

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Mischgebiet (MI 1 - 4)
Im Mischgebiet (MI 1 - 4) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet 1 (MI 1)
Im Mischgebiet 1 sind zulässig:
 • Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
 • Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
 • Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
 • Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO).

Die weiteren unter § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6 und 7 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.

1.3 Mischgebiet 2 (MI 2)
Im Mischgebiet 2 sind Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig. Die weiteren unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 bis 7 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.

1.4 Mischgebiet 3 (MI 3)
Im Mischgebiet 3 sind nur Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig. Die weiteren unter § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 7 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.

1.5 Immissionsschutz
Teile des Plangebietes sind durch den Verkehrslärm der Handrufer Straße belastet. In den in der Planzeichnung generalisiert dargestellten Lärmpegelbereichen IV und III sind mindestens folgende resultierende Schalldämmmaße R' w res (DIN 4109, 'Schallschutz im Hochbau') erforderlich:

Lärmpegelbereich IV
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R' w res = 40 dB
Büro Räume u. a.: erf. R' w res = 35 dB

Lärmpegelbereich III
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R' w res = 35 dB
Büro Räume u. a.: erf. R' w res = 30 dB

Schallschutz von Schlafräumen
Für offene Fenster von empfindlichen Wohnräumen (Schlafräumen und ggf. Kinderzimmern) muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. über schalldämmte Lüftungssysteme oder eine Belüftung über die lärmabgewandten Fassadenseiten sichergestellt sein. In der Regel halten Neubauten und sanierte Gebäude nach der aktuellen Wärmeschutzverordnung die Anforderungen nach DIN 4109 des Lärmpegelbereiches III bei geschlossenen Fenstern ein.

Außenwohnbereiche
Im Plangebiet sind schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone oder Loggien in den Lärmpegelbereichen IV und III auf den der Lärmquelle abgewandten Fassadenseiten anzuordnen. Auf der der Handrufer Straße zugewandten Seite sind sie nur zulässig, sofern sie durch zusätzliche schallschirmende Maßnahmen (z. B. Wand oder Gebäude) mit einer Höhe von mind. 2 m geschützt werden.

Allgemeine Regelung
Bei einer Unterschreitung der oben festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maße ist der ausreichende Schallschutz gem. DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen.
Für die übrigen Bereiche ist die DIN 4109, 'Schallschutz im Hochbau' zu beachten.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 11 i. V. m. § 1a BauGB)

1.6.1 Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

1.6.2 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzenliste zu ergänzen. Es sind mindestens vier Arten zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % betragen muss. Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 qm festgesetzt. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind naturnah gestaltete Anlagen zum Sammeln und Versickern von Regenwasser.

Pflanzenliste:
 Acer campestre
 Alnus glutinosa
 Carpinus betulus
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Fraxinus excelsior
 Ligustrum vulgare
 Populus tremula

Feldahorn
 Schwarzerle
 Hainbuche
 Roter Hartriegel
 Haselnuss
 Weißdorn
 Gemeine Esche
 Gemeine Liguster
 Zitterpappel

Prunus avium
 Prunus spinosa
 Quercus robur
 Rhamnus frangula
 Rosa canina
 Salix caprea
 Sambucus nigra
 Sorbus aucuparia
 Viburnum opulus

Vogelkirsche
 Schlehe
 Stieleiche
 Faulbaum
 Hundstrose
 Salweide
 Schwarzer Holunder
 Eberesche
 Gemeiner Schneeball

2 Hinweise

2.1 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).

2.2 Dach- und Oberflächenwasser
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dach- und Oberflächenwasser ist, soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Sofern eine vollständige Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Regenrückhalteanlagen) auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in die Vorflut abzuleiten.

2.3 Artenschutz
Eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

2.4 Sichtdreieck
Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

3 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 20 m - Bauverbotszone
20 m - Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.
Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Das gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

3.2 40 m - Baubeschränkungszone
40 m - Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStRG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.
Die Straßenbaubehörde ist bei
 1. baulichen Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung an Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, die errichtet oder erheblich geändert werden sollen und
 2. baulichen Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung an Landes- oder Kreisstraßen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

3.3 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG
Der Gewässerrandstreifen entlang des Grabens unterliegt den Nutzungsbeschränkungen gemäß § 38 WHG i. V. m. § 58 NWG.

3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählen in diesem Fall zum Beispiel: DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - November 1989, können bei der Gemeinde Lengerich (Mittelstraße 15, 49838 Lengerich) eingesehen werden.

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG), hat der Rat der Gemeinde Lengerich diesen Bebauungsplan Nr. 23 "Nordöstlich Maria-Anna-Hospital", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Lengerich, den 23. April 2013

Verfahrensvermerke
Der Rat der Gemeinde Lengerich hat in seiner Sitzung am 05.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Nordöstlich Maria-Anna-Hospital" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 14.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Lengerich, den 23. April 2013

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
Wehmer Straße 3, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12
Werlte, den 26.03.2013

Der Rat der Gemeinde Lengerich hat in seiner Sitzung am 05.12.2012 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 10.01.2013 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 21.01.2013 bis 21.02.2013 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Lengerich, den 23. April 2013

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

Der Rat der Gemeinde Lengerich hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.03.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Lengerich, den 23. April 2013

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15. Mai 2013 bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Lengerich diesen Bebauungsplan Nr. 23 "Nordöstlich Maria-Anna-Hospital" beschlossen hat.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 23 in Kraft.
Lengerich, den 16. Mai 2013

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 13. JUNI 2017

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2011 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Meppen

Landkreis Emsland
Gemeinde : Lengerich
Gemarkung : Lengerich
Flur : 44
Maßstab : 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
Antragsbuch Nr.: L4-257/11 (bei Rückfragen bitte angeben)

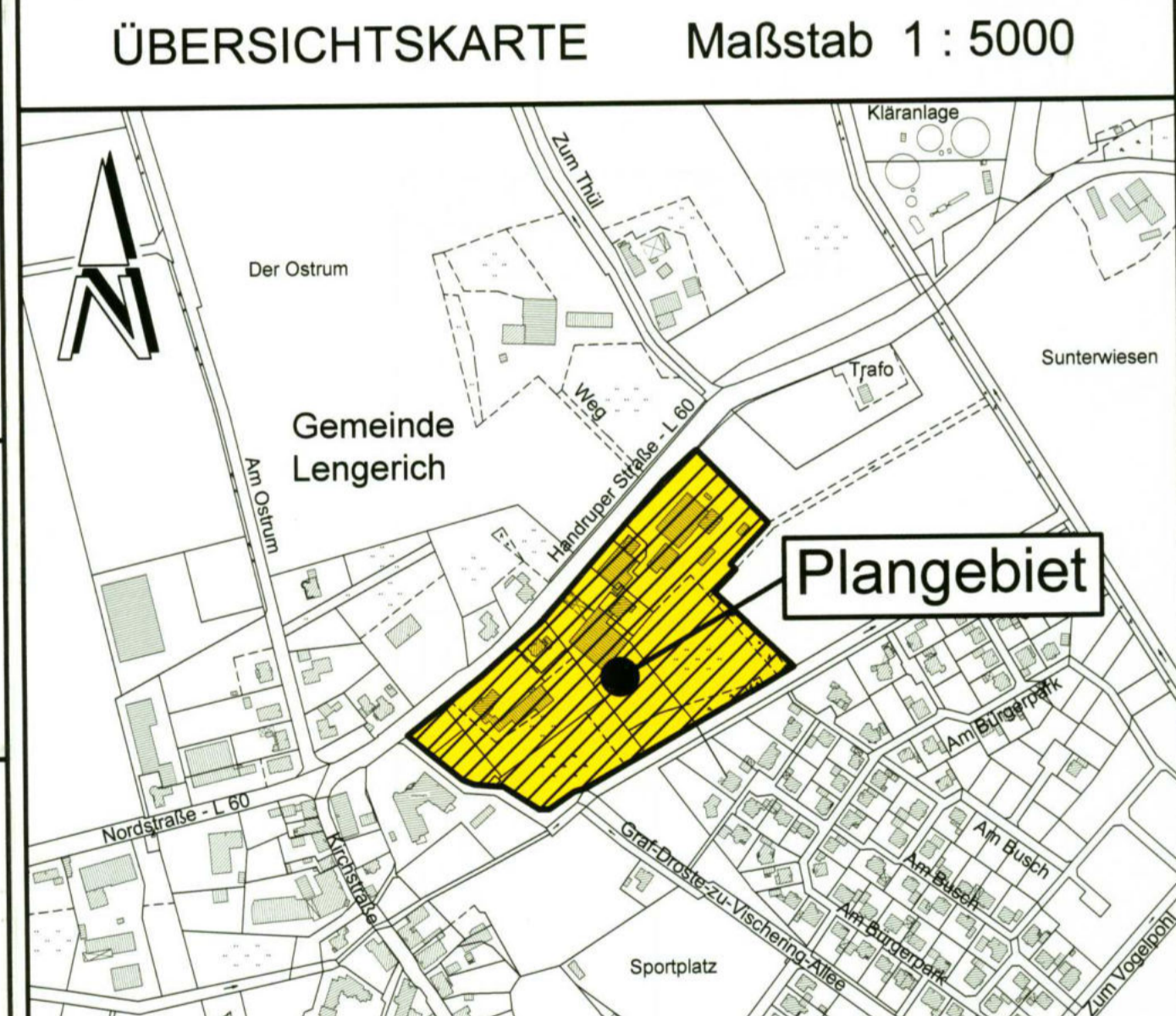
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.12.2011).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzlinie ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den 18. APR. 2013
Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Meppen -Katasteramt Lingen-

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

MI 1 - 4 Mischgebiete
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 0,5 GRZ Grundflächenzahl
 II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 Baugrenze
 Grundstücksein- und ausfahrt
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Private Grünfläche (PG) Anpflanzung
 Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV

Füllschema der Nutzungsschablone:
 Baugebiet
 Grundflächenzahl
 Zahl der Vollgeschosse



Gemeinde Lengerich
Mittelstraße 15
49838 Lengerich

Bebauungsplan Nr. 23
"Nordöstlich Maria-Anna-Hospital"

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB
 Urschrift