

# **Textliche Festsetzungen für die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Parkallee“ der Stadt Lengerich**

-Stand: 02/2012 Sitzung -

## **A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

1. Im Plangebiet sind Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für Einzelhäuser auf 2 Wohneinheiten und Wohnbaugrundstück, für Doppelhäuser auf zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte zu beschränken.  
Der Bestand -zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses- ist von den Festsetzungen nicht betroffen.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf den eigenen Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Doppelhäusern, die je Doppelhaushälfte zwei Wohneinheiten beinhalten, sind je Doppelhaushälfte insgesamt 3 Stellplätze auf dem vorhandenen Grundstück nachzuweisen.  
Der Bestand -zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses- ist von den Festsetzungen nicht betroffen.
4. Im Plangebiet sind Einrichtungen und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze gemäß § 12 (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 3,00 m -gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.  
Der Bestand -zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses- ist von den Festsetzungen nicht betroffen.
5. Die abweichende Bauweise ist wie die offene Bauweise zu behandeln, wobei die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.
6. Die Höhe des Erdgeschossfußboden darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB, gemessen von Oberkante Mitte fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante fertiger Erdgeschoßboden im Eingangsbereich des Gebäudes 0,35 m nicht überschreiten.

Bei „talseitig“ der Erschließungsstraße gelegenen Gebäuden darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens außerdem die Höhe der Oberkante der fertigen erschließenden Verkehrsfläche nicht unterschreiten. An mindestens einem Punkt an der straßenseitigen Fassade muss die Höhe des Erdgeschossfußbodens mit der Oberkante der fertigen erschließenden Verkehrsfläche übereinstimmen.

Das „vorhandene Gelände“ ist eine gleichmäßig geneigte, „glatte“ Fläche zwischen den Grenzen des betreffenden Baugrundstücks. Die Höhenlage der Grundstücksgrenzen ist durch gradlinige Verbindung der Eckpunkte (bzw. deren Höhenlage) zu ermitteln.

7. Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“ entsprechend der Begründung (Entwicklungskonzept) zum Bebauungsplan zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8. Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Gestaltungen und Maßnahmen entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan durchzuführen.
9. Die gemäß § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 18 BauGB als Spielplatz bzw. „Fläche für Wald festgesetzten Bereiche sind entsprechend des Entwicklungskonzeptes in der Begründung zum Bebauungsplan zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
10. Das Entwicklungskonzept aus der Ursprungsplanung hat, soweit diese 1. Änderung keine anderen Aussagen trifft, weiterhin Bestand und ist zu berücksichtigen.
11. Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind von allen Sichtbehinderungen freizuhalten. Einfriedungen (auch Hecken) dürfen eine Sichthöhe von 1 m (im Bereich der Anfahrsicht) nicht überschreiten.

## **B) Festsetzungen gemäß § 9 (4) Bau GB in Verbindung mit § 86 Bau O NW**

1. Der Sparrenschnittpunkt für Sattel- und Walmdächer (Drempelhöhe = Schnittpunkt Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes) darf das angegebene Maß, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoss, nicht überschreiten:
  - a. bei eingeschossiger Bebauung 1.10 m
  - b. bei mehrgeschossiger Bebauung 0.75 m
2. Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 2.00 m von den Giebelgesimsen einhalten.  
Eingeschossige Anbauten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. 14 (1) Bau NVO und Garagen und Carports gem. 12 (1) Bau NVO sind von den Festsetzungen über Dachform, -neigung und Firstrichtung nicht betroffen.
3. In den mit dem Planzeichen ▲ gekennzeichneten Baugebieten ist ein zusätzliches Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss zulässig.
4. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Höhe des Erdgeschossfußbodens (gemessen von der Erschließungsstraße, siehe Festsetzung A Nr. 5) ist bei natürlich fallendem Geländeverlauf ein rechnerisches Vollgeschoss (**ohne Anrechnung** auf die festgesetzte **Geschossigkeit**) im Keller zulässig.

### **Hinweise:**

1. Das auf den Grundstücken anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist in die Kanalisation einzuleiten. Jedes Grundstück wird mit je einer eigenen Anschlussleitung und ohne technischen Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken an die Abwasseranlage angeschlossen. Mit dem Bau der Grundstücksanschlussleitungen werden in der Regel auch die Anschluss- und Kontrollschächte auf dem privaten Grundstück einschließlich der Verbindungsleitungen bis zur Grundstücksgrenze auf Kosten des Anschlussnehmers ausgeführt.
2. Gemäß § 61 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) 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.

3. Abwasseranlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN/EN-Normen, insbesondere die DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) herzustellen.  
Insbesondere wird auf das Arbeitsblatt A 142 des ATV-DVWK Regelwerkes - Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten- hingewiesen.
4. Werden bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (z.B. kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt, sind diese der Stadt Lengerich oder dem Westfälischen Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege -, Münster, unverzüglich anzuzeigen.
5. Wegen des gem. § 12 Luftverkehrsgesetz festgelegten Bauschutzbereichen des Flughafens Münster / Osnabrück und des dazu aufgestellten Bauhöhenplanes gem. § 13 LuftVG dürfen Bauwerke in dem vorliegenden Plangebiet bis zu einer Höhe 148 m ü. NN ohne Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde errichtet werden. Sollte diese Höhe überschritten werden, dürfen Bauwerke nur mit der luftrechtlichen Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde der Bezirksregierung ausgeführt werden, zu der eine gutachterliche Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung GmbH gem. § 31 LuftVG einzuholen ist.
6. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Lengerich der Wasserversorgung Tecklenburger Land GmbH (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.
7. 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 (Umweltamt) unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. Bauherrn zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der verunreinigten Bauabfälle sicherzustellen.
8. Zum Schutz der biologischen Vielfalt und der streng geschützten Arten sind alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich des Fällens von Gehölzen außerhalb von Waldflächen gem. § 39 BNatSchG nur noch in der Zeit vom 01.10. bis 01.03. durchzuführen.
9. Bäume, die Höhlen aufweisen, dürfen nur nach vorheriger, kurzfristiger Begutachtung durch Fledermausexperten gefällt werden. Es ist sicherzustellen, dass evtl. Vorkommen vor der Fällung durch Fachexperten in geeignete Ersatzlebensstätten, die dauerhaft erhalten werden können, umquartiert werden. Für Umquartierungen ist ein Monitoring in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde vorzusehen