

**1 Textliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

**1.1 Mischgebiet**  
Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

**1.2 Gewerbelärm**  
Im gesondert gekennzeichneten Bereich für passive Schallschutzmaßnahmen (PSS) sind nach Westen ausgerichtete öffentbare Fenster und Türen für Wohn- und Aufenthaltsräume nicht zulässig.

**1.3 Grundflächenzahl**  
Im Mischgebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

**1.4 Höhe der baulichen Anlagen**  
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahnachse der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.  
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.  
Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 7,0 m über dem Bezugspunkt. Unter Traufe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes (parallel zur Firstlinie) und der Dachhaut zu verstehen. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe werden Dachaufbauten, Zwerchgiebel sowie untergeordnete Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen.  
Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (H) von 12,0 m ist der First. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

**2 Örtliche Bauvorschriften** (gem. § 84 Abs. 3 NBauO)

**2.1 Außenwände**  
Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von rotem bis rotbraunem Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten.  
Es sind Farben entsprechend dem nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbbregister RAL 840 HR zu verwenden. Zwischentöne sind zulässig.  
RAL- Farbwerte: 3000 - 3003, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012  
Untergeordnete Gebäudeteile bzw. kleinere Sichtflächen (z.B. Giebeltriangel, Aufbauten, Balkone), Carports und Nebengebäude sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

**2.2 Dacheindeckung**  
Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist bei geeigneten Dächern mit roten oder rotbraunen Tondachziegeln oder Betondachsteinen vorzunehmen. Es sind Farben entsprechend dem nachstehend aufgeführten Farbmuster nach dem Farbbregister RAL 840 HR zu verwenden. Zwischentöne sind zulässig.  
RAL- Farbwerte: 2001, 2002, 3000 - 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012  
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile bzw. Dachaufbauten sowie Solaranlagen und Wintergärten.

**2.3 Dachneigung**  
Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38-45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Wintergärten (mit verglasten Außenwänden) und untergeordnete Dachflächen oder Dachaufbauten sowie Garagen und Nebengebäude.

**3 Hinweise**

**3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 15/Teil B, "Ortsmitte-Süd" 4. Änderung treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15/Teil B, rechtskräftig seit dem 28.02.1997, außer Kraft.

**3.2 Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).  
Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

**3.3 Sichtdreieck**  
Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lengerich diesen Bebauungsplan Nr. 15 / Teil B "Ortsmitte - Süd", 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.  
Lengerich, den .....24. JULI 2020.....  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**  
Der Rat der Gemeinde Lengerich hat in seiner Sitzung am 17.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 / Teil B "Ortsmitte - Süd", 4. Änderung beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 16.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Lengerich, den .....24. JULI 2020.....  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:  
**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**  
Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12  
Werlte, den 07.07.2020

Der Rat der Gemeinde Lengerich hat in seiner Sitzung am 26.02.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.  
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.04.2020 bis 27.05.2020 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Lengerich, den .....24. JULI 2020.....  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Lengerich hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.  
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Lengerich, den .....  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Lengerich hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.07.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Lengerich, den .....24. JULI 2020.....  
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.07.2020... bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Lengerich diesen Bebauungsplan Nr. 15 / Teil B "Ortsmitte - Süd", 4. Änderung beschlossen hat.  
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 15 / Teil B, 4. Änderung in Kraft.  
Lengerich, den .....24. AUG. 2020.....  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.  
Lengerich, den .....26. JULI 2023.....  
Bürgermeister

**Kartengrundlage:** Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2020, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

**Landkreis Emsland**  
Gemeinde: Lengerich Flur: 42  
Gemarkung: Lengerich Maßstab 1 : 1000

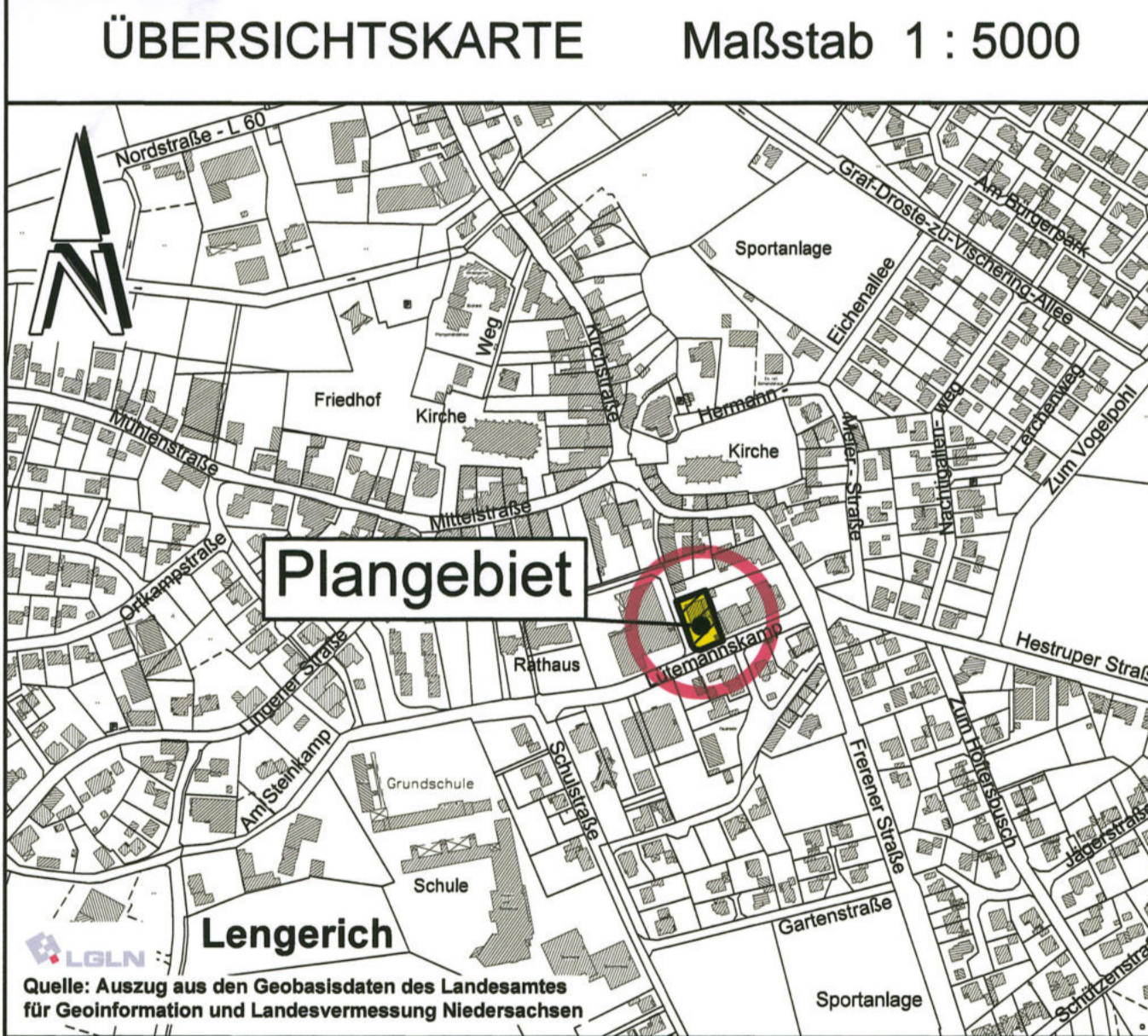
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13. Januar 2020).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Lingen (Ems), den .....3.1. Juli 2020.....  
ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil  
Geschäftsbuch Nr. 20/02 (Bitte bei Rückfragen angeben)

**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes  
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

MI Mischgebiet  
Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
0,6 GRZ Grundflächenzahl  
II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
SH = 0,5 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)  
TH = 7,0 m TH Traufhöhe als Höchstmaß  
H = 12,0 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß  
g Geschlossene Bauweise  
Baugrenze  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (siehe textl. Fests. 1.2)  
PSS = passive Schallschutzmaßnahmen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH)	
Traufhöhe (TH)	
Höhe baulicher Anlagen (H)	



**Gemeinde Lengerich**  
Mittelstraße 15  
49838 Lengerich

**Bebauungsplan Nr. 15 / Teil B**  
"Ortsmitte - Süd", 4. Änderung  
Mit örtlichen Bauvorschriften  
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)  
Urschrift

BP15-TB-4Ae.DWG