



Gemeinde Lienen

Kreis Steinfurt

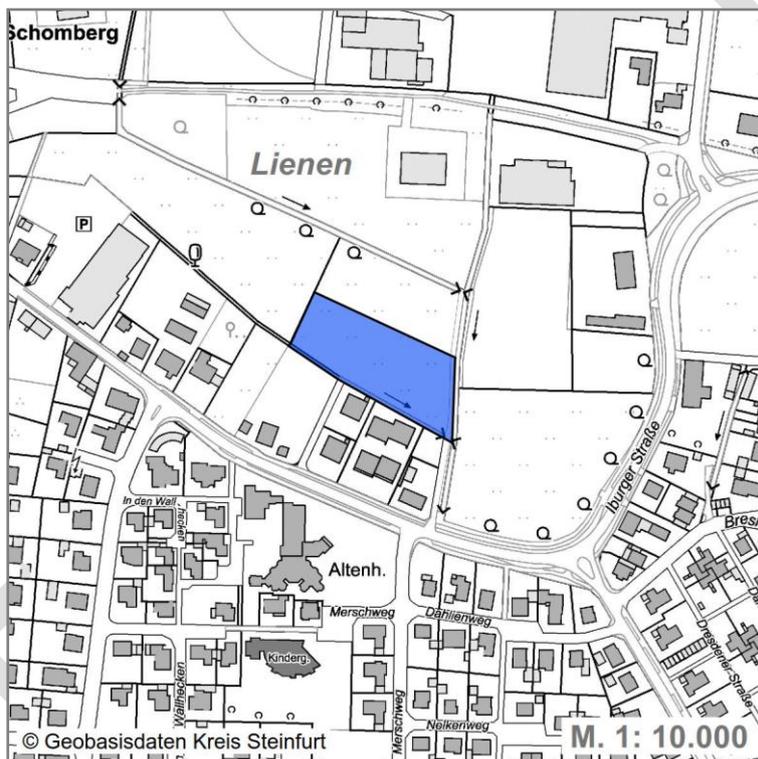
Bebauungsplan Nr. 17 „Müggenkamp“

7. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

Textliche Festsetzungen

- öffentliche Auslegung -



Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Müggenkamp“ treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Müggenkamp“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a) Allgemeines Wohngebiet (§ 1 i. V. m. 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Zahl der Vollgeschosse
- die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe)

festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

a) Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ergibt sich aus der Nutzungsschablone. Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

ist bis zu 80 vom Hundert zulässig.

b) Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

Oberhalb des dritten Geschosses sind Vollgeschosse oder ausgebaute Nicht-Vollgeschosse unzulässig.

c) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Firsthöhe (FH) wird in absoluter Höhe über Normalnull (NHN) festgesetzt. Der First ist der obere Abschluss des Steildaches eines Gebäudes, an dem die geneigten Dachflächen zusammentreffen.

Höhenüberschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bis zu 1 m zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im **WA** gilt die offene Bauweise. Es sind im **WA** nur Einzelhäuser zulässig.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, welche eine Grundfläche größer 10,00 m² besitzen sowie Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auf allen Grundstücksteilen zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche L 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Lienen zu belasten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Lienen, die Fläche zu betreten/zu befahren, das unmittelbar östlich anliegende Gewässer/den Graben zu unterhalten sowie unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Die Fläche L 2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Lienen zu belasten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Lienen, die Fläche zu betreten/zu befahren, die Leitungen zu unterhalten sowie unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

6. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

a) Stellplatzbegrünung

PKW-Stellplätze mit sechs oder mehr Einstellplätzen sind je angefangene sechs Stellplätze mit einem geeigneten hochstämmigen Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gleichmäßig zu bepflanzen. Mindest-Pflanzqualität: H 3 x v StU 18-20

Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m² herzustellen und mit autochthonem Saatgut für mehrjährige Blühstreifen oder mit heimischen Blühstauden zu begrünen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahung zu schützen.

b) Grundstücksbegrünung

Je 500 m² Grundstücksfläche erfolgt die Pflanzung eines Obstbaumes als Hochstamm oder Halbstamm.

c) Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung ≤ 15° sind ab einer Flächengröße von 15 m² flächendeckend extensiv zu begrünen.

Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 12 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter Verwendung geeigneter heimischer Wildkräuter und Gräser anzulegen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Gestaltung von Stellplätzen

Auf privaten Baugrundstücken sind nicht überdachte Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Splittfuge, Rasenfuge, Rasengitterstein oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrasen). Als wasserdurchlässig gelten Beläge, deren Spitzenabflussbeiwert lt. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 ist.

b) Beleuchtung

Zur Vermeidung von Lichtsmog und um die Lockwirkung auf Nachtinsekten zu minimieren dürfen für Straßen- und Außenbeleuchtungen nur Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe (2.700-3.000 Kelvin) verwendet werden. Die Abstrahlungsrichtung von Reflektoren ist ausschließlich nach unten zu richten

TEIL B: Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

1. Dachausbildung/ -gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

a) Dachaufbauten, -einschnitte

Dachaufbauten, Gauben, Zwerchhäuser sind bis zur Hälfte der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Dachaufbauten, Gauben, Zwerchhäuser müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m vom Ortgang bzw. Walmgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtsfläche zum Walmgrat) einhalten.

b) Dachform

Es sind nur Zelt-, Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldächer 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.

c) Dachneigung

Die Dachneigung beträgt zwischen 15° und 35°. 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.

d) Bedachung

Für geneigte Dächer sind als Dacheindeckungen nur Ziegel bzw. Betondachsteine in schwarzen, anthraziten, grauen, roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Glasierte oder glänzende Ziegel bzw. Betondachsteine sowie Dacheindeckungen aus Blech, Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

2. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Zur Einfriedung der Baugrundstücke gegenüber privaten Straßenverkehrsflächen sind natürliche Materialien zulässig. Hierzu zählen Holzzäune oder lebende Hecken aus in Deutschland heimischen Laubgehölzarten (Schnitthecken oder freiwachsend). Sonstige Materialien zur Einfriedung sind zulässig, soweit sie grundstücksseitig hinter oder innerhalb von lebenden Hecken angeordnet werden.

Für straßenseitige Einfriedungen ist eine Höhe von bis zu 1,0 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte zulässig.

3. Gestaltung von Abfallbehältern/Müllboxen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen, sofern diese nicht in einem geschlossenen Raum untergebracht sind, sind an drei Seiten mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 1,50 m bezogen auf Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte nicht überschreiten.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Je Wohneinheit (WE) sind mindestens 1,0 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE \geq 1,0 Stellplätze.

5. **Fahrradabstellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)**

Im Bereich des Bebauungsplans sind für Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten Fahrradabstellplätze anzulegen, und zwar je angefangener 45 m² BGF (Bruttogrundfläche) des Gebäudes je ein Fahrradabstellplatz.

Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem Grundstück in einer Entfernung von max. 50 Metern, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Fahrradabstellplätze müssen

- von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen/Aufzüge verkehrssicher und leicht erreichbar sein,
- einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen,
- einzeln leicht zugänglich sein,
- gegen Witterungseinflüsse durch Überdachung geschützt sein,
- eine Fläche von mindestens 1,5 m² pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche haben.

TEIL C: WASSERRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWGNW)

Die Erschließungsstraße ist an der südlichen Straßenbegrenzungslinie mit Hochborden auszubilden und so auszuführen, dass die Erschließungsstraße bei Starkregenereignissen für die südlichen Anlieger als Notwasserweg fungieren kann und das anfallende Niederschlagswasser über die Erschließungsstraße in das Gewässer 1860 eingeleitet wird.

ENTWURF

HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
2. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Lienen, Fachbereich 60 Planen und Bauen, Hauptstraße 14, 49536 Lienen eingesehen werden.
3. **Bodenfunde**

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 Gemeinde Lienen/dem Kreis Steinfurt als Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
4. **Altablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde Kreis Steinfurt zu benachrichtigen.
5. **Kampfmittel**

Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten, da es keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei ist von Kampfmittel. Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.
6. **Starkregenvorsorge**

Es wird empfohlen, eine Wallanlage entlang der nördlichen Grundstücksgrenze herzustellen und damit den Oberflächenabfluss an der Bebauung vorbeiführen und dem Gewässer 1860 im Osten zu zuleiten.

Zudem sollten an tiefliegenden Gebäudeöffnungen oder außenstehenden technischen Anlagen besondere Schutzvorkehrungen getroffen werden. Des Weiteren sollte die Gestaltung und Höhenplanung der Außenanlagen den Aspekt der Notwasserwege berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollten, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollten auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Daneben wird empfohlen, wasserresistente Materialien und Konstruktionen zu verwenden. Die Nutzung von Keller und Erdgeschoss sollten an die Gefahrenlage angepasst werden. Es wird dabei auf die Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge vom Dezember 2018 vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat und dem § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen.
7. **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.

8. Gestaltung von Freiflächen

Gem. § 8 Abs. 1 Landesbauordnung NRW 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.

Es wird empfohlen, die Freiflächen der Wohngrundstücke (Vorgarten, Hausgarten, Hofbereiche) in möglichst naturnaher Weise und unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen, um so die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die ökologischen Funktionen im Baugebiet zu fördern. Auf die großflächige Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc. sollte verzichtet werden.

9. E-Ladestation

Es wird empfohlen, mindestens eine E-Ladestation je Grundstück im für elektrisch betriebene Fahrzeuge vorzuhalten.

10. Zisternen

Es wird die Speicherung und Nutzung des anfallendem Dachwassers zum Zwecke der Garten- und Gründachbewässerung sowie als Brauchwasser empfohlen. Eine Speicherung kann beispielsweise über den Einbau einer entsprechend dimensionierten Zisterne erfolgen. Das empfohlene Speichervolumen liegt bei 4 m³ je Wohneinheit oder 100 m² Wohnfläche. Zum Zwecke einer reinen Gartenbewässerung eignet sich auch die Aufstellung einer Regentonne.

11. Solaranlagen

Zur Erzeugung von elektrischem Strom und warmen Wasser werden im Geltungsbereich photovoltaische Sonnenkollektoren und Anlagen für Solarthermie auf der Dachfläche von Gebäuden und sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen sowie Nebengebäude empfohlen.

12. Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des örtlich anstehenden, verdichtungsempfindlichen Bodens ist im Zuge der Bauarbeiten auf einen sachgerechten Umgang mit dem Boden nach den anerkannten Regeln der Technik zu achten.

13. Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 25.08.2022
Bu/Mi/Su-9316.012

.....
(Der Bearbeiter)