben i. S. d. §§ 29 ff BauGB beurteilt sich nach den planungsrechtlichen Festsetzungen des § 3, den örtlichen Bauvorschriften des § 4 und im Übrigen nach § 34 BauGB.

## **§ 3**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1) Art der baulichen Nutzung  
Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Handwerksbetriebe und gem. Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO nicht Bestandteil der Satzung.
- 2) Maß der baulichen Nutzung  
Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Nutzungsschablone.  
  
Die max. zulässige Gesamthöhe (GH) wird in absoluter Höhe über Normalnull (NHN) festgesetzt und ergibt sich aus der Nutzungsschablone.
- 3) Überbaubare Grundstücksfläche  
Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Sie darf durch Überdachungen und Terrassen um bis zu 3,00 m überschritten werden.

- 4) Bauweise und Anzahl der Wohneinheiten  
Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Anzahl von zulässigen Wohneinheiten wird für das Wohngebäude auf insgesamt maximal 4 beschränkt.
- 5) Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen  
Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur im überbaubaren Bereich und der festgesetzten Stellplatzfläche zulässig.
- 6) Pflanzbindung  
Im Bereich des zeichnerisch festgesetzten Erhaltungsgebotes ist der vorhandene Gehölzstreifen aus heimischen Laubgehölzen entsprechend des bestehenden Zustands dauerhaft zu erhalten. Gehölze sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 7) Pflanzgebote
  - a) In Abgrenzung zur sich anschließenden Obstwiese erfolgt auf dem Flurstück 321 (Gemarkung Lengerich, Flur 108) entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze die Pflanzung einer dreireihigen freiwachsenden Hecke aus standortgerechten und heimischen Laubgehölzen. Die Mindestbreite der Pflanzfläche beträgt 5 m. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
  - b) Auf dem Flurstück 319 in der Gemarkung Lengerich, Flur 108 erfolgt entlang der Grenze des Geltungsbereiches die Pflanzung von mindestens sechs Obstbäumen oder standortheimischen und -gerechten Laubbäumen. Zu pflanzen sind Hochstämme mit einer Stammhöhe bei Pflanzung von mindestens 180 cm bei Obstbäumen bzw. StU 16-18 bei standortheimischen Laubbäumen. Die Pflanzabstände können variabel zwischen 8 m und 12 m liegen.

## § 4

### Örtliche Bauvorschriften

- 1) Dachform  
Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 15-40° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen.
- 2) Bedachung  
Für geneigte Dächer sind als Dacheindeckungen nur Ziegel bzw. Betondachsteine in roten bis rotbraunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Glasierte oder glänzende Ziegel bzw. Betondachsteine sowie Dacheindeckungen aus Blech, Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
- 3) Fassadengestaltung  
Als Fassadenmaterialien sind nur Putz, roter und erdfarbener sowie graue Klinker und Holz zulässig.
- 4) Stellplätze  
Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

## § 5

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## Hinweise

### 1. Fluglärm

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des An-/Abflugkorridors des Flughafens Münster/Osnabrück, sodass diesbezüglich mit Lärmauswirkungen zu rechnen ist. Die Lärmauswirkungen sind derzeit nach den von der Bezirksregierung Münster -Luftfahrtbehörde- anzuwendenden Kriterien zumutbar. Die Luftfahrtbehörde hat, sofern der Fluglärm durch den zulässigen Betrieb erzeugt wird, keine rechtliche Handhabe, gegen Lärmauswirkungen vorzugehen. Vorsorglich sind in Bezug auf mögliche Lärmbeeinträchtigungen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen.

### 2. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

### 3. Artenschutzrechtliche Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Sanierung, Umbau oder Abriss von Gebäuden die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten sind. Betroffen sein können hier insbesondere gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäuse. Gemäß der geltenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es verboten, diese Tiere zu töten oder ihre Entwicklungsformen zu schädigen, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten so zu beschädigen oder zu zerstören, dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden kann. Die betroffenen Gebäude oder Gebäudeteile sind fachgutachterlich auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten/Quartiere (v.a. Vogelnesster, Fledermausquartiere) zu überprüfen. Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Quartieren vorliegen, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren. Des Weiteren wird auf das Merkblatt „Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen“ verwiesen, das auf der Internetseite des Kreises Steinfurt in der jeweils aktuellsten Fassung verfügbar ist.

Sollte es zu einer Fällung von im Gebiet vorhandenen Bäumen kommen, wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße empfohlen, den Fällzeitpunkt in den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu legen. Grundsätzlich ist im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Dies gilt insbesondere für die aktuelle Nutzung als Fledermauswinter/-sommerquartier zum Zeitpunkt der Fällung, aber auch für die Funktion als regelmäßig wiederkehrend genutzter Lebensraum. Sollten entsprechende Funktionen gegeben sein, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen.

Der Geltungsbereich hat Anschluss an die freie Landschaft einschließlich nachweislicher Fledermausvorkommen. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden sind folgende Vorgaben zur Lichtregulation zu beachten: Für die Außenbeleuchtung sind Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insekten- und fledermausfreundlichen Spektralbereich) zu verwenden. Um eine möglichst zielgerichtete und sparsame Beleuchtung und einen Erhalt unbeleuchteter Räume zu gewährleisten, sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden. Die Lampen sollten bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufgestellt und die Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß begrenzt werden. Gerichtete Beleuchtung in Richtung der freien Landschaft und angrenzende Gehölzbestände ist

zur Vermeidung von Störungen der Fledermausfauna zu vermeiden, ebenso eine Illuminierung der Gehölze und Gebäude.

#### 4. Gestaltung von Freiflächen, Zu- und Abfahrten sowie Stellplätzen

Gem. § 8 Abs. 1 Landesbauordnung NW sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Bzgl. des Umgangs mit Niederschlagswasser gelten die Grundsätze des § 55 Wasserhaushaltsgesetz, wonach Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Zufahrten und Stellplätze sollten weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke befestigt werden.

Für die Anlage der Vor- und Hauptgartenflächen wird die Pflanzung standortheimischer Gehölze und die Verwendung von heimischen Stauden und Saatgut empfohlen, um durch naturnahe Gartengestaltung ökologische Funktionen im Siedlungsbereich zu erhalten.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen des Nachweises des Maßes der baulichen Nutzung Flächen wie Schotter- oder Kiesgärten als Nebenanlage i. S. d. § 14 BauNVO bei der Berechnung der „erweiterten Grundflächenzahl“ entsprechend § 19 Abs.4 BauNVO berücksichtigt werden müssen.

#### 5. Heimische Gehölze

Hinsichtlich der verpflichtenden Verwendung ausschließlich standortgerechter und heimischer Laubgehölze kann die Broschüre „Verwendung heimischer Gehölze für Pflanzungen in Nordrhein-Westfalen“ der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 33 aus dem Jahr 2008 herangezogen werden.

### Anlagen

Anlage 1: Planzeichnung mit Geltungsbereich

Anlage 2: Begründung

Lengerich, den .....

.....  
(Wilhelm Möhrke)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 25.09.2023

Bu/Su-9363.011

.....  
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**  
Infrastruktur und Stadtentwicklung  
GmbH & Co. KG