

© 2012



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Gemeinde Lengerich

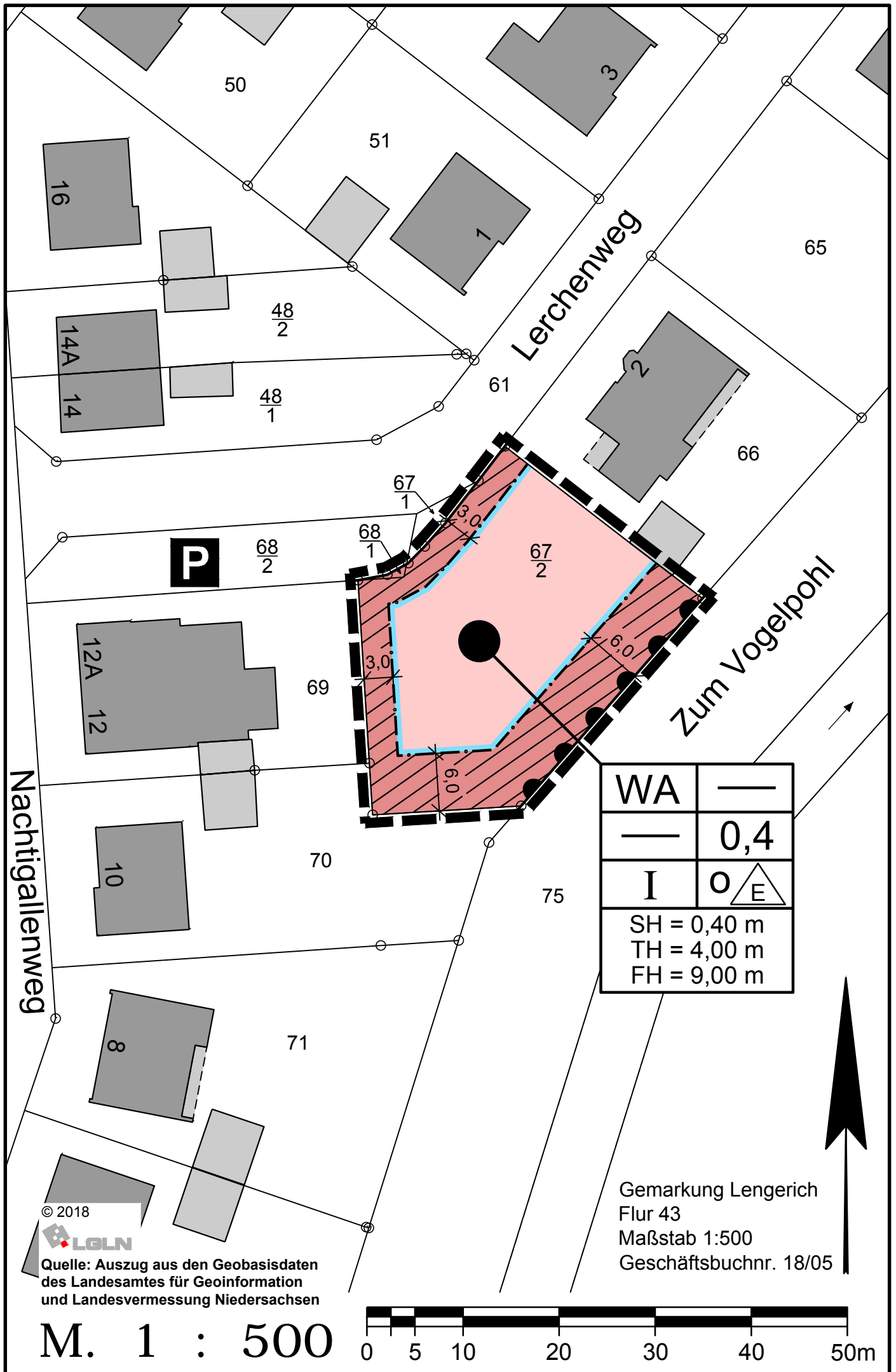
Mittelstraße 15
49838 Lengerich

Stand:
25.04.2019


Bebauungsplan " Nachtigallenweg " 1. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -
- Auslegungsexemplar -



P

WA	—
—	0,4
I	O 
SH = 0,40 m	
TH = 4,00 m	
FH = 9,00 m	

© 2018



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten
des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

Gemarkung Lengerich
Flur 43
Maßstab 1:500
Geschäftsbuchnr. 18/05

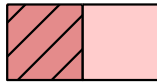
M. 1 : 500



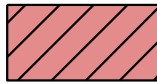
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



WA Allgemeines Wohngebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,4

GRZ Grundflächenzahl

I

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

O

Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

SH = 0,40 m

SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)

TH = 4,00 m

TH Traufhöhe als Höchstmaß

FH = 9,00 m

FH Firsthöhe als Höchstmaß



Baugrenze



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH) Traufhöhe (TH) Firsthöhe (FH)	

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 2017)

1.1 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der nächstgelegenen Mitte der Fahrbahn des Lerchenweges.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,4 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 4,0 m und die höchstzulässige Firsthöhe 9,0 m über dem Bezugspunkt.

Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen.

1.3 Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

2.1 Oberflächenwasser

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne / Einläufe) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

2.2 Dachneigung

Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 35 ° herzustellen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäude- oder Bauteile, wie z.B. Anbauten, Vordächer sowie Garagen und Nebengebäude.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nachtigallenweg" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, rechtskräftig seit dem 26.07.1966, 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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

3.3 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmebeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Lengerich diesen Bebauungsplan "Nachtigallenweg", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lengerich, den

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Lengerich hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nachtigallenweg", 1. Änderung" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lengerich, den

.....
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

.....

Der Rat der Gemeinde Lengerich hat in seiner Sitzung am 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 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 bis 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

.....
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 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lengerich, den

.....
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Lengerich diesen Bebauungsplan "Nachtigallenweg", 1. Änderung, beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nachtigallenweg, 1. Änd. in Kraft.

Lengerich, den

.....
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

.....
Bürgermeister

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2017, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland

Gemeinde: Lengerich

Flur: 43

Gemarkung: Lengerich

Maßstab 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen (sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.06.2017).

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

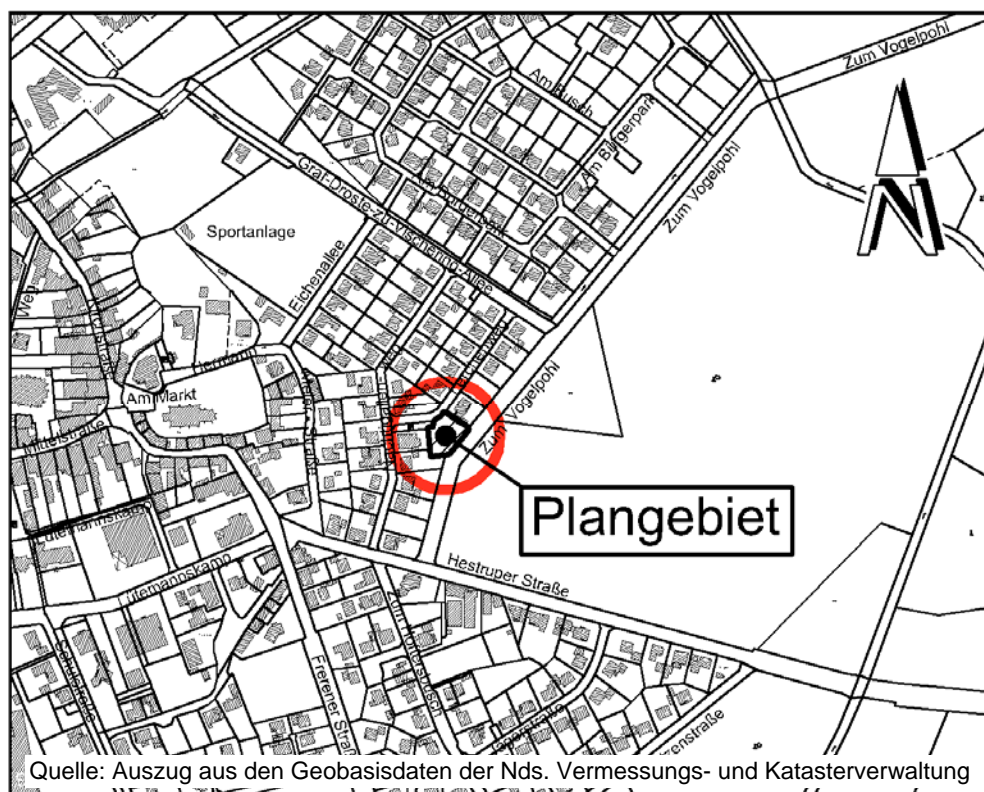
ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil

Siegel

Geschäftsbuch Nr. 17 / 06
(Bitte bei Rückfragen angeben)



Begründung
zum
Bebauungsplan
„Nachtigallenweg“,
1. Änderung
Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)
- Entwurf -
- Auslegungsexemplar -



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	5
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN / BAUGRENZEN.....	7
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 84 NBAUO)	8
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	8
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	9
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	10
5.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG	10
5.2 WASSERWIRTSCHAFTLICHE ERSCHLIEßUNG / ENERGIEVERSORGUNG	10
5.3 ABFALLBESEITIGUNG	10
6 HINWEISE	10
7 VERFAHREN	11
ANLAGE	12

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Nachtigallenweg" der Gemeinde Lengerich befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage zwischen der Graf-Droste-zu-Vischering Allee im Norden und der Hestruper Straße im Süden. Den westlichen Rand bildet der Nachtigallenweg.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 67/2 und 68/1 der Flur 43, Gemarkung Lengerich am östlichen Rand des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an den Lerchenweg und im Südosten an die Straße „Zum Vogelpohl“ an.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde am 26.07.1966 genehmigt und setzt die Flächen in seinem Geltungsbereich überwiegend als allgemeines Wohngebiet fest. Das vorliegende Änderungsgebiet ist im Ursprungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt (s. Anlage 1).

Der festgesetzte Spielplatz wurde mangels Bedarf nicht realisiert und stellt sich zurzeit als Rasenfläche dar. Ein Erfordernis ist auch zukünftig, aufgrund der aufgelockerten Bebauungsstruktur im Umfeld des Plangebietes und dem direkt östlich angrenzenden Außenbereich, nicht zu erwarten. Mit der ersatzlosen Aufhebung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) am 10.12.2008 ist ein Spielplatz rechtlich ebenfalls nicht mehr erforderlich.

Die Gemeinde Lengerich beabsichtigt daher im Bereich des bisher festgesetzten Spielplatzes eine ergänzende Bebauung mit einem Wohnhaus zu ermöglichen. Aufgrund der Lage des Gebietes mit umliegender Wohnbebauung und der vorhandenen Erschließung ist eine Nachverdichtung am vorliegenden Standort städtebaulich sinnvoll. Der Bereich des Plangebietes soll daher, angepasst an den Bedarf, als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, um die Errichtung eines Wohnhauses zu ermöglichen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann eine Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m², wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 850 m². Es schließt im Norden, Osten und Westen an ein festgesetztes Wohngebiet mit bestehen-

der Bebauung an. Das Gebiet ist somit von Bebauung umgeben und stellt eine Freifläche innerhalb des Siedlungsbereichs von Lengerich dar.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und einer damit zulässigen Grundfläche von ca. 340 m² erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Die geplante Nutzung kann somit im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben.

Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan (Anlage 2)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Das Plangebiet ist einschließlich der südlich angrenzenden Flächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengerich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen nordöstlich und südöstlich des Plangebietes stellen sich im Flächennutzungsplan als Eingrünung, Grünflächendurchdringung dar. Im Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Außenbereich. Diese Flächen sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengerich als Waldflächen dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung soll das Plangebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall wird der Flächennutzungsplan daher entsprechend der geplanten Festsetzung durch Darstellung einer Wohnbaufläche berichtigt (s. Anlage 2).

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

(Anlage 1)

Der Ursprungsplan setzt das Plangebiet als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ fest. Das Gebiet ist entsprechend unbebaut und stellt sich derzeit als Rasenfläche dar, die vereinzelt mit Bäumen bepflanzt ist.

Die umliegenden Flächen sind ebenfalls Bestandteil des Ursprungsplanes und überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (s. Anlage 1). Entsprechend den getroffenen Festsetzungen hat sich nach Südwesten, Westen und Norden eine wohnbauliche Nutzung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern entwickelt. Die Freibereiche der Wohngrundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt.

Östlich des Plangebietes schließt der unbebaute Außenbereich der Gemeinde Lengerich an, der sich unmittelbar östlich des Plangebietes als Waldfläche darstellt.

2.5 Immissionssituation

Mit der Handruper Straße (L 60) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße ca. 520 m nordwestlich des geplanten Wohngebietes. Aufgrund dieser Entfernung und der innerörtlichen Lage ist dem Gebiet zu der Straße durchgängig vorhandene Bebauung vorgelagert. Unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch Verkehrslärm sind somit nicht zu erwarten. In einer Entfernung von ca. 600 m östlich des Plangebietes verläuft die Oststraße (L 66) von Norden nach Süden. Hier sind ebenfalls aufgrund der Entfernung zum geplanten Wohngebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Emittierende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe, deren Emissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind ebenfalls nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Ursprungsplan wurde das Änderungsgebiet als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt. Die südwestlich, westlich und nördlich angrenzenden Flächen wurden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen (s. Anlage 1). Mit der vorliegenden Planung wird das Änderungsgebiet vollständig dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Gleichzeitig wird damit die Nutzung des Plangebietes der Umgebung angepasst.

Einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog wurden im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet (WA) nicht getroffen und sollen daher für das Plangebiet ebenfalls nicht getroffen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung im Plangebiet soll an die angrenzend im dortigen Wohngebiet vorhandene Gebäudestruktur angepasst werden. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lehnen sich daher an die in dem Ursprungsplan für das allgemeine Wohngebiet getroffenen Regelungen an, bzw. werden an Festsetzungen in neueren Bebauungsplänen der Gemeinde Lengerich angepasst.

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf den Wert von 0,4 festgesetzt und damit der im § 17 (1) BauNVO genannte Maximalwert für allgemeine Wohngebiete gewählt. Zur Vermeidung eines zusätzlichen Landschaftsverbrauchs ist die Ausnutzung von bereits in Anspruch genommenem Boden und die Gewährleistung optimaler Bebauungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Anpassung an die umgebende Struktur städtebaulich sinnvoll. Die Festsetzung entspricht gleichzeitig der in den angrenzenden Wohngebieten getroffenen Regelung.

Gleichzeitig wird durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient dazu, insbesondere das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen. Der Ausschluss des § 19 (4) BauNVO begründet andererseits den Höchstwert von 0,4 bei der Festsetzung der GRZ, um trotzdem optimale Bebauungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur von Lengerich zu gewährleisten.

Bauhöhe und Zahl der Vollgeschosse

In Anpassung an die umliegend vorhandene Bebauung wird die Geschosszahl im Plangebiet auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Um Fehlentwicklungen bezüglich der Gebäudehöhen vorzubeugen, wird die Höhenentwicklung im Plangebiet darüber hinaus durch die Festsetzung einer maximalen Sockel-, Trauf- und Firsthöhe begrenzt werden. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der nächstgelegene Mitte der Fahrbahn des Lerchenweges.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe - SH) im Plangebiet darf maximal 0,4 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit Hilfe dieser Festsetzung werden sowohl eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet sowie einer übermäßigen Geländemodellierung entgegengewirkt.

Die Traufhöhe darf max. 4,0 m und die Firsthöhe max. 9,0 m über dem Bezugspunkt liegen. „Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.“ [(OVG Münster, U.v. 28.08.75 – XIA 1081/74 -, BRS 29 Nr. 103 usw.) aus Fickert/Fieseler, 12. Aufl., BauNVO § 16, Rn 31].

Durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe wird vermieden, dass durch hohe Drepel und die dadurch entstehenden hohen Dachansätze teilweise der äußerliche Charakter von zweigeschossigen Gebäuden entstehen kann. Von der Einhaltung der Traufhöhe werden jedoch untergeordnete Dachgauben, Zwerchgiebel, Gebäuderücksprünge und Gebäudeteile ausgenommen, um den Bauwilligen bei der Baugestaltung einen weiten Spielraum zu belassen.

Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird die Gebäudehöhe begrenzt, um eine Anpassung der neu entstehenden Gebäude an die angrenzend vorhandene bzw. entstehende Bebauung zu erreichen.

Mit der Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss und den einheitlich festgesetzten Gebäudehöhen ist in Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung (s. Kap. 3.4) eine Anpassung an die umliegende Bebauung gewährleistet und das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (3) BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen / Baugrenzen

Im Ursprungsplan wurde im allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise nicht weiter eingeschränkt. Es hat sich jedoch ausschließlich eine Einfamilienhausbebauung auf den Flächen des Ursprungsplanes entwickelt.

Im vorliegenden Plangebiet wird die offene Bauweise deshalb auf Einzelhäuser beschränkt. Durch diese Festsetzung soll die bestehende ländliche Einfamilienhausstruktur der angrenzenden Baugebiete auch für den Bereich des Plangebietes übernommen und abgesichert werden und das Entstehen von z. B. Reihenhäusern oder großvolumigen Mietshäusern vermieden werden.

Aus dem gleichen Grund ist es nach Auffassung der Gemeinde erforderlich, die Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet zu beschränken. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird deshalb festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet (WA) je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind. Die Einschränkung auf lediglich eine Wohnung würde eine unverhältnismäßige Beschränkung der Nutzung, vor allem im Hinblick auf das Zusammenleben der Generationen bedeuten und wird daher nicht vorgesehen.

Durch die vorliegende Planung wird der bislang im angrenzenden Wohngebiet festgesetzte Bauteppich nach Südwesten ausgeweitet. Die Baugrenzen werden mit den entsprechenden Abständen ins Plangebiet verlängert. Im Ursprungsplan wurden Baulinien für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Die Baulinie wird ebenfalls ins Plangebiet verlängert, um eine Anpassung der Ge-

bäudestellung der möglichen ergänzenden Bebauung an die vorhandene Bebauung nordöstlich des Plangebietes zu gewährleisten.

3.4 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)

Das Ortsbild wird u.a. wesentlich durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. In der Gemeinde Lengerich finden sich überwiegend Wohngebäude mit geneigten Dachformen in unterschiedlicher Ausprägung. Um ein Mindestmaß an gestalterischer Anpassung an die ortstypische Bebauungsstruktur zu erreichen, wird daher festgelegt, dass die Gebäude im Plangebiet mit geneigten Dächern auszubilden sind.

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung des Plangebietes ist durch freistehende eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit Dachneigungen von mindestens 35° gekennzeichnet. Um eine Anpassung an diese angrenzend gewachsene Struktur im Plangebiet zu gewährleisten, wird für das vorliegende Plangebiet textlich festgesetzt, dass die Hauptdächer als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 35° auszubilden sind.

Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO dürfen aufgrund ihrer geringen Größe und ihrer damit untergeordneten Bedeutung für das städtebauliche Bild auch mit einem Flachdach errichtet werden.

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Auch das Niederschlagswasser der Pkw-Stellplätze ist auf den Grundstücksflächen (im Einzelfall nach Vorklärung) zur Versickerung zu bringen. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne / Einläufe) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Änderung wird eine öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ überplant und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Aufgrund der aufgelockerten Bebauungsstruktur im Umfeld des Plangebietes und dem direkt östlich angrenzenden Außenbereich sind ausreichende Möglichkeiten für Kinderspiel gegeben, sodass sich negative Auswirkungen durch den Wegfall der geplanten Spielplatzfläche für die umliegenden Wohngrundstücke nicht ergeben.

Durch die Einbeziehung in das allgemeine Wohngebiet wird innerhalb der bisherigen Grünfläche eine ergänzende Bebauung in geringem Umfang (ein Wohnhaus) ermöglicht. Da für das Plangebiet die Nutzungsmöglichkeiten an die der umliegenden Flächen angepasst werden und die mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten hat, werden die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Im Gegenzug entfallen durch die Planänderung mögliche Immissionen durch Kinderlärm, wie sie durch den Kinderspielplatz zu erwarten gewesen wären.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass solche Immissionen zu den üblichen Spielzeiten in allen Wohngebieten hinzunehmen sind.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist von Bebauung umgeben und dem Siedlungsbereich von Lengerich zuzurechnen. Das geplante Wohngebiet kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ausgewiesen werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 850 m² große innerörtliche Fläche. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ca. 340 m². Der durch die Nachverdichtung bzw. die zusätzliche Bodenversiegelung mögliche Eingriff muss daher bei diesem Bebauungsplan nicht ausgeglichen werden.

Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall sind im Gebiet einzelne Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden. Soweit im Rahmen der Realisierung ergänzender Bauvorhaben Bäume beseitigt werden, können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der Lage des Gebietes mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten jedoch nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Gebiet und im Umfeld verbleibenden Bäume und der Gärten sowie der im Nahbereich vorhandenen Frei- und Waldflächen, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel und Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen, darf die Bauflächenvorbereitung ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmen-

beginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Nordwesten über den angrenzenden Lerchenweg. Der Lerchenweg hat über weitere Straßenzüge Anschluss an die Handruper Straße (L 60) und an die Oststraße (L 66), welche westlich und östlich des Plangebietes verlaufen. Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung / Energieversorgung

Das Plangebiet ist Teil eines technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereiches. Für die geplante Bebauung auf dem vorliegenden Grundstück ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich. Die Erschließungsanlagen befinden sich innerhalb der Verkehrsfläche des angrenzenden Lerchenweges, Die Ver- und Entsorgungssituation wird durch die vorliegende Änderung somit gegenüber dem Ursprungsplan nicht wesentlich geändert.

5.3 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die

Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Denkmalschutz

Der Gemeinde Lengerich sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„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 Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen“.

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis öffentlich im Rathaus der Samtgemeinde Lengerich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

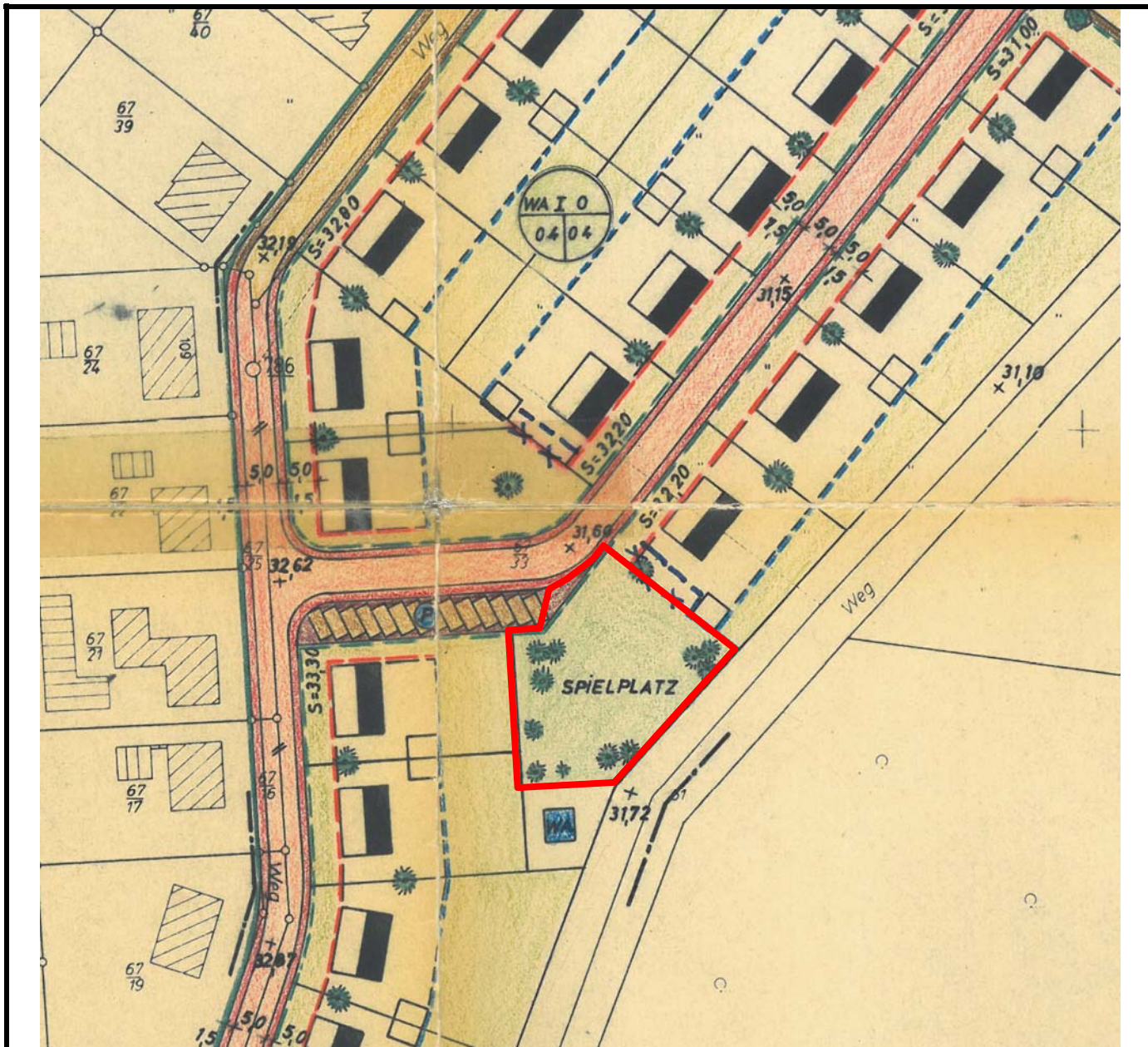
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Lengerich, den

Bürgermeister

Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan „Nachtigallenweg“
 - 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
 - 2.2 Geplante 12. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes



Legende:

— Geltungsbereich B.-Plan Nachtigallenweg, 1. Änd.

- · - Geltungsbereich B.-Plan Nachtigallenweg

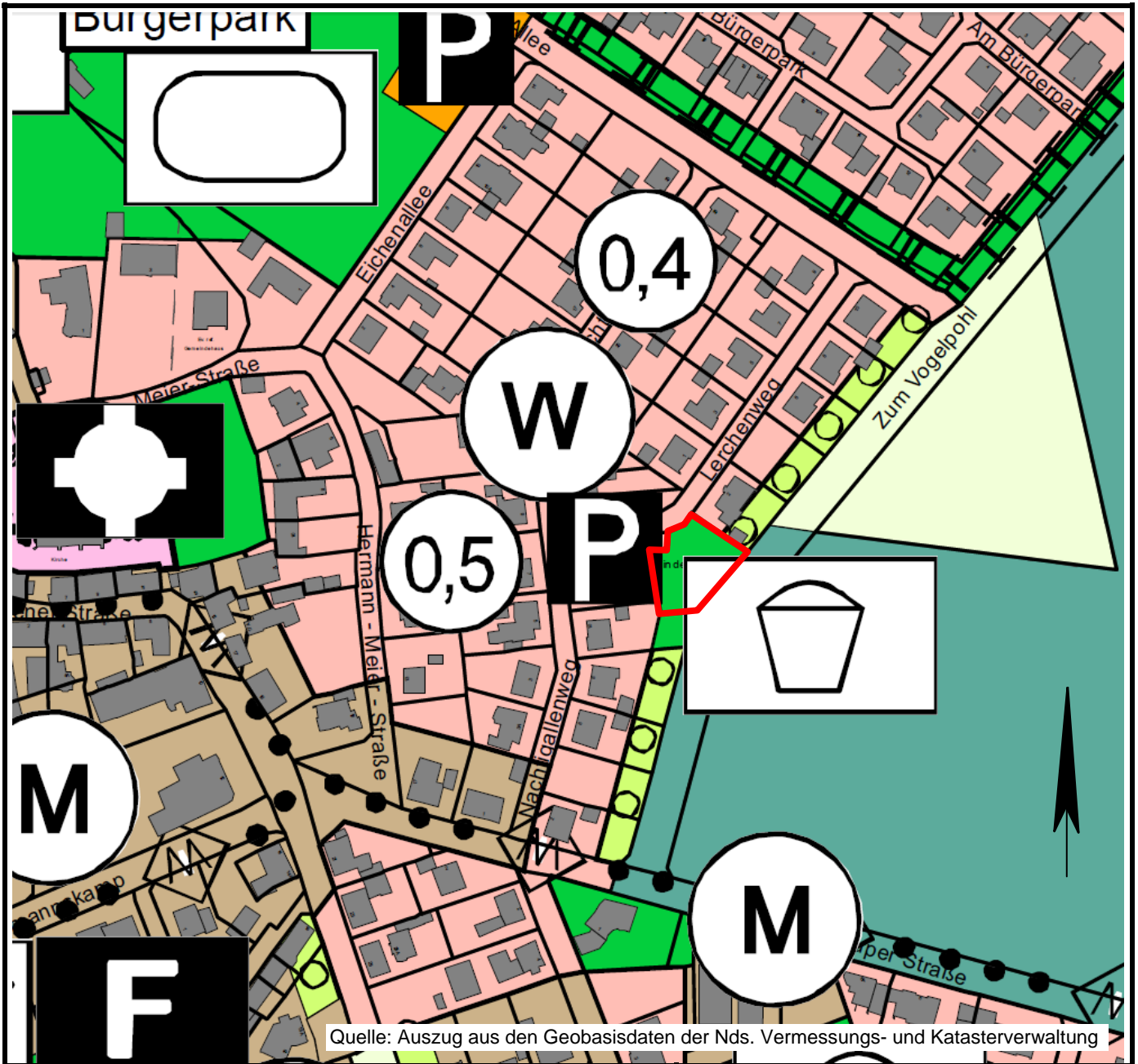
Festsetzungen im Bebauungsplan Nachtigallenweg:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,4 Geschossflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“
- Baum geplant
- Wasserversorgungsanlage
- Private Grünfläche / Gartenbereiche
- Vorhandene Straßenverkehrsfläche
- Geplante Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Parkfläche
- Geplante Umspannstelle

Gemeinde Lengerich

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan
„Nachtigallenweg“,
1. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
im Bebauungsplan
„Nachtigallenweg“
- unmaßstäblich -**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Legende:

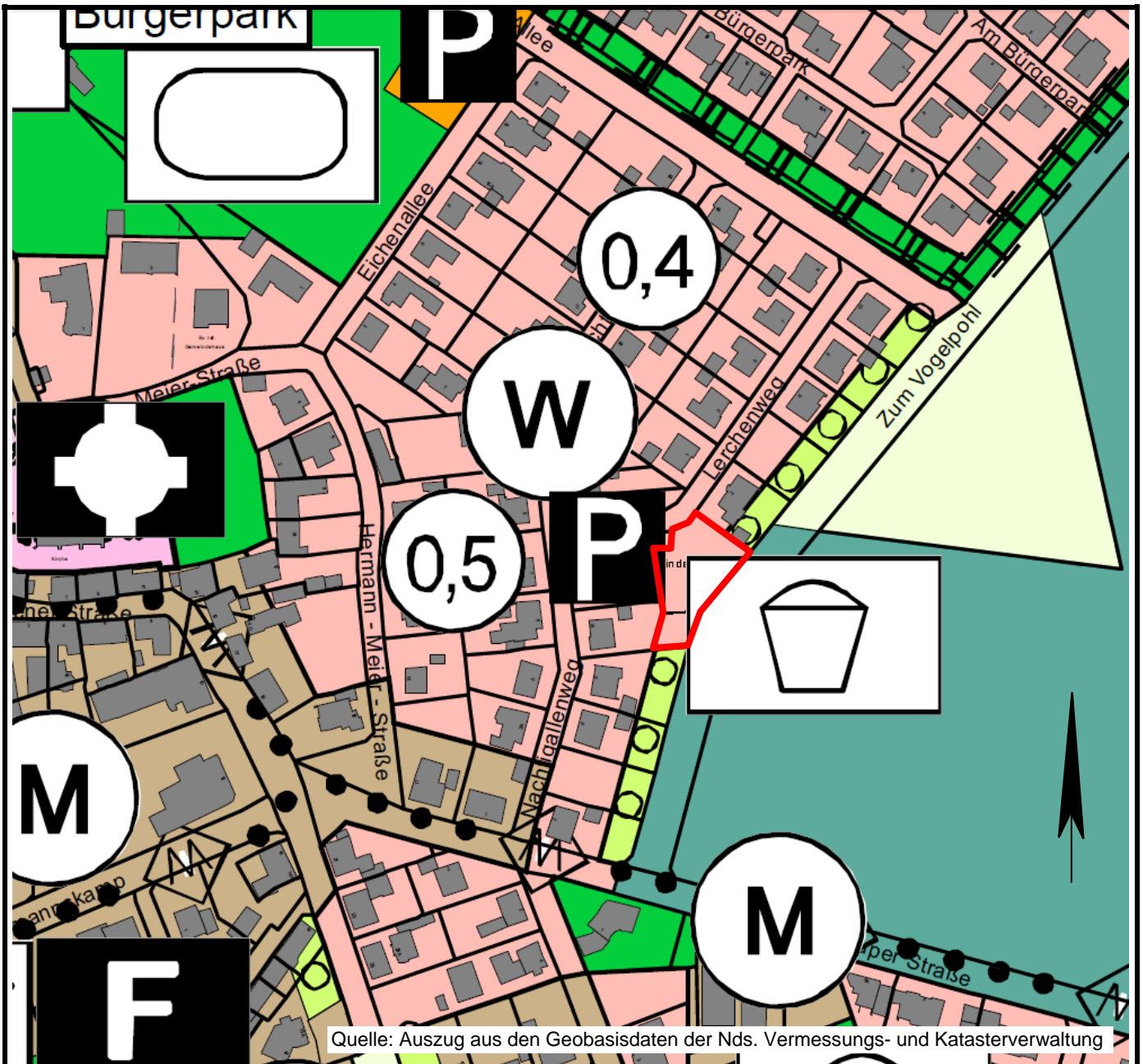
- Geltungsbereich Bebauungsplan „Nachtigallenweg“, 1. Änderung
- W Wohnbauflächen
- M Gemischte Bauflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Eingrünung, Grünflächendurchdringung
- Grünfläche
- ♻️ Spielplatz
- P Öffentliche Parkfläche

Gemeinde Lengerich

**Anlage 2.1
der Begründung zum
Bebauungsplan
„Nachtigallenweg“,
1. Änderung**

**Bisherige Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes**

- unmaßstäblich -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Legende:

- Geltungsbereich der 7. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- W Wohnbauflächen
- M Gemischte Bauflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Eingrünung, Grünflächendurchdringung
- Grünfläche
- ☐ Spielplatz
- P Öffentliche Parkfläche

Gemeinde Lengerich

Anlage 2.2
der Begründung zum
Bebauungsplan
„Nachtigallenweg“,
1. Änderung

Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (7. Berichtigung) - unmaßstäblich -